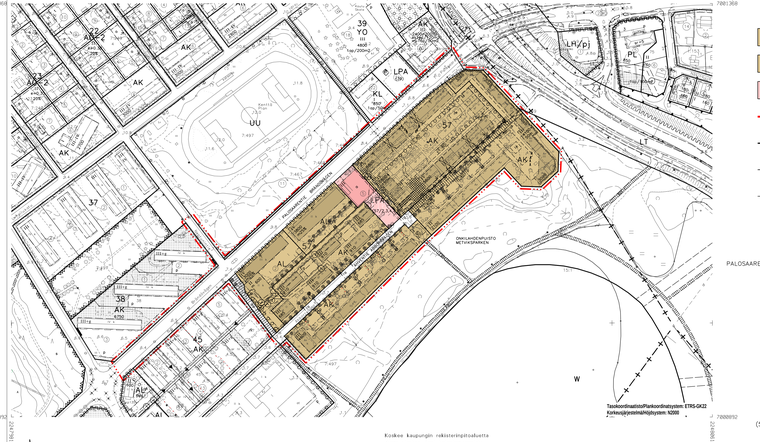

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. Kvartersområde för bostadslivingshus.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
LPA	Autopaikkojen korttelialue. Kvartersområde för bilplatser.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja. Gräns för deloområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. Riktgivande gräns för område eller del av område.
19 57	Kaupunginosan numero. Stadsdelsnummer. Korttelin numero. Kvartersnummer.
PALOSAARENTIE BRÄNDÖVÅGEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
m25/E	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää majoitus-, toimisto- tai liiketiloja varten. Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för inkvartering, kontors- eller affärslokaler.
4100+50m	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun liiketilaksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän. Talserie, där det första antalet anger det tillåtna antal kvadratmeter våningsyta för bostadsrummen och det andra talet det antal kvadratmeter våningsyta för affärsrummen.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerroslukuun. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
(57/2,3,4,7,8)	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.
	Rakennusala. Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala. Riktgivande byggnadsyta.
m	Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän. Byggnadsyta där butik får placeras.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala. Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
gh	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevan rakennuksen. Byggnadsyta, där en byggnad som betjänar boende får placeras.
p	Pysäköimispaikka. Parkeringsplats.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Riktgivande del av område som är reserverad för lek och utevistelse.
ol-1	Ohjeellinen ulko-oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alue on laatoitettava ja varustettava kalusteen ja istutuksin. Riktgivande del av område som reserveras för utomhusvistelse. Området bör ha beläggning av plattor samt möbler och planteringar.
la	Alueen osa, joka on laatoitettava. Del av område som bör förses med plattor.
u	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
30 dBA	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, johna puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on ollava vähintään 30 dBA. Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 30 dBA mot denna sida av byggnadsytan.
	Istutettava alueen osa. Områdesdel som ska planteras.
	Ohjeellinen istutettava alueen osa. Riktgivande del av område som skall planteras.
	Istutettava puurivi. Trädrad som bör planteras.
	Säilytettävä puurivi. Trädrad som bör bevaras.
	Rakennuksen jätettävä kulkuaukko, jonka sijainti on ohjeellinen. Genomfartsöppning i byggnad vars placering är riktgivande.
pp	Jalankulku ja polkupyöräilyä varattu katutie. Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
pp	Ohjeellinen polkupyöräilylle ja jalankulkulle varattu alueen osa. Riktgivande del av område som är reserverad för cykel- och gångtrafik.
pp/oj	Ohjeellinen polkupyöräilylle ja jalankulkulle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu. Riktgivande del av område som är reserverad för cykel- och gångtrafik där trafik till tomten är tillåten.
	Aukiomainen oleskelualue. Öppen plats/ samlingsplats
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvolittymää. Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. z=sähkö, s=ses, j=vesi, k=kaasu, p=puhelin, t=tietoliikenne För underjordisk ledning reserverad del av område. z=elektricitet, s=vatten, j=avlopp, p=telefon, t=data
	Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako. För tomter på detta detaljplaneområde skall en separat bindande tomtindelning göras.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asuinrakennukset 1 apl/ 85 k-m2
Opiskelija-asunnot (ARA-kohteet) 1 apl/ 120 k-m2
Liike- ja toimistotilat 1 apl/ 75 k-m2

Pyöräpysäkinnin vähimmäismäärät:
Asuminen 1 pp/ 30 k-m2 + saman verran säilöä suojattua säilytystilaa
Liike- ja toimistotilat 1 pp/ 50 k-m2

Kerrosalaan laskettavia varasto- ja yhteistiloja varten ei tarvitse osoittaa pysäköintipaikkoja.

Rakentaminen korttelissa 19-57 tulee olla ympäristöstä huomioon ottavaa ja kaupunkikuvaan sopivaa kattomuotoen, väritykseen sekä julkisivujen jäsentelyn ja materiaalivalintojen suhteen.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi puolilämpimiä luhtikäytävinä ja parvekkeina saa rakentaa tonteilla 905-19-57-3, 905-19-57-6 ja 905-19-57-7. Näiden osuus saa kuitenkin olla korkeintaan 10 % kaavakartan merkitystä rakennusoikeudesta.

Puurakenteisissa asuintorakennuksissa rakennusoikeuteen ei lasketa huoneistojen väliseinät, sillä osin kun ne ovat yli 18 cm paksut.

Alueelle voidaan tarvittaessa sijoittaa kunnallisteknikan kannalta välttämättömiä teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia, kuten muuntamoita, joiden rakennusoikeus yhteensä on enintään 20 m2.

Tontilla 905-19-57-8 vähintään 2 % tontin kokonaiskerrosalasta tulee käyttää yhteistiloja varten. Yhteistilat voivat olla kokoontumis-, harraste-, sauna-, pesula- tai opiskelutiloja. Yhteistilojen tulee olla helposti saavutettavia ja sijata pääsiasiallisesti oleskelualueiden varella sekä rakennusten maantasokerroksissa.

Tontin 905-19-57-8 yhteisyhtä tulee suunnitella puutarhamaisesti ja alueelle tulee istuttaa runsaasti ja monipuolisesti erikokoisia ja -lajisia puita ja pensaita. Yhteispihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Rakennuskanta kortteliosa 19-57 on dokumentoitava ennen purkamista.

Huletvedet
Pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä sekä niiden yhdistelmänomaisen luonteen huletveisen hallintaan tekniseksi ja toiminnallisesti. Huletveisen syntyä tulee ehkäistä käyttämällä vettä läpäisevä pintamateriaalejja ja ohjaamalla vesi viivytysrakenteisiin ja -alueisiin.
Syntyvät huletvedet tulee ensisijaisesti hyödyntää tonteilla, esimerkiksi ohjaamalla ne kävelliisuuden käyttöön tai imeytyspainanteisiin maastonmuotoilun avulla.

Tonttien osilla, joiden maaperä ei ole riittävän imukykyinen, huletvedet voidaan johtaa viivytysrakenteilta tai salaojaputkia käyttäen vieressä olevalle viheralueelle. Rakeinamattomat tontonosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee pitää luonnontilassa tai istuttaa.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Bilplatsernas miniantal:
Bostadsbyggnader 1 bpl/ 85 v-m2
Studentbostäder (ARA-objekt) 1 bpl/ 120 v-m2
Affärs- och kontorsutrymmen 1 bpl/ 75 v-m2

Cykelparkeringens minimiantal:
Boende 1 cp/ 30 v-m2 + lika mycket väderskyddat förvaringsutrymme
Affärs- och kontorsutrymmen 1 cp/ 50 v-m2

För förrådsutrymmen och gemensamma utrymmen som är inbegripna i våningsytan behöver parkeringsplatser inte anvisas.

Byggnader i kvarteret 19-57 ska ta hänsyn till sin omgivning och vara anpassat till stadsbilden i fråga om taktormer, färgsättning samt fasadernas strukturering och materialval.

Utöver den i detaljplanen angivna byggrätten får halvvarma loftgångar och balkonger byggas på tomterna 905-19-57-3, 905-19-57-4 och 905-19-57-7. Deras andel få dock vägras högst 10 % av den på parkkartan angivna byggrätten.

I bostadsbyggnader med trakonstruktion räknas bostädernas mellanvåggar, till den del de är över 18 cm tjocka, inte med i byggrätten.

På området kan vid behov placeras kommunalitekniskt nödvändiga konstruktioner som betjänar den tekniska försörjningen, såsom transformatorer, vars sammanlagda byggrätt är högst 20 m2.

På tomten 905-19-57-8 ska minst 2 % av tomtens sammanlagda våningsyta användas för gemensamma utrymmen. De gemensamma utrymmena kan vara samlings-, hobby-, bastu-, hobbitsuge- eller studieutrymmen. De gemensamma utrymmena bör vara lättillgängliga och placerade hvudsakligen i anslutning till den öppna platsen/samlingsplatsen samt i byggnadernas markplan.

Den gemensamma gården på tomten 905-19-57-8 ska planeras på ett trädgårdsmässigt sätt och på området ska vägar och mängsidig med träd och buskar av olika storlekar och sorter planteras. På den gemensamma gården får bilplatser inte placeras.

Byggnadsbestånden i kvarteret 19-57 bör dokumenteras innan rivning.

Dagvatten
Gårdsytorna och utevistelseterrassen ska vara lummiga och trivsamma och deras grönbyggande ansluts tekniskt och funktionellt till hanteringen av dagvatten. Ytgokcisten av dagvatten skg fördrivgjas genom användning av vrtnatersl som täpper genom vatten och mångformig vårdlighet i lager på lägre nivå. Det dagvatten som uppkommer ska i första hand utnyttjas på tomterna, t.ex. genom att styra det till vårdtigheten eller till absorberingssänkor med hjälp av utformningen av terrängen.
På tomtdelar, vilkas jordmån inte är tillräckligt absorberande, kan dagvattnet ledas genom fördröjningssänkor eller täckdikeror till intillliggande grönområde.
De obebyggda tomtdelar som inte används för trafik eller parkering ska hållas i naturtillstånd eller förses med planteringar.

VAASA
VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
19 kaupunginosa
kortteli 57
katualue
DETALJPLANEÄNDRING
19 stadsdelen
kvarter 57
gatuområde

KÄSITTELYT
BEHANDLINGAR

Virallisella / Officiell 17.03.2020
OAS nähävillä MRL §63 / PDB till påsende 07.04.2020
Valmistuvaiheen kuulem. MRA §30 / Höranda i beredningsskedet 01.04.2021
Kaavoituspäätös / Planläggningsbeslut 01.04.2021
Kaupunkiympäristölautakunta Stadsmiljönämnden 13.10.2021

KAAVOITUS
PLANLÄGGNING

Kaava-Ensiaikaan nr 1107
Mittakaava 1/2000
Laatinut Upprätt av EWi
Piirtänyt Ritat av BVi
Pvm Datum 05.10.2021

Päivi Korkealaakso
kaavoituspäällikkö
planläggningschef