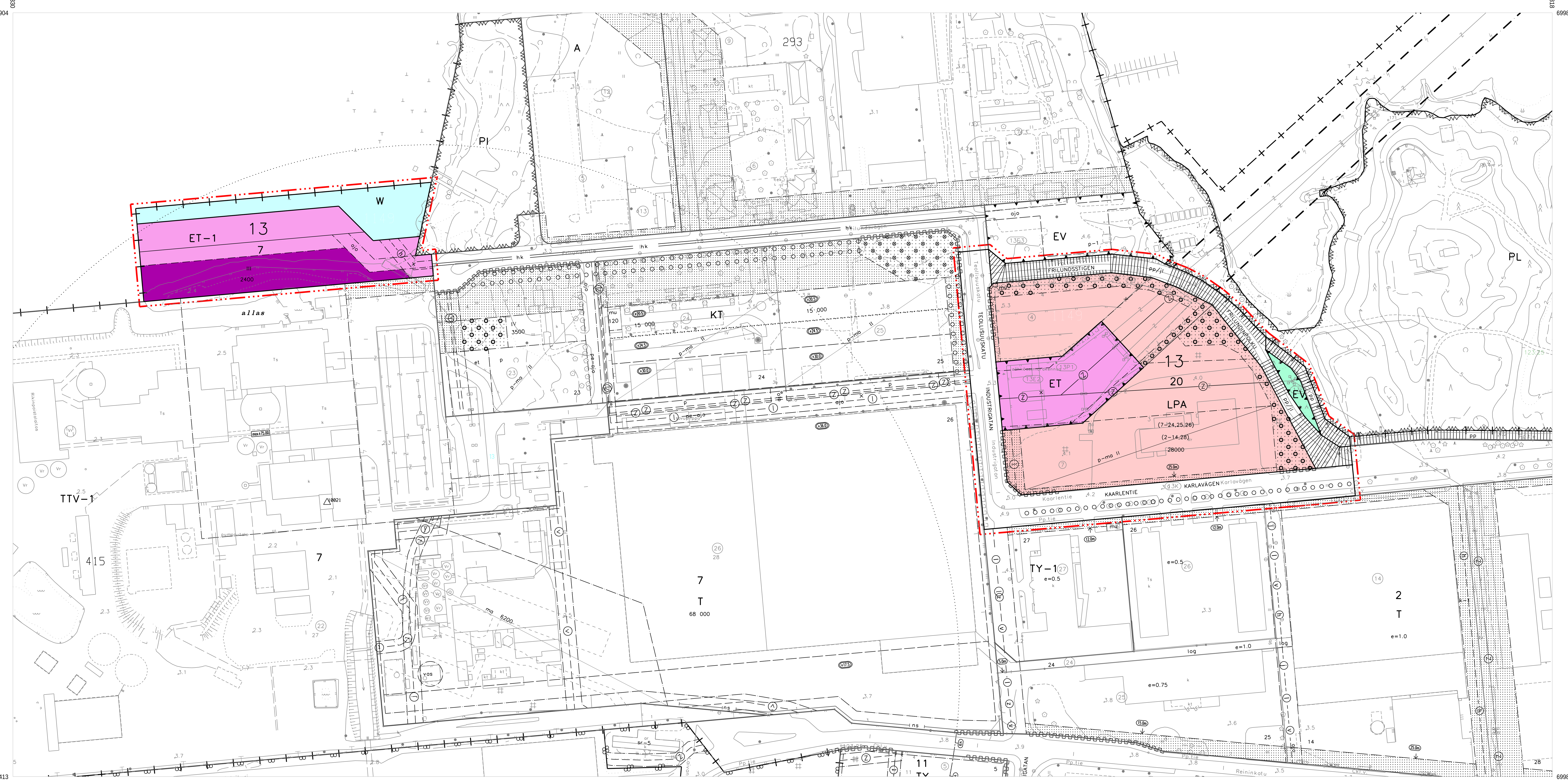


Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK22
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

0 50 100 m

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 5.10.2026 Kiinteistöinsinööri / Fastighetsingenjör Benjamin Tulonen

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

LPA — Autopaikkojen korttelialue.
Korttelialueelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Alueelle saa sijoittaa pintapysäköintinä enintään 300 asemakaavan edellyttämää velvoiteautopaikkaa. Muut velvoiteautopaikat on sijoitettava pysäköintilaitokseen.
Kvartersområde för bilplatser.
I kvartersområdet får en parkeringsanläggning placeras. Siffrorna inom parentes anger vilka kvarters och tomters bilplatser som får placeras på området. På området får högst 300 av de obligatoriska parkeringsplatser som detaljplanen förutsätter placeras som ytparkering. De övriga obligatoriska parkeringsplatserna ska placeras i en parkeringsanläggning.

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

ET–1 — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
Korttelialueelle voidaan sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja korttelialueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimistorakennuksia. Korttelialueella ei saa varastoida poltettavaa materiaalia.
Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
På kvartersområdet kan byggnader för samhällsteknisk försörjning och kontorsbyggnader som ansluter sig till kvartersområdets huvudsakliga användningsändamål placeras. På kvartersområdet får inte brännbart material lagras.

EV — Suojaviheralue.
Skyddsgrönområde.

W — 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.

25.0 m — 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.

pp — 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.

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

p–ma II — Maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala.
Byggnadsyta för underjordisk förvaringsplats för bil.

Alueen osa, jolle on istutettava puista ja pensaista tiheä monilajinen reunavyöhyke
Del av område, där en tät randzon med flera arter av träd och buskar ska planteras.

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

ajo — 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 hyväksyttää 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 parentesen 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 suojavyöhykkeellä. 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. Korttelialueen päärakennus tulee toteuttaa harjakattoisena. Julkisivuissa tulee käyttää maanläheisiä 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. Rakennuksen valaistuksesta tai opasteista ei saa aiheutua häiriötä viereiselle asuinalueelle tai Vaskiluodon metsään. Kadun puoleisille julkisivuille on sijoitettava köynnöskasveja.
Pysäköintilaitoksen julkisivut ja sisätilojen seinäpinnat tulee suunnitella siten, että ajoneuvojen pysäköinnistä aiheutuva melu ja melun heijastuminen ympäristöön minimoidaan.

PIHA-ALUEIDEN JA PYSÄKÖINTITONTTIEN KÄSITTELY
Pysäköintialueiden pintamateriaaleina tulee kulkuväyliä lukuun ottamatta käyttää vettä läpäiseviä tai puoliläpäiseviä materiaaleja (esimerkiksi nurmikivi, hulekivi, sora, avoin asfaltti tai kivituhka).

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

Piha- ja pysäköintialueiden valaistusta ja opastusta (valaisintyypit, voimakkuus ja suuntaus) suunniteltaessa on varmistettava, ettei valaistuksesta tai opasteista aiheudu häiriötä viereiselle asuinalueelle tai Vaskiluodon metsään.

LPA-alue on suojattava asuinalueen suuntaan aidalla, joka vähentää ajovaloista aiheutuvaa häikäisyä. Aidan materiaalin ja pintakäsittelyn tulee soveltua viereisen asuinalueen ilmeeseen. Kadun puoleiselle reunalle on sijoitettava köynnöskasveja.

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.

HULEVEDET
Tonttien hulevesiä tulee viivyttää tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Viivytettävien rakenteiden (maanalaiset viivytyskaivannot ja -säiliöt, suodatus-, viivytys- ja imeytyspainanteet) tilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pintaa. Hulevesiä voidaan hallita esimerkiksi ohjaamalla ne kasvillisuuden käyttöön tai viivytyspainanteisiin maastonmuotoilun avulla.

Pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon tai mereen. Laadullisena käsittelynä tulee käyttää ensisijaisesti luonnonmukaisia hulevesirakenteita kuten biosuodatus- tai viherpainanteita ja toissijaisesti maanalaisia käsittelyrakenteita.

Puhtaat kattovedet voidaan johtaa hallitusti mereen tai hulevesijärjestelmään ilman erillistä määrällistä viivytystä, mikäli niistä ei aiheudu haittaa.

Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää selvityksen rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.

PILAANTUNEET MAAT
Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä. Saastuneet maa-ainekset on poistettava tai käsiteltävä vaarattomiksi ennen rakentamiseen ryhtymistä ympäristöviranomaisten vaatimassa laajuudessa.

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 kaupunkikuvalliset 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 hyväksyttää hyötykäyttöhetkellä voimassa olevien vaatimusten ja lupakäytännön mukaisesti.

AUTOPAIKKOJEN JA POLKUPYÖRIEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT
Liike- ja toimistotilat 1 ap / 70 kem² sekä 1 polkupyörä / 50 kem², joista puolet pitää toteuttaa runkolukittavina tai säältä suojattuna.
Tuotanto- ja varastotilat 1 ap / 200 kem² sekä 1 polkupyörä / 200 kem², joista puolet pitää toteuttaa runkolukittavina tai säältä suojattuna.
Yli 600 k-m² työpaikoissa osoitetaan työmatkapyöräilyn suihku-, kuivatus- ja säilytystilat.

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

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 tryckeffekter 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 byggrätten kan i kvartersområdena placeras entrétak, 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. Huvudbyggnaden inom kvartersområdet ska uppföras med sadeltak. På fasaderna ska jordnära 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. Byggnadens belysning eller skyltning får inte medföra störningar för det angränsande bostadsområdet eller Vasklotskogen. På fasader mot gatan ska klängväxter placeras. Parkeringsanläggningens fasader och väggytor inuti ska planeras så att buller från parkeringen av fordon och reflekterat buller i omgivningen minimeras.

BEHANDLINGEN AV GÅRDSOMRÅDEN OCH PARKERINGSTOMTER
Som ytmaterial på parkeringsområdena ska förutom på passagerna användas vattengenomsläppliga eller halvgenomsläppliga material (t.ex. gräsarmeringssten, dagvattensten, grus, öppen asfalt eller stenmjöl).

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, tall, rönn, måbär och try. På området passar sig också arter som har sitt ursprung i områdets kulturhistoria, såsom ädelgranar, lindar, ekar, syrener och rosor.

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

LPA-området ska skyddas i riktning mot bostadsområdet med ett staket, som minskar bländningen från strålkastare. Staketets material och ytbehandling ska vara anpassat till det bredvidliggande bostadsområdets framtoning. På kanten mot gatan ska klängväxter placeras.

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.

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 m³/100 m² ogenomsläpplig yta. Dagvatten kan hanteras exempelvis genom att det med hjälp av terrängutformning leds till växtligheten eller till fördröjningssänkor.

Parkeringsområdenas dagvatten ska kvalitetsmässigt behandlas innan det avleds till dagvattennätet eller havet. För kvalitativ behandling ska användas i första hand naturenliga dagvattenkonstruktioner såsom biofiltrerings- eller grönsänkor och i andra hand underjordiska behandlingskonstruktioner

Rent vatten från taken kan ledas kontrollerat ut i havet eller i dagvattensystemet utan separat kvantitativ fördröjning, om det inte föranleder olägenheter.
Till bygglovshandlingarna ska en hanteringsplan för dagvatten anslutas, där det ingår en utredning om hanteringen av dagvatten under byggtiden.

FÖRORENAD MARK
Innan byggandet inleds ska markens föroreningsgrad utredas. Förorenade marksubstanser ska Innan byggandet inleds avlägsnas eller behandlas så att de blir ofarliga i den omfattning som miljömyndigheterna förutsätter.

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 m² vy samt 1 cykelplats/50 m² vy, varav hälften ska vara ramlåsbara eller väderskyddade.
Produktions- och lagerlokaler 1 bilplats/200 m² vy samt 1 cykelplats/200 m² vy, varav hälften ska vara ramlåsbara eller väderskyddade.
På arbetsplatser på över 600 m² vy anvisas duschar, torkrum och förvaringsutrymmen för dem som cyklar till och från arbetet.

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

VAASA
VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
13 kaupunginosa
korttelit 3 ja 4
sekä katu–, erityis–, lähivirkistys–, ja suojaviheralueet

DETALJPLANEÄNDRING
stadsdel 13
kvarter 3 och 4
samt gatu–, 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 nr / Stadsplan nr	1149
Mittakaava / Skala	1/1000
Laatinut / Uppgjord av	KVu
Piirtänyt / Ritad av	MWi
Pvm / Datum	5.10.2026

Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör