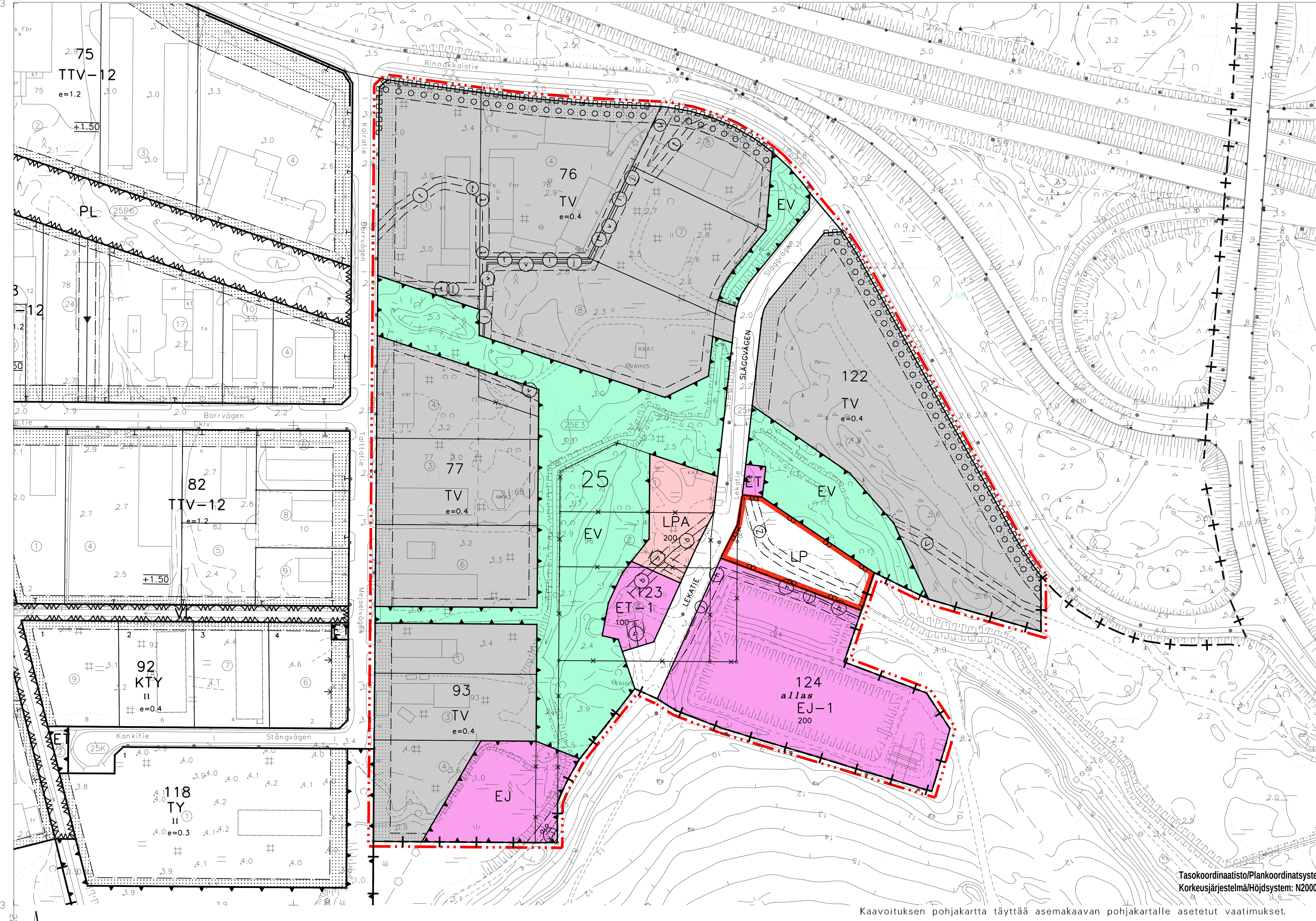

0 100 200 m

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
2.7.2021

Kiinteistöinsinööri
Fastighetsingenjör
Perttu Linjama

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

TV
Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
Korttelialueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja enintään 10 % kerrosalasta.
Rakennusten korkeus saa olla enintään 15 m.
Korttelialueen rakennusalalle saa sijoittaa rakenteellista pysäköintiä.
Rakennuksiin ei saa sijoittaa asuntoja.
Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.
I kvartersområdet är det tillåtet att placera affärs- och kontorsutrymmen som motsvarar högst 10 % av våningsytan. Byggnadernas höjd får vara högst 15 m.
Det är tillåtet att placera strukturell parkering på våningsytan i kvartersområdet.
Det är inte tillåtet att placera bostäder i byggnaderna.

LP
Yleinen pysäköintialue.
Alueelle voidaan toteuttaa lähialueiden virkistyskäyttöä palvelevia polkupyöräkatoksia.
Område för allmän parkering.
I området kan byggas cykelskydd som betjänar rekreationsanvändningen i närheten.

LPA
Autopaikkojen korttelialue.
Alueelle voidaan toteuttaa lähialueiden virkistyskäyttöä palvelevia polkupyöräkatoksia.
Kvartersområde för bilplatser.
I området kan byggas cykelskydd som betjänar rekreationsanvändningen i närheten.

EJ
Jätteenkäsittelyalue.
Område för avfallshantering.

EJ−1
Jätteenkäsittelyä palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
Alueella sijaitsee suljetun kaatopaikan suotovesiin liittyvä puhdistusjärjestelmä.
Kvartersområde för byggnader och anläggningar som betjänar avfallshantering.
I området finns ett reningssystem för lakvatten från den stängda avstjälpningsplatsen.

ET
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
Alueelle saa sijoittaa muuntamon.
Område för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning.
Det är tillåtet att placera en transformatorstation i området.

ET−1
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
Alueella sijaitsee kaasupumppaamolaitos. Biokaasupumppaamon alue on aidattava vähintään 2,4 metriä korkealla aidalla.
Kvartersområde för byggnader och anläggningar som betjänar samhällsteknisk försörjning.
I området finns en gaspumpanläggning. Området för biogaspumpstationen ska vara inhägnat med ett staket som är minst 2,4 meter högt.

EV
Suojaviheralue.
Alueella saa kehittää pyöräilyreittejä pilaantuneisiin alueisiin liittyvät riskienhallintatoimenpiteet huomioiden.
Skyddsgrönområde.
I området är det tillåtet att utveckla cykelleder med beaktande av-riskhanteringsåtgärder som anknyter till förorenade områden.

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.

Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

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

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

25
Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

124
Korttelin numero.
Kvartersnummer.

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

200
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

e = 0.4
Tehokkuusluku eli tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan tillåtna våningsytan för byggande på tomten och tomtens yta.

Rakennusala.
Byggnadsyta.

Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.

Säilytettävä/istutettava puurivi.
Trädrad som skall bevaras/planteras.

Katu.
Gata.

ajo
Ajoyhteys.
Körförbindelse.

Johtoa varten varattu alueen osa.
v=vesi, h=hulevesi, j=viemäri, l=kaukolämpö, b=biokaasu, t=tietoliikenne
För ledning reserverad del av område.
v=vatten, h= dagvatten, j=avlopp, l=fjärrvärme, b=biogas, t=datatrafik

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

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

Ennen alueella tapahtuvaa rakentamista maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja maaperä on tarvittavilta osin puhdistettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.
Lisäksi riskien hallitsemiseksi mahdollisesti pilaantuneilla alueilla:
• Korttelialueille ei saa sijoittaa asumista.
• Piha-alueet, jotka on tarkoitettu liikennöintiin, on pinnoitettava. Pintamaat on vaihdettava riittävältä syvyydeltä. Vaihtoehtoisesti nykyisen pintamaan päälle on tuotava riittävä määrä pilaantumattomia massoja. Massanvaihtojen ja täyttöjen määrä tarkentuu pilaantuneiden maiden tutkimuksilla.
• Rakenneratkaisut suunniteltava niin, ettei mahdolliset maaperässä olevat haitta-aineet kulkeudu rakennuksen sisäilmaan.
• Uudisrakennusten alta ja riittävältä etäisyydeltä rakennuksista tulee poistaa jätetäyttö kokonaan ja tuoda tilalle pilaantumattomia massoja. Pilaantumattomat täyttömassat tulee erottaa jätetäytöstä esimerkiksi huomioverkolla. Massanvaihtojen ja täyttöjen määrä tarkentuu pilaantuneiden maiden tutkimuksilla.
• Rakennusten ilmanvaihto tulee velvoittaa toteuttamaan siten, että ilmanvaihtokerroin on riittävä ja siten, ettei ilmanvaihto ime korvausilmaa maanvastaisten rakenteiden tai haitta-aineita sisältävän tuotantotilan kautta.
• Jos alueella tehdään kaivutöitä, on työntekijöiden turvallisuudesta tällöin huolehdittava ja estettävä altistuminen maan pölyämiselle.
• Rakennusten ilmanvaihto ja paine-erot tulee toteuttaa siten, että ilmavirtaus on puhtaammista tiloista likaisempiin, eikä maaperästä potentiaalisesti kulkeudu huokoskaasua sisäilmaan eikä seinärakenteiden läpi kulkeudu ilmaa.

Ellei rakennusalan tontilla osoittavin merkinnöin tontinrajakohtaisesti toisin osoiteta, tulee rakennukset sijoittaa vähintään 4 m etäisyydelle tontin rajoista ja vähintään kahdeksan metrin etäisyydellä toisistaan, mikäli alueellista paloturvallisuutta ei muilla keinoin erikseen varmisteta. Mikäli rakennuksen julkisivun korkeus on yli 4 metriä, tulee etäisyyden tonttien välisestä rajasta olla vähintään yhtä suuri kuin ko. rakennus.

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). Ennen tämän kaavan lainvoimaisuutta rakennusluvan saaneelle rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin rakennusalasta, kun olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa merkitty rakennusalaksi.

Rakentamattomat rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä, huolto-/lastauspihoina eikä pysäköintiin, on pidettävä huolitellussa kunnossa ja istutettava soveltuvin osin.

Piha- ja pysäköintialueiden hulevedet sekä rakennusten kattojen hulevedet tulee johtaa öljyn- tai hiekanerotuksen tai suodatuksen kautta sadevesiviemäriin. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tehdä hulevesien hallintasuunnitelma.

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Autopaikkojen ja polkupyörien vähimmäismäärät

Liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 kem² sekä 1 polkupyörä / 50 kem², joista puolet pitää toteuttaa runkolukittavina tai säältä suojattuna.

Teollisuus- ja varastotilat 1 ap / 100 kem² sekä 1 polkupyörä / 200 kem², joista puolet pitää toteuttaa runkolukittavina tai säältä suojattuna.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Innan byggandet i området inleds ska föroreningar i marken undersökas och marken ska saneras till de delar som är nödvändigt och på ett sätt som godkänts av miljömyndigheten.
För att hantera riskerna i eventuellt förorenade områden ska följande beaktas:
• Bostäder får inte placeras i kvartersområdena.
• Gårdsområden som är avsedda för trafik ska beläggas. Ytjorden ska bytas ut på ett tillräckligt djup. Alternativt ska den nuvarande ytjorden täckas med ett tillräckligt tjockt lager med ren jord. Mängden av massa som ska bytas ut eller fyllas preciseras genom undersökningar av föroreningar i marken.
• Konstruktionslösningar ska planeras så att eventuella skadliga ämnen i marken inte sprids till inomhusluften i byggnaderna.
• Avfallsfyllnaden ska avlägsnas helt under nya byggnader och på ett tillräckligt avstånd från byggnaderna och ersättas med rena jordmassor. Rena fyllnadsmassor ska avskiljas från avfallsfyllnaden till exempel genom varselnät. Mängden av massa som ska bytas ut eller fyllas preciseras genom undersökningar av föroreningar i marken.
• Ventilationen i byggnaderna måste ske på ett sådant sätt att ventilationskoefficienten är tillräcklig och så att ventilationen inte suger in ersättande luft via konstruktioner vid marken eller produktionsutrymmen som innehåller skadliga ämnen.
• Om grävarbeten utförs i området ska arbetarnas säkerhet garanteras och deras exponering för damm från marken förhindras.
• Ventilationen och tryckskillnaderna i byggnaderna ska genomföras så att luftströmmen sker från renare mot smutsigare utrymmen och så att potentiell porgas inte kan spridas till inomhusluften från marken samt så att luft inte sprids genom väggkonstruktionerna.

Om inget annat anvisas genom beteckningar för tomtens gränser på byggnadsytan i fråga ska byggnaderna placeras på minst 4 meters avstånd från tomtens gränser och på minst 8 meters avstånd från varandra, om den områdesspecifika brandsäkerheten inte kan säkerställas separat på annat sätt. Om en byggnads fasad är över 4 meter hög ska avståndet från gränsen mellan tomterna vara minst lika stort som höjden för byggnaden i fråga.

Förutom den på plankartan fastställda byggytan och byggrätten kan i kvartersområdena placeras ingångstak, till omgivningen anpassade cykel- och avfallstak samt i mindre utsträckning andra konstruktioner som betjänar verksamheten och den tekniska försörjningen (t.ex. transformatorer). Bygglov för ändringar och reparationer kan beviljas för en byggnad för vilken bygglov har beviljats innan denna plan har vunnit laga kraft utan hinder av vad som bestäms i detaljplanen om tomtens byggnadsyta, om den befintliga byggnaden ligger utanför det område som i planen är angivet som byggnadsyta.

Obebyggda delar av byggnadsplatsen som inte används som körvägar, service-/lastgårdar eller för parkering ska hållas i ett snyggt skick och planteras i lämpliga delar.

Gårds och parkeringsområdenas dagvatten samt dagvattnet från byggnadernas tak bör ledas via olje- eller sandavskiljning eller filtrering till dagvattenavlopp. Den som inleder ett byggprojekt bör göra upp en plan förhanteringen av dagvattnet.

En separat bindande tomtindelning ska göras för tomterna på detta detaljplaneområde.

Minimimängd bilplatser och cykelplatser

Affärs- och kontorsutrymmen 1 bilplats / 50 m2vy samt 1 cykelplats / 50 m2vy, av vilka hälften ska anläggas för ramlås eller skyddade mot väder.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader: 1 bilplats / 100 m2vy och 1 cykelplats / 200 m2vy, av vilka hälften ska anläggas för ramlås eller skyddade mot väder.

VAASA
VASA

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS

ASEMAKAAVA KOSKEE
osaa kiinteistöstä 905−416−1−68

ASEMAKAAVAN MUUTOS
25. kaupunginosa
korttelit 76, 77, 93 ja 96
sekä katu− ja erityisalueet

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU
korttelit 76, 77, 93,122, 123 ja 124
sekä katu−, liikenne− ja erityisalueet

DETALJPLAN OCH DETALJPLANEÄNDRING

DETALJPLANEN BERÖR
en del av fastighet 905−416−1−68

DETALJPLANEÄNDRING
stadsdel 25
kvarter 76, 77, 93 och 96
samt gatu− och specialområden

GENOM DETALJPLANEN OCH DETALJPLANEÄNDRINGEN BILDAS
kvarteren 76, 77, 93, 122, 123 och 124
samt gatu−, trafik− och specialområden

A-INSINÖÖRIT
Johanna Närhi, arkkitehti, YKS 490
A-Insinöörit Civil Oy
Puutarhakatu 10
33210 Tampere
0207 911 888

KÄSITTELYT
BEHANDLINGAR

Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 08.06.2021
OAS nähtävillä MRL §63 / PDB till påseende 16.06.2021
Vireilletulo / Aktuell 16.06.2021
Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 26.10.2021
Valmist.vaiheen kuulem. MRA §30 / Hörande i beredningsskedet 03.11.2021
Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 12.01.2022
Julkisesti nähtävillä MRA §27 / Till allmänt påseende 20.01.2022
Kaupunginhallitus / Stadsstyrelse 21.03.2022
Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige 28.03.2022
Päätöksen voimaantulosta ilmoittaminen MRL §200 13.05.2022

KAAVOITUS
PLANLÄGGNING

Kaava / Stadsplan nr: 1104
Mittakaava / Skala: 1/2000
Laatinut / Uppgjord av: kons/ EKa
Piirtänyt / Ritad av: BVi
Pvm / Datum: 04.01.2022
Korjattu / Ändring: 11.03.2022

Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör