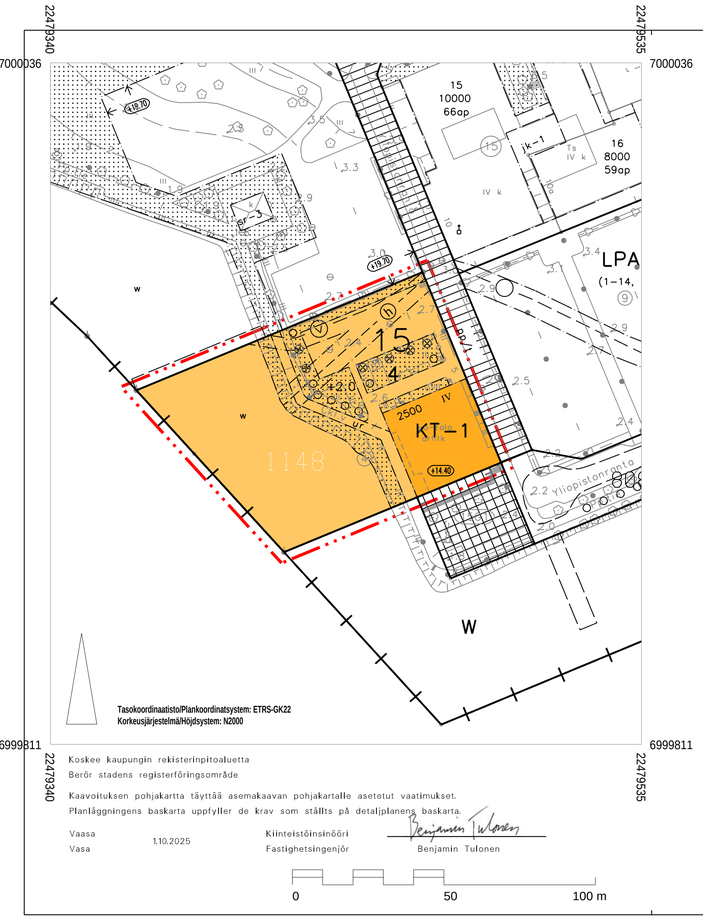

Koskee kaupungin rekisterinpitoalueita
Berör stadens registerföringsområde

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.
Planläggningens baskarta uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.

Vaasa 1.10.2025
Vasa

Kiinteistöinsinööri
Fastighetsingenjör
Benjamin Tulonen

0 50 100 m

KT–1

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Toimitilarakennusten kortteliatue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
Alueelle voidaan rakentaa toimisto- ja liikerakennuksia. Alueelle rakennettavat rakennukset tulee sopeuttaa alueen tehdasmaiseen ilmeeseen. Rakennusmassojen kolme ensimmäistä kerrosta tulee ensisijaisesti toteuttaa punatiilellä tai muuten sopeuttaa ympäröivään rakennuskantaan. Olemassa olevaan rakennukseen rakennettavan lisäkerroksen tulee olla ainakin osittain sisäänvedetty. Rakennuksen kaikkien lasiaiheiden käyttö ja ominaisuudet sekä valaistus on suunniteltava siten, että lintujen törmääminen lasiin minimoidaan. Törmäämisriskin vähentämisen vuoksi peililasin käyttö on kielletty merenpuoleisilla julkisivuilla.
Korttelialueen ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä, ja niiden viherrakentaminen tulee liittää hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee pitää vettä läpäisevinä tai hulevesijärjestelmään liittyvinä sekä viherrakentaa tai istuttaa, jotta alueelle saadaan pehmeyttä ja viihtyisyyttä. Hulevesien johtamis- ja tulvareitit tulee suunnitella ja mitoittaa tontilla siten, että haitallista tulvimista ei aiheudu tontin alueella tai lähiympäristössä. Alueen maanpintoja rakennettaessa tulee varmistaa, että alueella toteutuu myös riittävä määrä hulevesiä viivyttävä rakenteita, kuten painanteita ja niihin viettävä reittejä.
Rakennusten katoille on sallittua sijoittaa aurinkopaneeleja ja -keräimiä. Uudisrakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on tarkoituksenmukaista varautua aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.
På området får uppföras kontors-, och affärsbyggnader. Byggnader som uppförs inom området ska anpassas till områdets industriella karaktär. De tre första våningarna i byggnadsmassorna ska i första hand utföras i rött tegel eller på annat sätt harmonisera med den omgivande bebyggelsen. En tilläggsvåning på en befintlig byggnad ska vara åtminstone delvis indragen. Användningen och egenskaperna hos byggnadens alla glaselement samt belysningen ska planeras så att fågelarnas kollisioner med glas minimeras. För att minska kollisionsrisken är användningen av spegelglas förbjuden på fasaderna mot havet.
Vistelseområdena utomhus i kvarteret ska vara lummiga och trivsamma, och grönstrukturerna på dessa områden ska tekniskt och funktionellt kopplas till hanteringen av dagvatten. De obebyggda tomtdelar som inte används som passager eller för parkering ska hållas genomsläppliga för vatten eller anslutas till dagvattensystemet samt förses med grönstrukturer eller planteringar för att området ska bli mjukt och trivsamt.
Ledning av och översvämningsstråk för dagvatten ska planeras och dimensioneras på tomten så att skadliga översvämningar inte uppstår inom tomten eller i dess närmiljö. Vid utformning av markytor i området ska det säkerställas att även tillräckligt många strukturer för fördröjning av dagvatten, såsom sänkor och sluttningar mot dem, anläggs.
Det är tillåtet att placera solpaneler och solfångare på byggnadernas tak. Vid planering och dimensionering av tekniska utrymmen i nybyggnaderna är det ändamålsenligt att beakta möjligheten att utnyttja solenergi.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kaupunginosan raja.
Stadsdelsgräns.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.

15
Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

4
Korttelin numero.
Kvartersnummer.

2500
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

IV
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

+2.0
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema metreinä N2000-korkeusjärjestelmässä.
Markytans ungefärliga höjdläge i meter enligt N2000-höjdsystemet.

Rakennusala.
Byggnadsyta.

Ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.

w
Vesialueena säilytettävä alueen osa.
Del av område som skall bevaras som vattenområde.

+14.4
Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.
Byggnadens, konstruktionernas och anläggningarnas högsta höjd.

ur
Ohjeellinen ulkoilureitti.
Riktgivande friluftled.

Ohjeellinen istutettava alueen osa.
Riktgivande del av område som skall planteras.

Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.

Säilytettävä puurivi.
Trädrad som bör bevaras.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
v=vesi, h=hulevesi
För underjordisk ledning reserverad del av område.
v=vatten, h=dagvatten

ASEMAKAAVAN YLEISET MÄÄRÄYKSET

Pysäköinti korttelialueella:
Pysäköinti tulee toteuttaa omalla tontilla.
Tonteille tulee rakentaa seuraavat auto- ja polkupyöräpaikat:
- julkiset tilat ja palvelurakennukset 1ap/200 k-m² 1pp/50 k-m²
- liike- ja toimistotilat 1ap/70 k-m² 1pp/50 k-m²

Kerrosalaan laskettavia varasto- ja yhteistiloja varten ei tarvitse osoittaa auto-, tai polkupyöräpaikkoja.

Ennen rakennushankkeeseen / toimenpiteisiin ryhtymistä tulee selvittää mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely.

DETALJPLANENS ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Parkering i kvartersområdet:
Parkeringen bör ordnas på den egna tomten.
På tomterna bör följande bil- och cykelplatser byggas:
- offentliga lokaler och servicebyggnader 1 bp/200 m² vy 1 cp/50 m² vy
- affärs- och kontorslokaler 1 bp/70 m² vy 1 cp/50 m² vy

För förrådsutrymmen och gemensamma utrymmen som är inbegripna i vånings-ytan behöver bil- eller cykelplatser inte anvisas.

Innan byggprojekt/åtgärder inleds ska förekomsten av eventuella sura sulfatjordar och behandling av dem utredas.

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.
För tomter på detta detaljplaneområde skall en separat bindande tomtindelning göras.

VAASA
VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
15. kaupunginosa
kortteli 4
tontti 4

DETALJPLANEÄNDRING
stadsdel 15
kvarter 4
tomt 4

KÄSITTELYT
BEHANDLINGAR

Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 22.10.2025
Vireilletulo / Aktuell 22.10.2025
OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 06.11.2025
Valmist.vaiheen kuulem. MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet 06.11.2025

KAAVOITUS
PLANLÄGGNING

Kaava nr / Stadsplan	1148
Mittakaava / Skala	1/1000
Laatinut / Uppgjord av	JKu
Piirtänyt / Ritad av	OJa
Pvm / Datum	20.1.2026

Päivi Korkealaakso
Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör