



Tasokoordinaatio/Plankoordinaatinsystem: ETRS-GK22  
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

Koskee kaupungin rekisterinpitöaluetta  
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 1.10.2025

Kiinteistöinsinööri  
Fastighetsingenjör

*Benjamin Tulonen*  
Benjamin Tulonen

0 50 100 m

KT-1

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

Kaupunginosan raja.  
Stadsdelsgrän.

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

Osa-alueen raja.  
Gräns för delområde.

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

Kaupunginosan numero.  
Stadsdelsnummer.

Korttelin numero.  
Kvartersnummer.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.  
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

15  
4  
2500

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET  
DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Toimitilarakennusten korttelialue, 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 punatiilillä 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 törmäminen lasiin minimoidaan. Törmäysriskin 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 viivytettäviä rakenteita, kuten painanteita ja niihin viettäviä 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 fåglarnas 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 grönsstrukturerna på dessa områden ska tekniskt och funktionellt kopplas till hanteringen av dagvatten. De obebodda tomtdelar som inte används som passager eller för parkering ska hållas genomsläppliga för vatten eller anslutas till dagvattensystemet samt förses med grönsstrukturer eller planteringar för att området ska bli mjukt och trivsamt.  
Ledning av och översvämningstråk för dagvatten ska planeras och dimensioneras på tomtens så att skadliga översvämningar inte uppstår inom tomtens eller i dess närmiljö. Vid utformning av marktytor 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.

- 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.
- Vesialueena säilytettävä alueen osa. Del av område som skall bevaras som vattenområde.
- Rakennuksen tiilipinnan ylin korkeusasema. Byggnadens tegelfasadens högsta höjd.
- 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 polkupyörapaikat:  
- julkiset tilat ja palvelurakennukset 1ap/200 k-m<sup>2</sup> 1pp/50 k-m<sup>2</sup>  
- liike- ja toimistotilat 1ap/70 k-m<sup>2</sup> 1pp/50 k-m<sup>2</sup>  
Kerrosalaan laskettavia varasto- ja yhteistiloja varten ei tarvitse osoittaa auto-, tai polkupyörapaikkoja.

Ennen rakennushankkeeseen / toimenpiteisiin ryhtymistä tulee selvittää mahdollisten happamien sulfatitumaiden esiintyminen ja käsittely.  
Rakentamisen alin sallittu taso rakenteille, jotka eivät saa kastua on +2.8 (N2000).

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 m<sup>2</sup> vy 1 cp/50 m<sup>2</sup> vy  
- affärs- och kontorslokaler 1 bp/70 m<sup>2</sup> vy 1 cp/50 m<sup>2</sup> vy  
För fördröjning av dagvatten 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.  
Den lägsta tillåtna nivån för byggande av konstruktioner som inte får bli våta är +2.8 (N2000).

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



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  
Valmistuvaiheen kuuleminen MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet 06.11.2025  
Kaupunkiympäristöautakunta / Stadsmiljönämnden 28.01.2026  
Julkisesti nähtävillä MRA § 27 / Till allmänt påseende 06.02.2026  
Kaupunginhallitus / Stadsstyrelse 30.03.2026  
Kaupunginhallitus / Stadsstyrelse 27.04.2026  
Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige 04.05.2026  
Päätöksen voimaantulosta ilmoittaminen AKL § 200 23.06.2026

**KAOVOITUS PLANLÄGGNING**

Kaava Stadsplan nr 1148  
Mittakaava Skala 1/1000  
Laatinut Uppgjord av JKu  
Piirtänyt Ritad av OJa  
Pvm Datum 20.1.2026  
Korjattu Korjattu 20.3.2026  
Ändring Ändring 17.4.2026

*Päivi Korkealaakso*  
Päivi Korkealaakso  
kaavoitusjohtaja  
planläggningsdirektör