



AK	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
AL	DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER
LPA	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
19	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
57	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
2100	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
m25%	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
4100+50m	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
IV	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
(57/2,3,4,7,B)	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

**ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET**  
**DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER**

Asuinkerrostalojen korttelialue.  
Kvartersområde för bostadsvåningshus.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.  
Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Autopaikkojen korttelialue.  
Kvartersområde för bilplatser.

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.

Kaupunginosan numero.  
Stadsdelsnummer.

Korttelin numero.  
Kvartersnummer.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.  
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallittua kerrosalasta saadaan käyttää majoitus-, toimisto- tai liiketiloja varten.  
Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillättna våningsytan som får användas för inkvartering, kontors- eller affärslokaler.

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun asutokerroksen neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun liiketilaksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.  
Talsserie, där det första antalet anger det tillättna antal kvadratmeter våningsyta för bostadsutrymmen och det andra läiet det antal kvadratmeter våningsyta för affärsutrymme.

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

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontin, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.  
Siffrorna inom parentes 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 ekonomibyggad får placeras.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala. Byggnadsyta för forvaringsplats för bil.
oh	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 utvistelse.
ol-1	Ohjeellinen ulko-oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alue om laitoitettava ja varustettava kalusteilla 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 laitoitettava. Del av område som bör förses med plattor.
↓	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, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava 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.
⊗	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka sijainti on ohjeellinen. Genomfartsöppning i byggnad vars placering är riktgivande.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie. Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Ohjeellinen polkupyöräilylle ja jalankululle varattu alueen osa. Riktgivande del av område som är reserverad för cykel- och gångtrafik.

Ohjeellinen alueen sisäiselle polkupyöräilylle ja jalankululle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.  
Riktgivande del av område som är reserverad för områdets interna cykel- och gångtrafik där trafik till tomten är tillåten.

Aukiomainen oleskelualue.  
Öppen plats/ samlingsplats.

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

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.  
z=sähkö, v=vesi, j=viemäri, p=puhelin, t=tietoliikenne  
För underjordisk ledning reserverad del av område.  
z=elektrifiset, v=vatten, j=avlöpp, p=telefon, t=data

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

**YLEISMAÄRÄYKSIÄ**

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

Pyöräpysäköinnin vähimmäismäärät:  
Asuminen 1 pp/ 30 k-m2 + saman verran sääältä 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 ympäristönsä huomioon ottavaa ja kaupunkikuvaan sopivaa kattomuotojen, värikyksen sekä julkisivujen jäsentelyn ja materiaaliavaintojen suhteen. Rakennukset on jaettava visuaalisesti tai rakenteellisesti pienempiin osiin, joita ne sopeutuvat ympäristön mitakaavaan, ja ylin kerros on oltava kevennetyt tai sisäänvedetty.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi puolitampimia luhtikäytäviä ja parvekkeita saa rakentaa tonteilla 905-19-57-3, 905-19-57-6 ja 905-19-57-7. Niiden osuus saa kuitenkin olla korkeintaan 10 % kaavakaristaan merkitystä rakennusoikeudesta.

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

Alueelle voidaan tarvittaessa sijoittaa kunnallisteknikan kannalta välttämättömiä teknisiä huoltoon palvelevia rakennelmia, kuten muuntamoita, joiden rakennusoikeus yhteensä on enintään 20 m<sup>2</sup>.

Tontilla 905-19-57-8 vähintään 2 % tontin kokonaiskerrosalasta tulee käyttää yhteistiloja varten. Yhteistilat voivat olla kokoonumis-, harraste-, sauna-, pesula- tai opiskelutiloja. Yhteistilojen tulee olla helposti saavutettavia ja sijoitaa pääasiallisesti oleskeluaukion varrella sekä rakennusten maantasokerroksissa.

Tontin 905-19-57-8 yhteispiha tulee suunnitella puutarhamaiseksi ja alueelle tulee istuttaa runsaasti ja monipuolisesti erikokoisia ja -laisia puuita ja pensaita. Yhteispihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Rakennuskanta korttelissa 19-57 on dokumentoitava ennen purkamista.

Ennen 1.1.2020 rakennusluvan saaneelle rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin rakennuslupasta, silloin kun olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa merkitty rakennusalaaksi.

Hulevedet  
Pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä sekä niiden viherrakentäminen liitetään hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Hulevesien syntyä tulee ehkäistä käyttämällä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja kerroksellista, monimuotoista kasvillisuutta.  
Syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti hyödyntää tonteilla, esimerkiksi ohjaamalla ne kasvillisuuden käyttöön tai imeytyspainanteisiin maastonmuotoilun avulla.

Tonttien osilla, joiden maaperä ei ole riittävän imukykyinen, hulevedet voidaan johtaa viivytyspainanteilla tai salaajaputkia käyttäen viereiselle viheralueelle. Hulevesien johtaminen ei saa aiheuttaa haittaa viheralueen luonnolle ja käytölle.  
Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteina tai pysäköintiin, tulee pitää luonnontilassa tai istuttaa.

**ALLMÄNNA BESTÄMMELSER**

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

Cykelparkerings miniantal:  
Boende 1 cp/ 30 v-m2 + lika mycket väderskyddat  
forvaringsutrymme  
Affärs- och kontorsutrymmen 1 cp/ 50 v-m2

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

Byggandet i kvarteret 19-57 ska ta hänsyn till sin omgivning och vara anpassat till stadsbilden i fråga om takformer, färgsättning samt fasadernas strukturering och materialval. Byggnaderna ska visuellt eller till konstruktionen delas upp i mindre delar så att de passar in i omgivningens skala, och den översta våningen ska vara lättare eller indragen.

Utöver den i detaljplanen angivna byggrätten får halvvarma loftgångar och balkonger byggas på tomterna 905-19-57-3, 905-19-57-6 och 905-19-57-7. Deras andel får dock utgöra högst 10 % av den på plankartan angivna byggrätten.

I bostadsbyggnader med träkonstruktion räknas bostadernas mellanväggar, till den del de är över 18 cm tjocka, inte med i byggrätten.

På området kan vid behov placeras kommunaltekniskt nödvändiga konstruktioner som betjänar den tekniska försörjningen, såsom transformatorer, vars sammanlagda byggrätt är högst 20 m<sup>2</sup>.

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-, tvättstuga- eller studieutrymmen. De gemensamma utrymmena bör vara lättillgängliga och placeras huvudsakligen i anslutning till den öppna platsen/samlingsplatsen samt i byggnadernas markplan.

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

Byggnadsbeståndet i kvarteret 19-57 bör dokumenteras innan rivning.

Bygglöv för ändringar och reparationer kan beviljas för en byggnad som beviljats bygglöv före 1.1.2020 utan hinder av vad som bestäms i detaljplanen om tomtens byggnadsyta om den befintliga byggnaden ligger utanför det område som i planen märks ut som byggnadsyta.

Dagvatten  
Gårdarna och utvistelserummen ska vara lummiga och trivsamma och deras grönbyggande ansluts tekniskt och funktionellt till hanteringen av dagvatten. Uppkomsten av dagvatten ska förebyggas genom användning av ytmaterial som släpper genom vatten och mångformigt växtlighet i lager på lager.  
Del dagvatten som uppkommer ska i första hand utnyttjas på tomtarna, t.ex. genom att styra det till växtlighet eller till absorberingsankor med hjälp av utformningen av terrängen.  
På tomtdelar, vilkas jordmån inte är tillräckligt absorberande, kan dagvattnet ledas genom fördroingsankor eller tackdikesror till intilliggande grönområde. Ledningen av dagvattnet får inte orsaka men för naturen på eller användningen av grönområdet. 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  
gotuområde

KÄSITTELYT  
BEHANDLINGAR

Vireilletulo / Aktuell 17.03.2020  
OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 07.04.2020  
Valmistuvaiheen kuulem. MRA § 30 / Hörande i beredningskedet 01.04.2021  
Kaavitusjohtaja / Planläggningsdirektör 01.04.2021  
Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 13.10.2021  
Julkisesti nähtävillä MRA § 27 / Till allmänt påseende 05.11.2021  
Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 06.04.2022

**KAAVOITUS  
PLANLÄGGNING**

Kaava  
Stadsplan nr 1107  
Skala  
1/2000  
Laatunut  
Ewi  
Piiirtänyt  
Bvi  
Pvm  
Datum 29.03.2022

Päivi Korkealaakso  
kaavitusjohtaja  
planläggningsdirektör

Koskee kaupungin rekisterinpitäolettua  
Berör stadens registerföringsområde

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

Vaasa 12.11.2020  
Vaasa

Kiinteistöinsinööri  
Fastighetsingenjör

Perttu Linjama