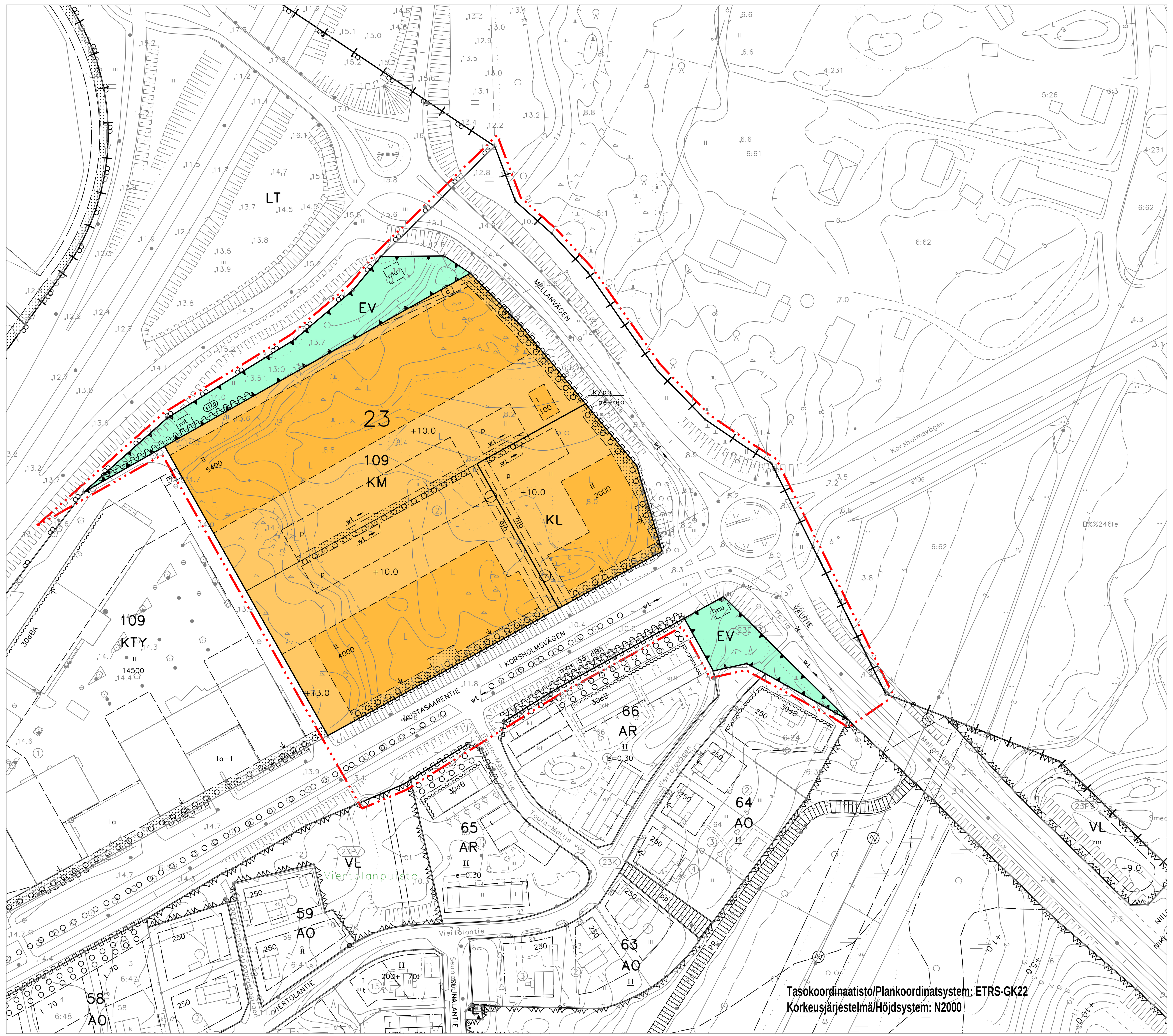
22482735 7000916 22483294 7000916



Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK22
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

7000420 22482735 7000420 22483294

Koskee kaupungin rekisterinpitoaluetta
Berör stadens registerföringsområde

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

Vaasa / Vasa 9.5.2025 Kiinteistöinsinööri / Fastighetsingenjör Benjamin Tulonen

1:1000

0 50 100 m

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

KM

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
- Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Alueella ei sallita päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista erikoiskauppaa.
- Mustasaarentien puoleiseen rakennusalan rajaan rajoittuvien julkisivujen korkeuden tulee olla vähintään 10 metriä. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää kuultokäsiteltyä puuta, punatiiltä, tummanharmaata tai mustaa terästä, perforoitua teräslevyä tai köynnösistutuksille tarkoitettua verkkoa. Julkisivujen tulee pääasiassa olla ei-kiiltäviä ja värisävyltään lämpimiä. Katujulkisivujen rakennusmateriaalista vähintään 20 % tulee olla lasia. Muilta osin rakennusten Mustasaarentielle suuntautuvat julkisivut tulee toteuttaa ääntä absorboivana tai hajottavana.
Julkisivuille saa kiinnittää irtokirjainmainoksia, joiden takana voidaan käyttää hillittyä taustavalaisua. Valomainosten käyttö ei ole sallittua Mustasaarentien suuntaan.
- Niiltä osin kuin Mustasaarentien varren rakennusalan rajaan kiinni ei sijoiteta rakennuksia, tulee rakennusalan rajalle toteuttaa melunsuoja-aita tai -katos. Aidan tai julkisivun osan materiaalina voidaan käyttää punatiiltä, luonnonkiveä tai puurimoitusta. Aidan, katoksen tai julkisivun osan kadunpuoleiselle sivulle tulee istuttaa korkeaksi kasvavia köynnöskasveja.
- Kokkolantien puolella pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää tummanharmaata terästä, perforoitua teräslevyä tai vastaavaa.
Julkisivuille saa kiinnittää värisävyltään neutraaleja mainoksia tai valomainoksia. Räystästason yläpuolelle sijoittuvia mainoksia ei saa valaista Mustasaarentien suuntaan. Vilkkuvia, liikkuvia tai ylöspäin osoittavia valoja ei saa käyttää.
- Kaava-alueen tonttien yhteiselle mainostornille osoitetaan paikka Kokkolantien varren EV-alueella.
- Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä yleissuunnitelma mainosten sijoittelusta.
- Huoltotoiminnot tulee rajata ja peittää katujen puolelta istutuksin ja tai kokonaisuuteen sopivin rakentein.

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.
- På området får placeras utrymmeskrävande specialhandel. På området tillåts inte dagligvaruhandel eller centruminriktad specialhandel.
- Höjden på de fasader som gränsar till byggnadsytans gräns mot Korsholmsvägen ska vara minst tio (10) meter. Som huvudsakligt fasadmaterial ska laserat trä, rött tegel, mörkgrått eller svart stål, perforerad plåt eller nät avsett för klätterväxter användas. Fasaderna ska i regel vara icke-glänsande och ha varma färgtoner. Minst 20 procent av huvudfasadens byggmaterial ska bestå av glas. Till övriga delar ska fasaderna på de byggnader som vetter mot Korsholmsvägen utformas så att de absorberar eller diffuserar ljud.
På fasaderna får fästas reklam med lösa bokstäver och bakom dem kan dämpad bakgrundsbelysning användas. Användning av ljusreklam är inte tillåten i riktning mot Korsholmsvägen.
- Till de delar som det inte placeras byggnader fast vid byggnadsytans gräns mot Korsholmsvägen, ska det uppföras ett bullerhinder eller en bullerskärm längs gränsen. Som material för staket eller fasaddelar får rött tegel, natursten eller träribbor användas. På den sida av staket, skärmtak eller fasaddelar som vetter mot gatan ska högväxande klätterväxter planteras.
- På den sida som vetter mot Karlebyvägen ska som huvudsakligt fasadmaterial mörkgrått stål, perforerad plåt eller motsvarande användas.
På fasaderna får reklam eller ljusreklam med neutrala färgtoner fästas. Reklam som placeras ovanför takskägget får inte belysas i riktning mot Korsholmsvägen. Blinkande, rörliga eller uppåtriktade ljus får inte användas.
- För det gemensamma reklamtornet för tomterna inom planområdet anvisas plats inom EV-området längs Karlebyvägen.
- När bygglov söks ska en översiktsplan över placering av reklam visas upp.
- Servicefunktioner ska avgränsas och täckas mot gatorna med planteringar eller konstruktioner som passar in i helheten.

KL

Liikerakennusten korttelialue.
- Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa. Alueella ei sallita päivittäistavarakauppaa eikä keskustahakuista erikoiskauppaa.
- Tontin kerrosalasta 40 prosenttia on oltava tuotanto- tai varastotilaa.
- Mustasaarentien puoleiseen rakennusalan rajaan rajoittuvien julkisivujen korkeuden tulee olla vähintään 10 metriä. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää kuultokäsiteltyä puuta, punatiiltä, tummanharmaata tai mustaa terästä, perforoitua teräslevyä tai köynnösistutuksille tarkoitettua verkkoa. Julkisivujen tulee pääasiassa olla ei-kiiltäviä ja värisävyltään lämpimiä. Katujulkisivujen rakennusmateriaalista vähintään 20 % tulee olla lasia. Muilta osin rakennusten Mustasaarentielle suuntautuvat julkisivut tulee toteuttaa ääntä absorboivana tai hajottavana.
Julkisivuille saa kiinnittää irtokirjainmainoksia, joiden takana voidaan käyttää hillittyä taustavalaisua. Valomainosten käyttö ei ole sallittua Mustasaarentien suuntaan.
- Niiltä osin kuin Mustasaarentien varren rakennusalan rajaan kiinni ei sijoiteta rakennuksia, tulee rakennusalan rajalle toteuttaa melunsuoja-aita tai -katos. Aidan tai julkisivun osan materiaalina voidaan käyttää punatiiltä, luonnonkiveä tai puurimoitusta. Aidan, katoksen tai julkisivun osan kadunpuoleiselle sivulle tulee istuttaa korkeaksi kasvavia köynnöskasveja.
- Kaava-alueen tonttien yhteiselle mainostornille osoitetaan paikka Kokkolantien varren EV-alueella.
- Rakennuslupaa haettaessa on esitettävä yleissuunnitelma mainosten sijoittelusta.
- Huoltotoiminnot tulee rajata ja peittää katujen puolelta istutuksin ja tai kokonaisuuteen sopivin rakentein.

Kvartersområde för affärsbyggnader.
- På området får placeras utrymmeskrävande specialhandel. På området tillåts inte dagligvaruhandel eller centruminriktad specialhandel.
- Av våningsytan på tomten ska 40 procent utgöras av produktions- eller lagerlokaler.
- Höjden på de fasader som gränsar till byggnadsytans gräns mot Korsholmsvägen ska vara minst tio (10) meter. Som huvudsakligt fasadmaterial ska laserat trä, rött tegel, mörkgrått eller svart stål, perforerad plåt eller nät avsett för klätterväxter användas. Fasaderna ska i regel vara icke-glänsande och ha varma färgtoner. Minst 20?procent av huvudfasadens byggmaterial ska bestå av glas. Till övriga delar ska fasaderna på byggnader som vetter mot Korsholmsvägen utformas så att de absorberar eller diffuserar ljud. På fasaderna får fästas reklam med lösa bokstäver och bakom dem kan dämpad bakgrundsbelysning användas. Användning av ljusreklam är förbjuden i riktning mot Korsholmsvägen.
- Till de delar som det inte placeras byggnader fast vid byggnadsytans gräns mot Korsholmsvägen ska det uppföras ett bullerhinder eller en bullerskärm längs gränsen. Som material för staket eller fasaddelar får rött tegel, natursten eller träribbor användas. På den sida av staket, skärmtak eller fasader som vetter mot gatan ska högväxande klätterväxter planteras.
- För det gemensamma reklamtornet för tomterna inom planområdet anvisas plats inom EV-området längs Karlebyvägen.
- När bygglov söks ska en översiktsplan över placeringen av reklam visas upp.
- Servicefunktioner ska avgränsas och täckas mot gatorna med planteringar eller konstruktioner som passar in i helheten.

EV — Suojaviheralue. Skyddsgrönområde.

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.

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

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

23 — Kaupunginosan numero. Stadsdelsnummer.

109 — Korttelin numero. Kvartersnummer.

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

4000 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

+10.0 — Maanpinnan likimääräinen korkeusasema. Ungefärlig markhöjd.

Rakennusala. Byggnadsyta.

Ohjeellinen rakennusala. Riktgivande byggnadsyta.

mu — Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään 20 kerrosalaneliömetrin (k-m²) suuruisen muuntamon. Kulkuyhteys muuntamolle tulee toteuttaa Välitien katualueelta. Riktgivande byggnadsyta där en transformatorstation på högst 20 kvadratmeter våningsyta (m² vy) får placeras. Förbindelsen till transformatorstationen ska anläggas från Mellanvägens gatuområde.

mt — Rakennusala kaava-alueen tonttien yhteiselle mainostornille. Mainostornin korkeus saa olla enintään 20 metriä. Mainostornissa ei saa käyttää digitaalista näyttöä eikä vilkkuvia, liikkuvia tai ylöspäin osoittavia valoja. Valaistuja mainoslaitteita ei saa suunnata Mustasaarentien puolelle.
Byggnadsyta för ett gemensamt reklamtorn för tomterna inom planområdet. Reklamtornets höjd får vara högst 20 meter. Blinkande, rörliga eller uppåtriktade ljus är förbjudna i reklamtorn. Upplysta reklamanordningar får inte riktas mot Korsholmsvägen.

p — Ohjeellinen pysäköimispaikka. Riktgivande parkeringsplats.

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

Istutettava alueen osa. Områdesdel som ska planteras.

Istutettava puurivi. Trädrad som bör planteras.

Katu. Gata.

ajo — Ajoyhteys. Körförbindelse.

jk/pp — Alueen sisäiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. För områdets interna gång- och cykeltrafik reserverad del av område.

Ojaa varten varattu alueen osa. a=avo-oja Område reserverat för dike. a=öppet dike

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

pe-ajo — Pelastustie. Räddningsväg.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. v=vesi, j=viemäri För underjordisk ledning reserverad del av område. v=vatten, j=avlopp

(+17.0) — Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman. Området skall förses med bullerskydd. Beteckningen anger skyddets ungefärliga placering och talvärdet det ungefärliga höjdläget för dess övre kant.

max 55 dBA — Merkintä osoittaa, että katualueelta aiheutuva päivämelutaso saa sen viereisellä asumiseen varatulla korttelialueella olla korkeintaan 55 dBA. Beteckningen anger att nivån på bullret från gatuområdet dagtid får vara högst 55 dBA på det intilliggande kvartersområde som reserverats för boende.

wt — Tulvareitti. Alueelle ei saa tehdä veden virtausta estävää rakenteellista estettä. Sijainti ohjeellinen. Översvämningsstråk. På området får inte byggas sådant som förhindrar vattnets lopp. Riktgivande läge.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

1. LISÄRAKENTAMINEN
Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi alueille voidaan sijoittaa sisäänkäyntikatoksia, ympäristöön soveltuvia polkupyörä- ja jätekatoksia, rakennusten kulissirakenteita ja varapoistumistieportaita, taloteknisiä laitteita sekä vähäisessä määrin muita toimintaa ja teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot). Rakennelmien sijoittamisessa tulee huomioida paloturvallisuus ja pelastustoiminnan tarve ja lisäksi ne tulee suunnitella harkittuna osana rakennuksen tai alueen kokonaissommittelua.

2. HULEVESIMÄÄRÄYKSET
Hulevesien syntyä tulee ehkäistä käyttämällä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja kerroksellista, monimuotoista kasvillisuutta.
Tonttien hulevesiä tulee viivyttää tontilla tai korttelialueella ennen niiden johtamista hulevesijärjestelmään. Hulevedet tulee ohjata istutuksille, imeytysalueille sekä rakennettuihin painanteisiin. Korttelialueen pintavedet on johdettava korttelin keskelle sijoittuvalle imeytysalueelle.
Viivyttävien rakenteiden (maanalaiset viivytyskaivannot ja -säiliöt, suodatus-, viivytys- ja imeytyspainanteet) tilavuuden tulee olla vähintään 1 m³/ 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti.
Piha- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa öljyn- tai hiekanerotuksen tai suodatuksen kautta hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytyksessä voidaan käyttää viherkattoja. Hulevesiä ei saa johtaa maantien sivuojiin.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tehdä hulevesien hallintasuunnitelma. Hulevesien laatua ja määrää tulee hallita rakentamisen aikana siten, ettei vesien määrä tai laatu huonone alueen nykytilaan verrattuna. Rakennuslupaan tulee sisällyttää hulevesien rakentamisen aikainen käsittelysuunnitelma.

Tulvareitti osoitetaan kaavakartalla nuolimerkinnöin korttelialueen keskelle alempaan tasoon rakennetulle imeytysalueelle ja sieltä edelleen kohti Välitien katualueen hulevesiverkostoa.

3. MAANRAKENNUS
Korttelin piha-alueet tulee toteuttaa siten, että maanpinnan kaadot ohjaavat vedet tulvatilanteessa kaavakartalle merkittyä reittiä.
Ennen rakennushankkeeseen/toimenpiteisiin ryhtymistä tulee selvittää mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely.

4. PYSÄKÖINTIALUEET
Pysäköintialueet tulee jäsennöidä puuistutuksin tai vastaavin keinoin. Puuistutuksia on sijoitettava vähintään yksi puu / 6 pysäköintipaikkaa.
Pysäköintipaikoista vähintään 70 % tulee päällystää vettäläpäisevällä materiaalilla.
Pysäköintialueella tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.
Alueen pihajärjestelyissä tulee huomioida kevyen liikenteen esteetön ja turvallinen liikkuminen alueella.
Polkupyöräpaikat tulee toteuttaa sisäänkäyntien läheisyyteen.

5. AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKKAVAATIMUKSET
Liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m² sekä 1 polkupyörä / 50 k-m²
Tuotanto- ja varastotilat 1 ap / 200 k-m² sekä 1 polkupyörä / 200 k-m²

ALMÄNNA BESTÄMMELSER

1. TILLBYGGNAD
Förutom den på plankartan fastställda byggnadsytan och byggrätten kan det på områdena placeras ingångstak, till omgivningen anpassade cykel- och avfallsskydd, byggnadskulisskonstruktioner och reservutgångstrappor, husteknisk utrustning samt i mindre utsträckning andra konstruktioner för verksamheten och den tekniska försörjningen (såsom transformatorer). Vid placeringen av konstruktionerna ska brandsäkerheten och behovet av räddningsverksamhet beaktas och dessutom ska de planeras som en övervägd del av byggnadens eller områdets helhetsutformning.

2. BESTÄMMELSER OM DAGVATTEN
Uppkomsten av dagvatten ska förebyggas genom användning av beläggningsmaterial som släpper igenom vatten och mångformig växtlighet i lager på lager.
Dagvatten från tomterna bör fördröjas inom tomt- eller kvartersområdena innan det leds vidare till dagvattensystemet. Dagvattnet ska ledas till planteringar, infiltrationsområden samt till anlagda sänkor. Ytvatten från kvartersområdet ska ledas till infiltrationsområdet i kvarterets mitt.
Volymen på de fördröjande konstruktionerna (underjordiska fördröjningsschakt och -behållare, filtrerings-, fördröjnings- och absorberingssänkor) ska vara minst 1 m³/100 m² ogenomsläpplig yta.
Dagvatten från tomternas gårds- och parkeringsområden ska ledas via olje- och sandavskiljning eller filtrering till dagvattenavloppet. Gröntak kan användas vid dagvattenfördröjningen. Dagvatten får inte ledas till sidodiken längs landsvägar.

Den som inleder ett byggprojekt ska göra upp en plan för hanteringen av dagvattnet. Dagvattnets kvalitet och mängd ska kontrolleras under byggtiden så att vattenmängden och -kvaliteten inte försämras jämfört med områdets nuläge. I bygglovet ska en plan för hantering av dagvatten under byggtiden ingå.

Översvämningsstråk anvisas på plankartan med pilar som visar riktningen mot det infiltrationsområde som har anlagts på lägre nivå i kvartersområdets mitt och därifrån vidare mot dagvattennätet på Mellanvägens gatuområde.

3. MARKBYGGNAD
Gårdsområdena i kvarteret ska utformas så att markens lutningar i händelse av en översvämning leder vattnet längs den rutt som anges på plankartan.
Innan byggprojektet inleds/åtgärderna vidtas ska förekomsten av eventuella sura sulfatjordar och behandling av dem utredas.

4. PARKERINGSOMRÅDEN
Parkeringsområdena ska struktureras med trädplanteringar eller motsvarande lösningar. Det ska planteras minst ett träd per sex (6) parkeringsplatser.
Minst 70 procent av parkeringsplatserna ska beläggas med material som släpper igenom vatten.
På parkeringsområdet bör beredskap för laddningsstationer för elbilar finnas.
Vid utformningen av gårdarna på området ska hänsyn tas till att området är tryggt och tillgängligt för gång- och cykeltrafik.
Cykelparkeringar ska anläggas i närheten av ingångarna.

5. KRAV PÅ BIL- OCH CYKELPLATSER
Affärs- och kontorslokaler 1 bp/50 m² vy samt 1 cp/50 m² vy
Produktions- och lagerlokaler 1 bp/200 m² vy samt 1 cp/200 m² vy

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
23. kaupunginosa
kortteli 109
tontti 2
suojaviher- ja katualueet

DETALJPLANEÄNDRING
23 stadsdelen
kvarter 109
tomt 2
skyddsgrön- och gatuområden

KÄSITTELYT / BEHANDLINGAR

Vireilletulo / Aktuell 28.01.2025
OAS nähtävillä AKL §63 / PDB till påseende 06.02.2025
Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 28.10.2025
Valmist.vaiheen kuulem. MRA §30 / Hörande i beredningsskedet 06.11.2025
Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 28.01.2026
Julkisesti nähtävillä MRA §27 / Till allmänt påseende 06.02.2026
Kaupunginhallitus / Stadsstyrelse 27.04.2026
Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige 04.05.2026
Päätöksen voimaantulosta ilmoittaminen MRL §200 23.06.2026

KAAVOITUS / PLANLÄGGNING

Kaava nr / Stadsplan nr: 1136
Mittakaava / Skala: 1/1000
Laatinut / Uppgjord av: EKa, J-ML
Piirtänyt / Ritad av: EKa
Pvm / Datum: 20.1.2026
Korjattu / Ändring: 16.4.2026

Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör