

000033
22479334
22479334
7000133
7000133
0999669
22479334
6999669
22479334

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Toimittajarakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alueelle voidaan rakentaa toimisto- ja liikerakennuksia, kokoonumis- ja palvelutiloja sekä ympäristöhairiöitä aiheuttamattomia laboratorio-, kemikaalivarasto- ja pientaloisuusrakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toiminto ei saa aiheuttaa melua, ilman, maaperän tai veden saastumista, ylimääräistä raskasta liikennettä tai muita ympäristöhairiöitä, eikä siitä saa koulua hallitua tai vaaraa alueen toiminnolle tai käyttäjille. Kemikaalivarastojen vuoto- tai patoriskit eivät saa koskea tontin tai muun aidatun varoalueen ulkopuolisia alueita.

Korttelialueen rakennusten julkisivujen ja kattopintojen on oltava jäsentelyn, materiaalien pintakäsittelyn, väriyksen sekä aukotuksen suhteen kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen kaupunkiin rantaan ja tehdasympäristökokonaisuuteen soveltuvaa sekä punalliseen tehdasympäristöilleen säilyttävää. Alueen 3-kerroksiset rakennusmassat tulee toteuttaa puhtaaksimurattulilla punatiellä ainakin katu- ja vesialueiden vastaisilla sivuilla. Näillä sivuilla on oltava päärakennuksen seinät, toisin sanoen autokatoksen (nakoista) seinää ei sallita katu- ja vesialueiden vastaisille sivuille. Mahdolliset korttelialueelta ulospäin suuntautuvat parvekkeet tulee sijoittaa rakennusrungon sisään, lukuunottamatta tontin 7 kaakois- ja lounaisjulkisivua. Kaksoistakerroksisen rakennusmassan kahdeksan ensimmäistä kerrosta tulee toteuttaa julkisivullaan pääosin puhtaaksimurattulilla punatiellä ja tämän yläpuolinen osa julkisivullaan pääosin lasirakenteisena. Rakenteiden ulkopuolella on luvuttu havaittavissa. Alueelle saa sijoittaa ison erillisen kokoonumis- ja lounaisjulkisivun, minkä muoto saa poiketa ympäröivästä rakennuskannasta, mikäli rakennuksen arkkitehtoninen ilme niin vaatii. Kokoonumis- ja lounaisjulkisivun saa olla arkkitehtonisesti huomiota herättävä, mutta rakennuksen tulee soveltua alueen tehdasmaiseen miljööseen. Mahdolliset vesialueen yläpuoliset rakenteet tulee poiketa rakennuksen muusta rakentamistavasta, esimerkiksi materiaalistaan tai yksityiskohdiltaan. Vesialueen yläpuolella olevan rakennuksen osan materiaalina saa olla lasi tai puu. Laskettaessa rantatonttien alinta rakentamiskorkeutta on huomioitava aaltoiluväara. Korttelialueelle ei saa sijoittaa ilman rakennusviranomaisen lupaa erillisiä teknisiä tiloja, kuten muuntamoita, vaan ne tulee sijoittaa rakennusrunkoon, kellariin tai rakennettavah kansihihan alle. Korttelialueen keskelle tulee rakentaa kansihiha viimeistään siinä vaiheessa, kunnes viimeinen ajointyteen rajautuvien pihojen rakennus on saanut rakennusluvansa.

Korttelialueen rantaviiva tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena, esimerkiksi suorana kivirakenteisena rantamuurina tai laiturina. Korttelialueen pihatilat tulee käsitellä kaupunkimaisesti ja osoittaa alueelle viihtyisiä oleskelupaikkoja sekä istutuksia esimerkiksi ylempää pihatsoa aukottamalla vähintään istutusten vaatimalla suuruudella.

Tonttien pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vihreitä ja viihtyisiä sekä niiden viherrakentaminen tulee liittää hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. Rakentamattomat tontinosaat, joita ei käytetä kulkuteina tai pysäköintiin, tulee pitää vetä läpiseiväinä tai hulevesisysteemin liittyvinä sekä viherrakentaa tai istuttaa, jotta alueelle saadaan pehmeitä ja viihtyisiä. Alueen maanpinta rakennettaessa tulee varmistaa, että alueella toteutuva riittävä määrä hulevesiä viivytettäviä rakenteita (painanteita ja niihin viettäviä reittejä) sekä kasvillisuutta. Hulevesien johtamis- ja tulvareitit tulee suunnitella ja mitoitaa tontilla siten, että haitallista tulvimista ei aiheudu tontin alueella tai lähiympäristössä.

Piha-alueet tulee mitoitaa ja rakentaa siten, että pelastusajoneuvoilla on esteeton pääsy rakennusten vara-/ hatapoistumistieille.

Rakennusten katoilla on sallittua sijoittaa aurinkopaneeleja ja -keräimiä. Uudisrakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on tarkoituksenmukaista varautua aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Kvarttersområde för verksamhetsbyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art

På området får uppföras kontors- och affärsbyggnader, samlings- och servicelokaler samt laboratorie-, kemikaliegager- eller småindustribyggnader som inte ger upphov till miljöstörningar eller kombinationer av dessa. Verksamheten får inte orsaka buller, förorening av luften, märken eller vattnet, ökad tung trafik eller andra miljöstörningar, eller medföra olagshetler eller fara för områdets verksamheter eller användare. Lackage- eller brandrisker i kemikalieföråd får inte påverka områden utanför tomten eller annat inlagat skyddsområde.

Fasaderna och takytorna på byggnaderna i kvarttersområdet bör i fråga om indelning, yttre behandling av material, färgsättning och öppningar passa in i den stadsbildsmässigt värdefulla stadsstranden och fabriksmiljöhelheten och bevara intrycket av en fabriksmiljö i rödtegel. Byggnadsmassorna i tre våningar bör genomföras i renmurat rödtegel alminstone på de sidor som vetter mot gatu- och vattenområdena. Dessa sidor ska vara huvudbyggnadsväggar, dvs. en fäckt bilplats (liknande) vägg tilläts inte på de sidor som vetter mot gatu- och vattenområdena. Eventuella balkonger som riktar utåt från kvarttersområdet ska placeras inne i byggnadsstommen, förutom den sydöstra och sydvästra fasaden på tomt 7.

Byggnadsmassan i T2 våningar bör på de första åtta våningarna genomföras med fasaden huvudsakligen i renmurat rödtegel och på delen ovanför dessa med fasaden huvudsakligen i glaskonstruktion. Strukturernas yttre yta ska vara synlig för läglar. På området får en stor, separat samlingslokal placeras. Dess form får avvika från det omgivande byggnadsbeståndet om byggnadens arkitektoniska framtoning kräver det. Samlingslokalen får vara arkitektoniskt rögenofallande men byggnaden bör passa in i den fabriksliknande miljön på området. Eventuella konstruktioner ovanför vattenområdet ska avvika från byggnadens övriga byggnadsstätt, till exempel i fråga om materialet eller detaljerna. Byggnadsdelar ovan vattenområdet får utformas i glas eller trä. Vid beräkning av den lägsta byggnadshöjden för strandtomter ska vägmarginalen beaktas. Det är förbjudet att utan byggnadsmyndighetens tillstånd på kvarttersområdet placera separata tekniska utrymmen såsom transformatorstationer, utan de bör förläggas i byggnadsstommen, i kallarytmen eller under det gårdsdäck som byggs. I mitten av kvartersområdet ett gårdsdäck byggs senast i det skede när den sista byggnaden till de gårdar som gränsar till korfbindelsen har beviljats bygglov.

Strandlinjen på kvartersområdet bör genomföras stabsbildsmässigt höglagssigt, exempelvis i form av en rak strandmur eller kaj i stenkonstruktion. Kvarttersområdet gårdsnivåer bör ges en urban karaktär och på området bör trivsamma vistelseplatser anvisas samt planteringar, exempelvis genom att den övre gårdsnivån förses med öppningar åtminstone i den omfattning som planteringen förutsätter.

Tomtarnas gårdar och utestelsetrymmen bör vara lummiga och trivsamma och deras grönbyggande ska anslutas tekniskt och funktionellt till dagvattenhanteringen. På belysning, ljuskällor, som inte används som passager eller rutter som sluttar till dem) samt växlighet. Dagvattenavlednings- och översvämningssvagar ska planeras och dimensioneras på tomtens så att skadliga översvämningar inte uppstår inom tomtområdet eller dess närmiljö.

Gårdsområdena bör dimensioneras och byggas så att räddningsfordonen har fritt tillträde till byggnadernas reserv-/nodutgångar.

På byggnadernas tak är det tillåtet att placera solpaneler och solfångare. I planeringen och dimensioneringen av nybyggnadernas tekniska utrymmen är det ändamålsenligt att göra förberedelser för 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. Riktigivande gräns för område eller del av område.

Kaupunginosan numero. Stadsdelsnummer.

Korttelin numero. Kvartersnummer.

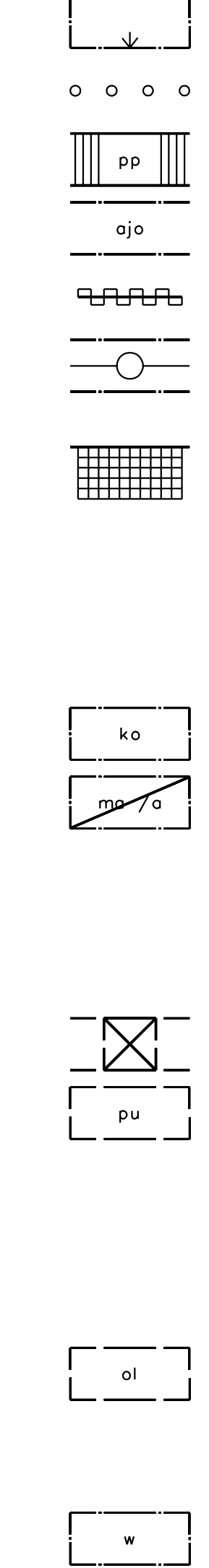
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreina. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema. Ungefärlig markhöjd.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikatkon leikkauksen ylin korkeusasema. Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattenfak.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Pilén anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall liggara.

Istutettava puurivi. Trädrad som bör planteras.

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

Ajoihtyets. Korfbindelse.

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

Johtoa varten varattu alueen osa. v=vesi För ledning reserverad del av område. v=vatten

Katuaukiota/tori. Alueelle saa pystyttää enintään 6m²:n suuruisia kioskeja ja esiintymistiloja sekä taideloukkoja. Kioskien ja muiden rakenteiden tulee muodostaa keskenään yhteensopiva torin muotoa ja alueen identiteettiä korostava vyöhyke sekä ottaa huomioon torin kaupunkikuvallinen vaikutelma. Rakennelmien sijoittamisessa tulee ottaa huomioon jalankulun, pyöräilyn ja huoltoilukenteen tarpeet. Alueelle ei saa sijoittaa erillisiä teknisiä tiloja, kuten muuntamoita tai jäteloukkoja, vaan ne tulee sijoittaa rakennusrunkoon. Öppen plats/torg. På området får kiosker och scener på högst 6 m² samt konstverk uppföras. Kioskerna och de övriga konstruktionerna bör bilda en enhällig zon som framhåver torgets form och områdets identitet samt beakta det urbana intrycket som torget är avsett att ge. Vid placeringen av konstruktionerna bör fölgångarnas, cyklisternas och servicetrafikens behov beaktas. På området får inte separata tekniska utrymmen förläggas, exempelvis transformatorstationer eller avfallsstak, utan de bör placeras i byggnadsstommen.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa kokoonumis- ja kansihihan rakennusala. Byggnadsyta där samlingsutrymme får placeras.

Maanalaisen tai maan tasolla sijaitsevan rakenteellisen pysäköintitilan ja kansihihan rakennusala. Kansihihan alle saa sijoittaa autojen pysäköintitilojen lisäksi väes(onsuoja)- ja varastotiloja. Jätteloukkoja tulee järjestää kansihihan alle. Alueen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja ei lasketa rakennuskohteeseen. Byggnadsyta för ett underjordiskt eller på marknivå befintligt konstruktionsmässigt parkeringsutrymme och gårdsdäck. Under gårdsdäcket får utöver parkeringsutrymmen för bilar även skyddsrum och förrådsutrymmen förläggas. Avfallsuppsamlingen bör ordnas under gårdsdäcket. De utrymmen som stämmer överens med områdets användningsändamål räknas inte med i byggrätten.

Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka sijainti on ohjeellinen. Genomfartsöppning i byggnad vars situation är riktigivande.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa pumppaamon. Pumppaamon ympäristöön sopeuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Pumppaamo tulee rakentaa keskustamiseksi punalliseen tehdasympäristöön sopivaksi tonkautesteeksi sekä käyttää kalusteissa viherrakentamista. Tällainen voi olla esimerkiksi pumppaamo ympäristä penkki, minkä katkaisee muutama rakenteesta kiinni oleva kasvialla. Riktigivande byggnadsyta där en pumpstation för bilar även skyddsrum och förrådsutrymmen anpassas till omgivningen. Pumpstationen bör byggas till ett urbant torgelement som passar in i fabriksmiljön i rödtegel. Elementet bör dessutom kombineras med växtplanteringar. Ett exempel kunde vara en bank med ett par fasta vaxtbehållare kring pumpstationen.

Ohjeellinen oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueelle saa sijoittaa kiinteitä rakenteita, kuten tasoeroja, penkkejä ja istutuslaitteita kuitenkin niin, että alueella voi käyttää myös paratiipihana tai kokoonumisrakennuksen pääsisäkäyntiä palvelevana juhla-aukiona. Riktigivande del av område som är reserverad för utestelset. Området får ha fasta strukturer såsom nivåskillnader, banker och planteringslådor, men på ett sätt som gör att det fortfarande kan användas som en paradgård eller som ett festtorg som betjänar huvudentrén till en samlingsbyggnad.

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

YLEISMAÄRÄYKSIÄ:

PYSÄKOINTI KORTTELIALUEELLA
Asemakaavassa määrättyjen autoaikausten vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autoaikausta yhtä yhteiskäyttöautoaikausta kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 % kaavassa määrättyjen autoaikausten kokonaismäärästä. Rakennusluvavaiheessa lupaa hakevan tulee osoittaa palvelun toimivuus kohteessa. Mikäli yhteiskäyttöautojärjestelyä luovutaan osittain tai kokonaan, on puuttavat velvoiteautoaikaat toteutettava tai järjestettävä muualta kohtuullisen etäisyyden päässä kiinteistöstä. Pysäköintipaikoista voidaan antaa mitoitusalennusta, mikäli autoaikoja sijoitetaan vapaakäyttöperiaatteella sellaiseen yleiseen pysäköintialueeseen, jossa paikkojen vuorottaiskäyttö on mahdollista. Korkintaan 20 autoaikausta voidaan osoittaa vapaakäyttöperiaatteella Onkländendakadun LP-1-alueelle.

ALUEEN SISÄINEN INFRASTRUKTUURI
Ajoneuvon kulkureitti tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Korttelin ja tonttien pihamaan on autoaikausten ja kulkureittien ulkopuolella istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Jalankulkualueet tulee erottaa ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla jalfai rakenteilla ja pysäköintialueilla tulee järjestää turvallinen kulkuyhteys liiketiloihin.

Ennen rakennushankkeen/toimenpiteisin ryhtymistä tulee selvittää mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintymisen ja käsittely.


ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:
PARKERING I KVARTERSOMRÅDET
Parkeringen bör i regel ordnas på den egna tomten och i andra hand på granntomten i kvartersområdet. När den sista huvudbyggnaden på de tomtor som gränsar till korfbindelsen beviljas bygglov, bör i mitten av kvartersområdet byggas ett gårdsdäck dit bilplatserna ska anvisas. Parkeringen bör i regel genomföras konstruktionsmässigt, anlingen under däcksgården eller på gårdsdäcket. På tomtarna beviljas bygglovsgårdsordnande följande bil- och cykelplatser byggas:
- industri- och anstallslokaler 1 bp/200 m² vy, 1 cp/50 m² vy
- offentliga lokaler och servicebyggnar 1 bp/200 m² vy, 1 cp/50 m² vy
- affärs- och kontorslokaler 1 bp/70 m² vy, 1 cp/50 m² vy
- samlingslokaler 1 bp/25 sittpatser, 1 cp/50 m² vy
För förrådsutrymmen och gemensamma utrymmen som är inbegripna i våningsytan behöver vil- eller cykelplatser inte anvisas.

Effektivisering av parkeringen
Minimiantalet bilplatser i detaljplanen kan minskas med fem (5) platser per plats för delade bilar, dock med högst 10 procent av det totala antal bilplatser som anvisas i detaljplanen. Sökanden ska i bygglovskedet påvisa att tjänsten fungerar vid objektet. Om systemet med bildelen helt eller delvis avskaffas, ska de obligatoriska bilplatser som saknas anläggas eller ordnas på en annan plats på ett rimligt avstånd från fastigheten. För parkeringsplatser kan beviljas dimensioneringsavdrag, om bilplatser enligt friköpsprincipen förläggs till en sådan allmän parkeringsanläggning där en turvis användning av platserna är möjlig. Högst 20 parkeringsplatser kan enligt friköpsprincipen placeras på Metvikens LP-1-området.

INFRASTRUKTUREN I OMRÅDET
Fordonstutterna bör anläggas så att de resulterar i ett långsamt körsätt. Kvartersens och tomtens gårdar bör utanför bilplatserna och rutterna planteras och färdspås så att de är höglagssiga. Fötgångarområdena bör skiljas åt från områdena för fordonstrafik med ytmaterial, planteringar och/eller konstruktioner och från parkeringsområdena bör en trygg korfbindelse ordnas till affärslokaler.

Innan byggprojektet/åtgärderna vidtas ska förekomsten av eventuella sura sulfatjordar och behandling av dem utredas.

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



VAASA VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
15. kaupunginosa
korttel 5
tontit 5,6,7 ja kaavatontti 2
sekä katu- ja torialueet

DETALJPLANEÄNDRING
stadsdel 15
kvarter 5
tomterna 5,6,7 och plantont 2
samt gatu- och torgområden

KÄSITELTY BEHANDLINGAR		KAAVOITUS PLANLÄGGNING	
Vireilltulo / Aktueli 29.09.2020		Kaava Sitäksplan nr 1108	
OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 28.10.2020		Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 29.04.2022	
Valmistuvaheen kuulem. MRA § 30 / Hörande i beredningskedet 05.05.2022		Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige 23.03.2026	
Julkisesti nähtävillä MRA § 27 / Till allmänt påseende 12.08.2025		Kaupunginhallitus / Stadsstyrelse 02.03.2026	
Kaupunginhallitus / Stadsstyrelse 02.03.2026		Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige 23.03.2026	
Päättöksen voimaantuloa ilmoittaminen AKL § 200 11.05.2026		Korjattu / Ändring 20.2.2026	
		<i>Päivi Korkealaakso</i>	
		Pöiv Korkealaakso kaavoitusjohtaja planläggningsdirektör	