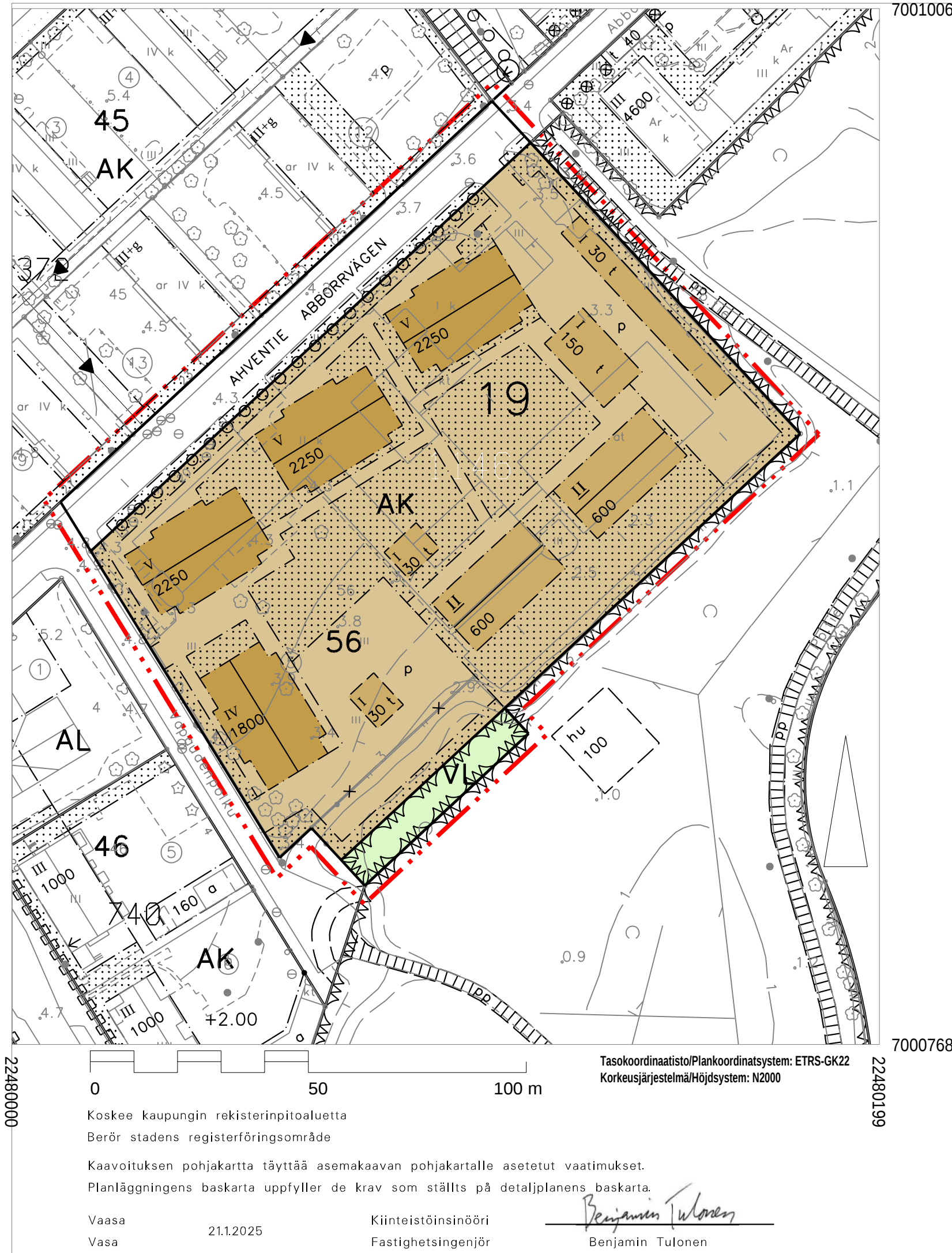




ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemätöntä liike- ja toimitilaa korkeintaan 20 % rakennusoikeudesta. Kvarterusområde för bostadsvåningshus där det på högst 20 % av byggrätten får placeras affärs- och verksamhetslokaler som inte orsakar miljöstörningar.

Lähivirkistysalue. Område för närrекреation.

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

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.

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

Kaupunginosan numero. Stadsdelsnummer.

Korttelin numero. Kvarternummer.

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

Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Alleiviivattu roomalainen numero osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun. Den understreckade romerska siffran anger våningsantalet som ovillkorligen ska användas.

Rakennusala. Byggnadsyta.

Ohjeellinen rakennusala. Riktgivande byggnadsyta.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Riktgivande byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

Pysäköimispaikka. Parkeringsplats.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. Linje som anger takåsens riktning.

Istutettava alueen osa. Områdesdel som ska planteras.

Istutettava puuriivi. Trädrad som bör planteras.

Katu. Gata.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

RAKENNUSTEN LAATUVAATIMUKSET

Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto tai sen muunnelma. Kattoväri tulee olla tilienpunainen. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina voidaan käyttää tiiltä, rappauspintaa tai puuta. Julkisivujen värisävyjen tulee olla lämpimiä tai vaaleita. Parveketorneja ja luhtikäytäviä saa sijoittaa ainoastaan rakennusten korttelipihan puolelle.

ASUINHUONEISTOJEN KESKIPINTA-ALA

Asuinhuoneistojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 50 m². Asuinhuoneistojen keskipinta-alaa koskeva määräys ei koske tehostettua erityisryhmien palveluasumista, tuettua asumista eikä tuettua opiskelija-asumista.

YHTEISTILAT (Käytävätilaa ei lasketa mukaan)

Asuinrakennuksiin tulee esittää yhteistiloja seuraavasti: Irtaimistovarastot 2h+k ja sitä pienemmillä asunnoilla 2 m²/ as Irtaimistovarastot 3h+k ja sitä suuremmilla asunnoilla 3m²/ as Ulkovalinevarasto 2m²/ as Liikkumisapuvälinetilat 0,5 m²/ as Kiinteistönhoidon tila vähintään 5 m²/ kiinteistö Varastotiloja voidaan sijoittaa myös asuntojen yhteyteen, mikäli ne palvelevat hyvin käyttötarkoitustaan ja varastotilojen vaadittu vähimmäismäärä täyttyy.

Yhteisöllisiä yhteistiloja rakennuksiin tulee esittää vähintään 1,5 % asumisen rakennusoikeudesta. Yhteisöllisiin yhteistiloihin voidaan toteuttaa esimerkiksi seuraavat toiminnot: talopesula, asukaskiittiö, etätöytä, vierashuone, saunaosasto, kuraeteinen, harrastetila, korjauspaja.

PIHAT JA VIHHERKERROIN

Viihtyisää ja monipuolista leikki-, oleskelu- ja istutettavaa tilaa tulee varata piha-alueelta vähintään 10 m² asunto tai 10 m²/ 50 m² huoneistoalaa. Piha-alueelle tulee istuttaa monipuolista kasvillisuutta ja isoksi kasvavia puita. Autopaikkoja saa sijoittaa vain asemakaavassa pysäköinnille osoitetuille alueille.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohmainen pihasuunnitelma.

Pihasuunnitelmassa tulee esittää pihan leikki- ja oleskelumahdollisuudet, hulevesien käsittely, vihertehokkuselementit, pintamateriaalit sekä pinnanmuotoilu. Vihertehokkuuden vähimmäistaso on 1,0.

HULEVESIEN KÄSITTELY

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Hulevesiä voidaan hallita esimerkiksi ohjaamalla ne kasvillisuuden käyttöön tai viivytyspainanteisiin maastonmuotoilun avulla. Viivyttävien rakenteiden (suodatus-, viivytys- ja imeytyspainanteet tai maanalaiset viivytyskalvannot ja -säiliöt) tilavuus tulee olla vähintään 1 m³/ 100 m² läpäisemätöntä pintaa.

HAPPAMAT SULFAATTIMAAT

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

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT

Asuntorakentamiselle 1 ap/ 85 k-m² Liike- ja toimitilarakentamiselle 1 ap/ 70 k-m² Tuettu opiskelija-asuminen 1 ap/ 120 k-m² Tehostettu erityisryhmien palveluasuminen 1 ap/ 200 k-m² Muu palveluasuminen (esim. senioriasuminen) 1 ap/ 130 k-m² Kerrosalaan laskettavia varasto- ja yhteistiloja varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

PYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT

Asuinrakentamiselle: 1 pp/ 25 k-m², joista vähintään 50 % tulee sijoittaa helposti saavutettaviin ja lukittaviin polkupyörävarastoihin. Vähintään 5 % pyöräpaikoista tulee miiottaa tavarapyöriille tai muille tavallista enemmän tilaa vaativille erikoispyöriille. Ulkona olevat pyöräpaikat voidaan varustaa katoksilla, jossa on istutettava viherkatto. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Liike-, palvelu- ja toimitilarakentamiselle: 1pp/50 k-m². Polkupyöriille tulee osoittaa paikoitustilaa asiakassäännönten läheisyyteen.

TEKNINEN HUOLTO

Pysäköintialueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin. Pieniä teknisiä huoltoja palvelevia rakennelmia, kuten muuntamoita, voidaan tarvittaessa sijoittaa kaavan rakennusalojen ulkopuolelle. Niiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 20 m².

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

KVALITETSKRAV PÅ BYGGNADERNA

Bostadsbyggnader ska ha sadeltak eller en variant av det. Takfärgen ska vara tegelröd. Som byggnadernas huvudsakliga fasadmateriäl kan tegel, puts eller trä användas. Fasaderna ska ha varma eller ljusa färgnyanser. Balkongtorn och loftgångar får endast placeras på kvartersgårdens sida av byggnaderna.

BOSTADSLÄGENHETERNAS GENOMSNITTLIGA STORLEK

Bostadslägenheternas genomsnittliga yta ska vara minst 50 m². Bestämmelsen om bostadslägenheternas genomsnittliga yta gäller inte effektiviserat serviceboende för specialgrupper och inte heller understött boende eller understött studentboende.

GENEMSAMMA UTRYMMEN (Korridorutrymmen räknas inte med)

I bostadsbyggnaderna ska gemensamma utrymmen anvisas enligt följande: Lösöresförråd för 2 r+k och mindre bostäder 2 m²/ bostad Lösöresförråd för 3 r+k och större bostäder 3 m²/ bostad Förråd för friluftssredskap 2 m²/ bostad Utrymmen för rörelsehjälpmedel 0,5 m²/ bostad Fastighetsunderhållsutrymmen minst 5 m²/ fastighet Förrädsutrymmen kan också placeras i anslutning till bostäderna, ifall de betjänar sitt användningsändamål bra och den minimimängd förrädsutrymmen som krävs uppnås.

Av byggrätten för boende ska i byggnaderna minst 1,5 % anvisas som gemenskapsinriktade gemensamma utrymmen. I de gemenskapsinriktade gemensamma utrymmena kan exempelvis följande funktioner finnas: tvättstuga, invånarkök, utrymme för distansarbete, gästrum, bastuavdelning, groventry, hobbyrum, reparationsverkstad.

GÄRDAR OCH GRÖNFÄKTOR

På gårdsområdet ska mångsidigt och trivsamt lek-, vistelse- och planteringsutrymme reserveras minst 10 m² per bostad eller 10 m² per 50 m² bostadsvåningsyta. Gårdsområdet ska planteras med mångsidig växtlighet och träd som blir stora. Bilplatser får endast placeras på områden som i detaljplanen är anvisade för parkering.

I anslutning till bygglovet ska en tomtspecifik trädgårdsplan framföras. Trädgårdsplanen ska beskriva gårdens lek- och vistelsemöjligheter, hantering av dagvatten, grönfaktorelement, ytmateriäl samt ytturförning. Minimirivn för grönfaktorn är 1,0.

HANTERING AV DAGVATTEN

Dagvatten ska fördröjas på tomten innan det leds till dagvattenssystemet. Dagvatten kan hanteras till exempel genom att det med hjälp av terrängutformning leds ut till växtligheten eller till fördröjningssänkor. De fördröjande konstruktionernas (filtrerings-, fördröjnings- och infiltreringssänkor eller underjordiska fördröjningsschakt och -behållare) volym ska vara minst 1 m³/100 m² ogenomsläpplig yta.

SURA SULFATJORDAR

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

MINIMIALNTAL BILPLATSE

För bostadsbyggande 1 bp/85 m² vy För byggande av affärs- och verksamhetslokaler 1 bp/70 m² vy Studentbostäder med stöd 1 bp/120 m² vy För effektiviserat serviceboende för specialgrupper 1 bp/200 m² vy För annat serviceboende (t.ex. seniorboende) 1 bp/130 m² vy För förrädsutrymmen och gemensamma utrymmen som är inbegripna i våningsytan behöver bilplatser inte anvisas.

MINIMIALNTAL CYKELPLATSE

För bostadsbyggande: 1 cp/25 m² vy, varav minst 50 % ska placeras i lättillgängliga cykelförråd som går att låsa. Minst 5 % av cykelplatserna ska dimensioneras för lastcyklar eller andra specialcyklar som kräver mera utrymme än vanliga cyklar. Cykelplatserna utomhus kan fördes med skyddstak i form av gröna tak. Alla cykelplatser utomhus ska fördes med ställningar med ramläsfunktion. För byggande av affärs-, service- och verksamhetslokaler: 1 cp/50 m² vy. För cyklar ska parkeringsutrymme anvisas i närheten av kundängarna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

På parkeringsområdena bör förutsättningar för elbilsaddning finnas. Små konstruktioner som betjänar teknisk försörjning, såsom transformationer, kan vid behov placeras utanför planens byggytor. Deras sammanlagda yta får vara högst 20 m².

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



VAASA VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
19. kaupunginosa
kortteli 56
puisto- ja katualueet

DETALJPLANEÄNDRING
stadsdel 19
kvarter 56
park- och gatuumråden

KÄSITTELYT BEHANDLINGAR

Vireilletulo / Aktuell 05.03.2025

OAS nähtävillä AKL § 63 / PDB till påseende 0104.2025

Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 18.12.2025

Valmistuvaiheen kuulem. MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet 15.01.2026

Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 18.08.2026

KAALOITUS PLANLÄGGNING

Kaava nr 1146

Mittakaava Skala 1/1000

Laatinut Uppgjord av EWi

Piirtänyt Ritad av BVi, OJa

Pvm Datum 5.8.2026

Päivi Korkealaakso

kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör