



# VAASA VASA

## ASEMAKAAVAN MUUTOS

13 kaupunginosa

korttelit 3 ja 4

sekä katu-, erityis-, lähivirkistys-, ja suojoviheralueet

## DETALJPLANEÄNDRING

stadsdel 13

kvarter 3 och 4

samt gatü-, special-, närrekrations-, och skyddsområden

### KÄSITTELYT BEHANDLINGAR

Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 03.12.2025

Vireilletulo / Aktuell 03.12.2025

OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 11.12.2025

Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 14.04.2026

Valmist.vaiheen kuulem. MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet 23.04.2026

### KAAVOITUS PLANLÄGGNING

Kaava  
Stadsplan nr 1149

Mittakaava  
Skala 1/2000

Laatinut  
Uppgjord av KVu

Piirtänyt  
Ritad av MWi

Pvm  
Datum 14.4.2026

*Päivi Korkealaakso*

Päivi Korkealaakso  
kaavoitusjohtaja  
planläggningsdirektör

# ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET DETALJPLANEBESTÄMMELSER

## Merkintä

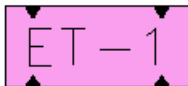
## Selitys



Autopaikkojen korttelialue.  
Korttelialueelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.  
Kvartersområde för bilplatser.  
I kvartersområdet får en parkeringsanläggning placeras. Siffrorna inom parentes anger vilka kvarters och tomters bilplatser som får placeras på området.



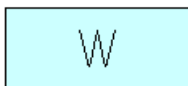
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.  
Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.  
Korttelialueelle voidaan sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja toimistorakennuksia. Korttelialueella ei saa varastoida poltettavaa materiaalia.  
Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.  
På kvartersområdet kan byggnader för samhällsteknisk försörjning och kontorsbyggnader placeras. På kvartersområdet får inte brännbart material lagras.



Suojaviheralue.  
Skyddsgrönområde.



Vesialue.  
Vattenområde.



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.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.  
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.  
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.



Osa-alueen raja.  
Gräns för delområde.

13

Kaupunginosan numero.  
Stadsdelsnummer.

7

Korttelin numero.  
Kvartersnummer.

KAARLENTIE

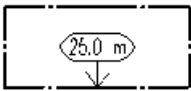
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.  
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

25000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.  
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

III

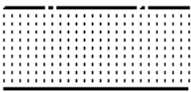
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.  
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.  
Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.



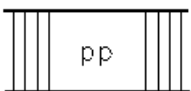
Rakennusala.  
Byggnadsyta.



Istutettava alueen osa.  
Områdesdel som ska planteras.



Istutettava puurivi.  
Trädrad som bör planteras.



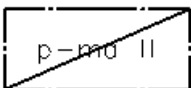
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.  
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



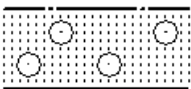
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.  
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



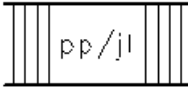
Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.  
Byggnadsyta där transformator får placeras.



Maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala.  
Byggnadsyta för underjordisk förvaringsplats för bil.



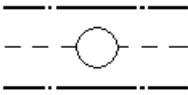
Alueen osa, jolle on istutettava puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke  
Del av område, där en tät randzon av träd och buskar skall planteras.



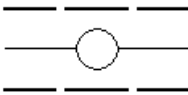
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla joukkoliikenne on sallittu.  
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där kollektivtrafik är tillåten.



Ohjeellinen ajoyhteys.  
Riktgivande körförbindelse.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.  
l=kaukolämpö, h=hulevesi  
För underjordisk ledning reserverad del av område.  
l=fjärrvärme, h=dagvatten



Johtoa varten varattu alueen osa. z=sähkö  
Alueen käyttöä koskevat suunnitelmat tulee hyväksyttävä voimajohdon omistajalla hyvissä ajoin.  
Voimajohdon omistajan suostumuksella alueelle voidaan sijoittaa muuta yhdyskuntatekniikkaa ja alueen turvallisuuteen liittyviä suojarakenteita.  
För ledning reserverad del av område. z=elektricitet  
Planerna för användningen av området ska lämnas till ägaren av kraftledningen för godkännande i god tid. Med samtycke från ägaren till kraftledningen kan på området placeras annan samhällsteknik och skyddskonstruktioner i anslutning till områdets säkerhet.

(7-24,25,26)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.  
Siffrorna inom parentes anger de kvarter och tomter, vilkas bilplatser får förläggas till området.

## YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

### TURVALLISUUS

Kaava-alue sijaitsee Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin määräämällä konsultointivyöhykkeellä, jolla tapahtuvasta merkittävästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesilta sekä pelastusviranomaiselta. Korttelissa 7 sijaitseva ET-1 -korttelialue on vaarallisten säiliöiden suojavaikuttamisalueella. Alueen rakentamisessa tulee noudattaa, voimassa olevien säädösten lisäksi, Tukesin antamia ohjeita liittyen onnettomuustilanteiden lämpösäteilyn sekä painevaikutusten ja heitteiden huomioimiseen toimintojen sijoituksessa, rakentamisessa ja infrastruktuurissa. Vaara-alueen sisälle sijoitettavien rakennusten julkisivuissa tulee käyttää sellaisia rakennusmateriaaleja, jotka eivät seurausanalyysissä määritetyn paineen vuoksi sirpaloidu ja aiheuta vaaraa ihmisille

### RAKENNUSOIKEUS

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa sisäänkäyntikatoksia, ympäristöön soveltuvia polkupyörä- ja jätekatoksia, sekä vähäisessä määrin muita toimintaa ja teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot).

### RAKENNUSTEN LAATUVAATIMUKSET ET-1 -KORTTELIALUEELLA

Suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida alueen sijainti valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) vieressä. Rakennusten kokonaishahmon, värien, materiaalien ja ikkuna-aukotuksen tulee sopia ympäröivään rakennuskantaan. Julkisivuissa tulee käyttää maanläheisiä ja neutraaleja värisävyjä. Julkisivujen suunnittelussa tulee minimoida lintujen törmäysriski. Laajoja yhtenäisiä heijastavia pintoja ei saa käyttää. Lasipintojen heijastuksia tulee minimoida käyttämällä rasterikuvioita tai rakenteellisin keinoin.

### RAKENNUSTEN LAATUVAATIMUKSET LPA-KORTTELIALUEELLA

Suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida alueen sijainti valtakunnallisesti merkittävän

rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) vieressä.

Julkisivuissa tulee käyttää maanläheisiä värisävyjä. Pääasiallisena julkisivuvärinä tulee käyttää tiilen- tai ruosteenpunaista. Kiiltäviä ja heijastavia julkisivumateriaaleja tulee välttää.

Alueen valaistusta ja opastusta (valaisintyytit, voimakkuus ja suuntaus) suunniteltaessa on varmistettava, ettei valaistuksesta tai opasteista aiheudu häiriötä viereiselle asuinalueelle tai Vaskiluodon metsään.

Kadun puoleisille julkisivuille on sijoitettava köynnöskasveja.

#### PIHA-ALUEIDEN JA PYSÄKÖINTITONTTIEN KÄSITTELY

Pysäköintialueet tulee toteuttaa siten, että vähintään 50 % alueen pinta-alasta on vettäläpäisevää.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä ajoteinä tai pysäköintiin, on istutettava soveltuvin osin. Kasvilajeissa suositaan alueelle luontaisia lajeja, kuten koivua, leppää, vaahteraa, metsäkuusta, pihlajaa, taiknamarjaa ja kuusamaa. Alueelle soveltuvat myös alueen kulttuurihistoriasta lähtöisin olevat lajit kuten pihdat, syreenit ja ruusut.

ET-1 -korttelialueen toimintojen sijoittelussa kiinnitetään erityistä huomiota näkymiin Frilundintieltä ja Suomen Sokerin alueelta. Jätteiden käsittely, pysäköintialueet ja tekniset rakennelmat sijoitetaan suorien näkymien ulkopuolelle tai maisemoidaan istutusten avulla.

LPA-korttelialue: Pysäköintialue on suojattava asuinalueen suuntaan näkösuojan antavalla aidalla, muurilla tai seinämällä. Näkösuoja tulee suunnitella niin, että luodaan viihtyisiä jalankulkuympäristöä pintakäsittelyllä, valaistuksella, köynnöskasveilla, taidetta käyttämällä tai muilla arkkitehtuurin keinoilla.

#### HULEVEDEET

Tonttien hulevedet tulee viivyttää tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Viivyttävien rakenteiden (maanalaiset viivytykskaivannot ja -säiliöt, suodatus-, viivytyks- ja imeytykspainanteet) tilavuuden tulee olla vähintään 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa. Tonttien piha- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa hiekan- ja öljynerotuksen tai suodatuksen kautta hulevesiviemäriin. Hulevesiä voidaan hallita esimerkiksi ohjaamalla ne kasvillisuuden käyttöön tai viivytykspainanteisiin maastonmuotoilun avulla. Kulkuväylien pintamateriaaleina tulee käyttää vettä läpäiseviä tai puoliläpäiseviä materiaaleja. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma.

#### HAPPAMAT SULFAATTIMAAT

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

#### UUSIUTUVA ENERGIA

Rakennusten katoille saa sijoittaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia teknisiä laitteita. Katolle sijoitettavat tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin kaupunkivalliset ja maisemalliset vaikutukset huomioon ottaen.

#### UUSIOMATERIAALIEN HYÖTYKÄYTTÖ

Asemakaava-alueen rakenteissa ja täytöissä tulee pyrkiä hyödyntämään uusiomateriaaleja, esimerkiksi rakennusten purkamisessa syntyviä betonimurskeita. Uusiomateriaalien hyötykäytön yksityiskohdat tulee hyväksyttävä hyötykäyttöhetkellä voimassa olevien vaatimusten ja lupakäytännön mukaisesti.

#### AUTOPAikkojen ja polkupyörien vähimmäismäärät

Liike- ja toimistotilat 1 ap / 70 kem<sup>2</sup> sekä 1 polkupyörä / 50 kem<sup>2</sup>, joista puolet pitää toteuttaa runkolukittavina tai säältä suojattuna.

Tuotanto- ja varastotilat 1 ap / 200 kem<sup>2</sup> sekä 1 polkupyörä / 200 kem<sup>2</sup>, joista puolet pitää toteuttaa runkolukittavina tai säältä suojattuna.

Yli 600 k-m<sup>2</sup> työpaikoissa osoitetaan työmatkapyöräilyn suihku-, kuivatus- ja säilytystilat.

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

### SÄKERHET

Planområdet ligger i en konsulteringszon som fastställts av Säkerhets- och kemikalieverket Tukes. Vid betydande byggnadsverksamhet i området ska utlåtande begäras från Säkerhets- och kemikalieverket Tukes och räddningsmyndigheten.

ET-1 -kvartersområdet i kvarter 7 finns i en skyddszon för farliga cisterner. Vid byggande på området bör man utöver gällande författningar följa Säkerhets- och kemikalieverket Tukes anvisningar om beaktandet av värmestrålning samt tryckverkningar och kaststycken i samband med olyckor vid placeringen av funktionerna, byggandet och i infrastrukturen. I fasaderna på de byggnader som placeras innanför faroområdet bör sådana byggnadsmaterial användas som inte splittras och medför fara för människor på grund av tryck som angivits i följdanalysen.

### BYGGRÄTT

Förutom den på plankartan fastställda byggytan och bygggrätten kan i kvartersområdena placeras ingångstak, till omgivningen anpassade cykel- och avfallstak samt i mindre utsträckning andra konstruktioner som betjänar verksamheten och den tekniska försörjningen (t.ex. transformatorer).

### BYGGNADERNAS KVALITETSKRAV PÅ ET-1 -KVARTERSOMRÅDE

Vid planeringen och genomförandet bör områdets läge invid en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY) beaktas. Byggnadernas helhetsgestalt, färger, material och fönsteröppningar bör anpassas till det omgivande byggnadsbeståndet.

På fasaderna ska jordnära och neutrala färgnyanser användas.

Vid planeringen av fasaderna ska risken för fågelkollisioner minimeras. Stora enhetliga reflekterande ytor får inte användas. Reflektioner på glasytor ska minimeras genom att rastermönster används eller med strukturella medel.

### BYGGNADERNAS KVALITETSKRAV PÅ LPA-KVARTERSOMRÅDE

Vid planeringen och genomförandet bör områdets läge invid en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY) beaktas.

På fasaderna ska jordnära färgnyanser användas. Den huvudsakliga fasadfärgen som ska användas är tegel- eller rostrött. Glänsande och reflekterande fasadmaterial ska undvikas.

Vid planeringen av belysningen och skyltningen på området (armaturtyper, styrka och inriktning) bör säkerställas att belysningen och skyltningen inte medför störningar för det angränsande bostadsområdet eller Vasklotskogen.

På fasade mot gatan ska klängväxter placeras.

### BEHANDLINGEN AV GÅRDSOMRÅDEN OCH PARKERINGSTOMTER

Parkeringsområdena bör anläggas så att minst 50 % av respektive områdes yta släpper igenom vatten.

Obebyggda delar av byggnadsplatsen som inte används som körvägar eller för parkering ska planteras i lämpliga delar. I växtslagen rekommenderas för området naturliga arter, såsom björk, al, lönn, gran, rönn, måbär och try. På området passar sig också arter som har sitt ursprung i områdets kulturhistoria, såsom ädelgranar, syrener och rosor.

Vid placeringen av ET-1 -kvarterens funktioner fästs speciell uppmärksamhet på vyerna från Frilundsvägen och Finska Sockers område. Avfallshantering, parkeringsområden och tekniska konstruktioner placeras utom direkt synhåll eller anpassas till omgivningen genom planteringar.

LPA-kvartersområde: Vid parkeringsområdet ska ett skydd uppföras mot bostadsområdet med ett staket, en mur eller vägg som ger insynsskydd. Insynsskyddet ska planeras så att man genom ytbehandling, belysning, klängväxter, konst eller andra arkitektoniska metoder skapar en trivsam fotgängarmiljö.

## DAGVATTEN

Tomternas dagvatten ska fördröjas på tomt- eller kvartersområdena innan det leds till dagvattensystemet. De fördröjande konstruktionernas (underjordiska fördröjningsschakt och behållare, filtrerings-, fördröjnings- och infiltreringssänkor) volym ska vara minst  $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$  ogenomsläpplig yta. Dagvatten från tomternas gårds- och parkeringsområden ska ledas via sand- och oljeavskiljning eller filtrering till dagvattenavloppet. Dagvatten kan hanteras exempelvis genom att det med hjälp av terrängutformning leds till växtligheten eller till fördröjningssänkor. Gångarna ska beläggas med vattengenomsläppliga eller semipermeabla material. I anslutning till bygglovet ska det läggas fram en tomtspecifik plan för hantering av dagvatten.

## SURA SULFATJORDAR

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

## FÖRNYBAR ENERGI

På byggnadernas tak får placeras anordningar, som är avsedda för utnyttjande av solenergi, och andra tekniska anordningar som producerar förnybar energi. Sådana tekniska utrymmen och anordningar som placeras på taket ska anpassas till byggnadens arkitektur med beaktande av de stadsbildsmässiga och landskapsmässiga konsekvenserna.

## NYTTJANDE AV ÅTERVUNNA MATERIAL

I konstruktionerna och utfyllnaderna på detaljplaneområdet ska man sträva efter att material, såsom betongkross som uppstår vid rivning av byggnader, utnyttjas. Detaljerna för nyttjandet av återvunna material ska lämnas in för godkännande enligt de krav och den tillståndspraxis som gäller vid nyttjandetidpunkten.

## MINIMIMÄNGD BILPLATSER OCH CYKELPLATSER

Affärs- och kontorslokaler 1 bilplats/70  $\text{m}^2$  vy samt 1 cykelplats/50  $\text{m}^2$  vy, varav hälften ska vara ramlåsbara eller väderskyddade.

Produktions- och lagerlokaler 1 bilplats/200  $\text{m}^2$  vy samt 1 cykelplats/200  $\text{m}^2$  vy, varav hälften ska vara ramlåsbara eller väderskyddade.

På arbetsplatser på över 600  $\text{m}^2$  vy anvisas duschar, torkrum och förvaringsutrymmen för dem som cyklar till och från arbetet.

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

För tomter på detta detaljplaneområde skall en separat bindande tomtindelning göras.