



7000133
6166/PP22
6999669
224/95/34

KTY-1

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

Koskee kaupungin rekisterintäyttöä
Berör stadsens registerföringsområde
Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.
Planlänningens baskarta uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.

Vaasa 13.11.2020
Vaasa
Vaasa

Kliinteistinsinööri
Fastighetsingenjör

Perttu Linjakumpu
Perttu Linjakumpu

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia, kokoonmistiloja, palvelutiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia laboratorio-, varasto- tai pienteollisuusrakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toiminto ei saa aiheuttaa melua, ilman, maaperän tai veden saastumista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä.

Korttelialueen rakennusten julkisivujen ja kattopintojen on oltava jäsentelynä, materiaalien pintakäsittelyn, värtöksen sekä aukotuksen suhteen kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen kaupunkirajaan ja tehdäsympäristökokonaisuuteen soveltuvaa sekä punatiiliseen tehdasympäristöilmeeseen säilytettävä.

Alueen 3-kerroksiset rakennusmassat tulee toteuttaa puhtaaksi muuratuilla punatiilillä ainakin katu- ja vesialueiden vastaisilla sivuilla. Näillä sivuilla on oltava päärakennuksen seinät, toisin sanoen autokatoksen (näköistä) seinää ei sallita katu- ja vesialueiden vastaisilla sivuilla.

Mahdolliset vesialueen yläpuoliset rakenteet tulee poiketa rakennuksen muusta rakentamistavasta, esimerkiksi materiaaaliltaan tai yksityiskohdiltaan. Rakennuksen osan materiaalina saa olla lasi tai puu.

Mahdolliset korttelialueelta ulospäin suuntautuvat parvekkeet tulee sijoittaa rakennusrunгон sisään, lukuunottamatta tontin 7 kaakkois- ja lounaisjulkisivua. Kaksitoistakerroksisen rakennusmassan kahdeksan ensimmäistä kerrosta tulee toteuttaa julkisivultaan pääosin puhtaaksi muuratuilla punatiilillä ja tämän viisipuolinen osa julkisivultaan pääosin lasikehityksellä.

Alueelle saa sijoittaa ison erillisen kokoonmistilan, minkä muoto saa poiketa ympäröivästä rakennuskannasta, mikäli rakennuksen arkkitehtoninen ilme niin vaatii. Kokoonmistila saa olla arkkitehtonisesti huomiota herättävä, mutta rakennuksen tulee soveltua alueen tehdasmaiseen miljöoseen.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa ilman rakennusviranomaisen lupaa erillisiä teknisiä tiloja, kuten muuntamoita, vaan ne tulee sijoittaa rakennusrunkoon, kellari-tiloihin tai rakennettavan kansipihan alle.

Korttelialueen keskelle tulee rakentaa kansipiha viimeistään siinä vaiheessa, kunnes viimeinen ajoyhteyteen rajautuvien pihojen rakennus on saanut rakennusluvun.

Korttelialueen rantaviiva tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena, esimerkiksi suorana kivirakenteisena rantamuurina tai laiturina. Korttelialueen pihatason tulee käsittellä kaupunkimaisesti ja osoittaa alueelle viihtyisiä oleskelupaikkoja sekä istutuksia esimerkiksi ylempää pihatason aukoittamalla vähintään istutusten vaatimalla suuruudella.

Tonttien pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vihreitä ja viihtyisiä sekä niiden viherrakentaminen tulee liittää hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuneuvojen tai pysäköintitiloihin, tulee pitää vettä läpäisevinä tai hulevesijärjestelmään liittyvinä sekä viherrakentaa tai istuttaa, jotta alueelle saadaan pehmeyttä ja viihtyisyyttä. Alueen maanpinta rakennettaessa tulee varmistaa, että alueella toteutuu riittävä määrä hulevesiä viivytettävistä rakenteista (painanteita ja niihin viettäviä reittejä) sekä kasvillisuutta.

Piha-alueet tulee mitoitaa ja rakentaa siten, että pelastusajoneuvoilla on esteetön pääsy rakennusten vara-/ hatapoistumistille.

Rakennusten katoille on sallittua sijoittaa aurinkopaneleja ja -keräimiä. Uudisrakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on tarkoituksenmukaista varautua aurinkoenergian hyödyntämiseen.

Kvartiersområde för verksamhetsbyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art

På området får uppföras kontorsbyggnader, samlingslokaler, service lokaler samt laboratorie-, lager- eller småindustribyggnader som inte ger upphov till miljöstörningar eller kombinationer av dessa. Verksamheten får inte orsaka buller, förorening av luften, marken eller vattnet, tung trafik eller andra miljöstörningar.

Fasaderna och takytorna på byggnaderna i kvartiersområdet bör i fråga om indelning, ytbehandling av material, färgsättning och öppningar passa in i den stadsbildsmässigt värdefulla stadsstranden och fabriksmiljöheten och bevara intrycket av en fabriksmiljö i röttegel.

	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets grän.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartiersdels- och områdesgrän.
	Osa-alueen raja. Gränns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. Riktgivande gränns för område eller del av område.
	Kaupunginosan numero. Stadsdelsnummer.
	Korttelin numero. Kvartiersnummer.
	Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Byggnadsmassorna i tre våningar bör genomföras i renmurat röttegel åtminstone på de sidor som vetter mot gatu- och vattenområdena. Dessa sidor ska vara huvudbyggnadsvägar, dvs. en täckt bilplats (liknande) vägg tilläts inte på de sidor som vetter mot gatu- och vattenområdena. Eventuella konstruktioner ovanför vattenområdet ska avvika från byggnadens övriga byggnadsätt, till exempel i fråga om materialet eller detaljer. En del av byggnadens material får vara glas eller trä. Eventuella balkonger som rikts utåt från kvartiersområdet ska placeras inne i byggnadsstommen, förutom den sydöstra och sydvästra fasaden på tomt 7. Byggnadsmassan i 12 våningar bör på de första åtta våningarna genomföras med fasaden huvudsakligen i renmurat röttegel och på delen ovanför dessa med fasaden huvudsakligen i glaskonstruktion. På området får en stor, separat samlingslokal placeras. Dess form får avvika från det omgivande byggnadsbeståndet om byggnadens arkitektoniska framtoning kräver det. Samlingslokaler får vara arkitektoniskt lösningsfallande men byggnaden bör passa in i den fabriksliknande miljön på området.

Det är förbjudet att utan byggnadsmyndighetens tillstånd på kvartiersområdet placera separata tekniska utrymmen såsom transformatorstationer, utan de bör förläggas i byggnadsstommen, i källarutrymmena eller under det gårdsdäck som byggs. I mitten av kvartiersområdet ett gårdsdäck byggas senast i det skede när den sista byggnaden till de gårdar som gränsar till körforbindelsen har beviljats bygglov.

Strandlinjen på kvartiersområdet bör genomföras stabilsmässigt högklassigt, exempelvis i form av en rak strandmur eller kaj i stenkonstruktion. Kvartiersområdet gårdsnivåer bör ges en urban karaktär och på området bör trivsamma vistelseplatser anvisas samt planteringar, exempelvis genom att den övre gårdsnivån förses med öppningar åtminstone i den omfattning som planteringsarna förutsätter.

Tomtarnas gårdar och utevistelserummen bör vara lummiga och trivsamma och deras grönbyggnad ska anslutas tekniskt och funktionellt till dagvattenhållningen. Obebyggda tomtdelar, som inte används som passage eller för parkering, ska släppa igenom vatten eller vara anslutna till dagvattnetsystemet samt grönbyggnad eller planteras för att området ska bli mjukt och trivsamt. I anslutning till byggandet av områdets marktyr ska man säkerställa att det i området finns tillräckligt många konstruktioner som fördrojer dagvattnet (sänkor eller rutter som sluttar till dem) samt växtlighet.

Gårdsområdena bör dimensioneras och byggas så att räddningsfordonen har fritt tillträde till byggnadernas reserv-/nodutgångar.

På byggnadernas tak är det tillåtet att placera solpaneler och solfångare. I planeringen och dimensioneringen av nybyggnadernas tekniska utrymmen är det ändamålsenligt att göra förberedelser för att utnyttja solenergi.

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

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartiersdels- och områdesgrän.

Osa-alueen raja. Gränns för delområde.

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

Kaupunginosan numero. Stadsdelsnummer.

Korttelin numero. Kvartiersnummer.

Rakennuskoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema. Ungefärlig markhöjd.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauksen ylin korkeusasema. Högsta höjd för kärningspunkten mellan fasad och vattentak.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Istutettava puuri. Träd som bör planteras.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie. Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.

Katuaukio/tori. Alueelle saa pystyttää enintään 6m²:n suuruisia kioskeja ja esiintymistiloja sekä taideteoksia. Kioskien ja muiden rakenteiden tulee muodostaa keskenään yhteensopiva torin muotoa ja alueen identiteettiä korostava vyöhyke sekä ottaa huomioon torin kaupunkikuvallisen vaikutelman. Rakennelmien sijoittamisessa tulee ottaa huomioon jalankulun, pyöräilyn ja huoltoliikenteen tarpeet. Alueelle ei saa sijoittaa erillisiä teknisiä tiloja, kuten muuntamoita tai jätekatoksia, vaan ne tulee sijoittaa rakennusrunkoon. Oppen plats/torg. På området får kiosker och scener på högst 6 m² samt konstverk uppföras. Kioskerna och de övriga konstruktionerna bör bilda en enhetlig zon som framhåller torgets form och områdets identitet samt beakta det dagvatteninträcket som torget är avsett att ge Vid placeringen av konstruktionerna bör fotgängarnas, cyklisternas och service/trafikens behov beaktas. På området får inte separata tekniska utrymmen förläggas, exempelvis transformatorstationer eller avfallstak, utan de bör placeras i byggnadsstommen.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa kokoonmistiloja. Byggnadsyta där samlingsutrymme får placeras.

Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala. Riktgivande byggnadsyta för forvaringsplats för bil.

Ohjeellinen kansipihalle osoitettava autojen säilytyspaikan rakennusala. Riktgivande byggnadsyta för en forvaringsplats för bilar som anvisas på gårdsdäck.

Maanalaista tai maan tasolla sijaitsevan rakenteellisen pysäköintitilan ja kansipihan rakennusala. Kansipihan alle saa sijoittaa autojen pysäköintitilojen lisäksi väestönsuoja- ja varastotiloja. Jätteliden keräys tulee järjestää kansipihan alle. Alueen käyttötarpeiden mukaisia tiloja ei lasketa rakennuskoikeuteen. Byggnadsyta för ett underjordiskt eller på marknivå befintligt konstruktionsmässigt parkeringsutrymme och gårdsdäck. Under gårdsdäcket får utöver parkeringsutrymmen för bilar även skyddsrum och förrådsutrymmen förläggas. Avfallsuppsamlingen bör ordnas under gårdsdäcket. De utrymmen som stämmer överens med områdets användningsändamål räknas inte med i byggrätten.

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa pumppaamon. Pumppaamon ympäristöön sopeuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Pumppaamo tulee rakentaa keskustamaisiksi punatiiliseen tehdäsympäristöön sopivaksi torikalusteeksi sekä käyttää kalusteissa viherrakentamista. Tällainen voi olla esimerkiksi pumppaamo ympäröivä penkki, minkä katkaisee muutama rakenteessa kiinni oleva kasvialla. Riktgivande byggnadsyta där en pumpstation får förläggas. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid att pumpstationen anpassas till omgivningen. Pumpstationen bör byggas till ett urbant torgelement som passar in i fabriksmiljön i röttegel. Elementet bör dessutom kombineras med växtplanteringar. Ett exempel kunde vara en bänk med ett par fasta växtbehållare kring pumpstationen.

oi
w

Ohjeellinen oleskelualueeksi varattu alueen osa. Riktgivande del av område som är reserverad för utevistelse.

Vesialueena säilytettävä alueen osa. Del av område som skall bevaras som vattenområde.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ
PYSÄKÖINTI KORTTELIALUEELLA
Pysäköinti tulee toteuttaa pääsääntöisesti omalla tontilla ja toissijaisesti korttelialueella sijaitsevalla naapuritontilla. Rakennusvalvonnan määrittämän osan autoaikoista saa tarvittaessa sijoittaa Onkilahdenkadun LP-1-alueelle. Kun viimeinen päärakennus ajoyhteyteen rajautuvalla tontilla saa rakennusluvun, tulee korttelialueen keskelle rakentaa kansipiha, mihin tulee osoittaa alueen autoaikat. Pysäköinti tulee toteuttaa pääsääntöisesti rakenteellisenä, pikahannen alaisena tai kansipihalla. Kaavaluonnokseen on osoitettu ohjeellisia auton säilytyspaikan rakennusaloja kumppaankin kerroskeeseen.

Tonteille tulee rakentaa seuraavat auto- ja polkupyöräpaikat:
- teollisuus- ja lastitilat 1 bp/150 k-m² 1 pp/50 k-m²
- julkiset tilat ja palvelurakennukset 1ap/200 k-m² 1pp/50 k-m²
- liike- ja toimistotilat 1ap/70 k-m² 1pp/50 k-m²
- kokoonmistilat 1ap/25 istumapaikkaa 1pp/50 k-m²
Kerrosalaan laskettavia varasto- ja yhteistiloja varten ei tarvitse osoittaa auto- tai polkupyöräpaikkoja

ALUEEN SISÄINEN INFRASTRUKTUURI
Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Korttelin ja tonttien pihamaa on autoaikojen ja kulkureittien ulkopuolella istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Jalankuulalueet tulee erottaa ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla ja pysäköintialueilta tulee järkevä turvallinen kulkuyhteys liiketiloihin.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

PARKERING I KVARTERSOMRÅDET
Parkeringsplatsen bör i regel ordnas på den egna tomten och i andra hand på granntomten i kvartiersområdet. Den del av bilplatserna som byggnadstillsynen har fastställt får vid behov placeras på Metviksgatans LP-1-område. När den sista huvudbyggnaden på de tomter som gränsar till körforbindelsen beviljas bygglov, bör i mitten av kvartiersområdet byggas ett gårdsdäck dit bilplatserna ska anvisas. Parkeringsplatsen bör i regel genomföras konstruktionsmässigt, antingen under däcksgården eller på gårdsdäcket. I planutkastet har på båda våningarna anvisats riktgivande byggnadsytor för forvaringsplatser för bilar.

På tomterna beviljats bygglov gårdar följande bil- och cykelplatser byggas:
- industri- och anstaltstakaler 1 bp/150 m² vy 1 cp/ 50 m² vy
- offentliga lokaler och servicebyggnader 1 bp/200 m² vy 1 cp/50 m² vy
- affärs- och kontorslokaler 1 bp/70 m² vy 1 cp/ 50 m² vy
- samlingslokaler 1 bp/25 sittplatser, 1 cp/ 50 m² vy
För förrådsutrymmen och gemensamma utrymmen som är inbegripna i våningsytan behöver vil- eller cykelplatser inte anvisas.

INFRASTRUKTUREN I OMRÅDET
Fordonstruterna bör anläggas så att de resulterar i ett långsamt körsätt. Kvarterens och tomternas gårdar bör utanför bilplatserna och rutterna planteras och finslipas så att de är högklassiga. Fotgängarområdena bör skiljas åt från områdena för fordonstrafik med ytmaterial, planteringar och/eller konstruktioner och från parkeringsområdena bör en trygg förbindelse ordnas till affärslokalerna.

<p>VAAVA VASA</p> <p>ASEMAKAAVAN MUUTOS 15. kaupunginosan korttelin 5 tontit 5,6,7 ja kaavatontti 2 sekä katu- ja tori-alueet</p> <p>DETALJPLANEÄNDRING stadsdel 15 kvarter 5 tomterna 5,6,7 och plantont 2 samt gatu- och torgområden</p>	<p>Virailletu / Aktuell 29.09.2020 OAS nähtävillä MRL §63 / PDB till påseende 28.10.2020 Kaavoitusjohtaja / Planlänningnsdirektör 29.04.2022 Valmistusaiheen kuulem. MRA §30 / Hörande i beredningskedet 05.05.2022</p>	<p>KAIVOITUS PLANLÄGKNING</p> <p>Kaava Stadsplan nr 1108 Mittakaava Skala 1/2000 Lähtömuot Oupmäären av JLe Piiitiltoy Ritad av OJa Pvm Datum</p> <p><i>Päivi Korkealaako</i> Päivi Korkealaako kaavoitusjohtaja planlänningnsdirektör</p>