



Vanha Satama

Mahdollisuus asemakaavasta poikkeamiseen kerrosluvun osalta

Vaasan kaupunki on jakanut uusia omakotitontteja Vanhan Sataman alueella. Tässä yhteydessä on käynyt ilmi, että asemakaavan mukainen 1 2/3 kerrokseen pakottava rakentaminen Ryövärintien varrella on muodostunut usealle hakijalle kynnyskysymykseksi. Kaupungille on tullut runsaasti tiedusteluja, voiko tästä asemakaavamääräyksestä poiketa, ja rakentaa yhteen kerrokseen.

Koska yksikerroksisten omakotitalojen kysyntä on tällä hetkellä suuri, eikä Vaasan kaupungilla ole juurikaan tällaisia tontteja tarjolla, on viranhaltijatasolla tutkittu asiaa ja päädytty ehtoihin, joilla poikkeamista asemakaavasta Ryövärintien varrella on mahdollista säännönmukaisesti puoltaa.

Ryövärintien varrella tonteille, joilla asemakaava vaatii rakentamaan 1 2/3 kerrokseen, on mahdollista puoltaa poikkeamista kerrosluvusta seuraavilla ehdoilla:

- rakennusoikeudesta (250 + 70) voidaan yhteen kerrokseen rakennettaessa käyttää 200 + 70 k-m²
- tonttien kadunpuoleiselle sivulle on istutettava vähintään yksi puu (tällä korvataan rakennuksen korkeutta)

Hakijan on haettava poikkeamista ja sen mukaista rakennuslupaa 2 vuoden kuluessa poikkeamisen myöntämisestä. Mahdollisesta poikkeamisesta päättää maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyjen edellytysten pohjalta Vaasan kaupungin rakennusvalvontaviranomainen (rakennus- ja ympäristölautakunta).

Näillä ehdoilla varmistetaan mm. tontinhakijoiden tasapuolinen kohtelu. Rakennusoikeuden määrä on linjassa Ryövärintien eteläosan tonttien kanssa. Tonttien rakennusoikeus on edelleen kaavanmukainen 250 + 70, mutta 200 + 70 ylittävä määrä voidaan rakentaa vain kahteen kerrokseen, jotta tontille jää riittävästi rakentamatonta alaa hulevesien imeyttämiseen ja viihtyisän pihatilan luomiseen.



Kiinteistötoimi • Fastighetssektorn

PL | PB 3, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 / Kyrkosplanaden 26, 2 krs | 2 vån
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1111
etunimi.sukunimi@vaasa.fi



Gamla Hamnen

Möjlighet att bevilja undantag från detaljplanen i fråga om antalet våningar

Vasa stad har delat ut nya tomter för egnahemshus i Gamla Hamnens område. I samband med detta har det visat sig att för flera sökande har det blivit en tröskelfråga att längs Rövarskärsvägen bygga 1 2/3 våningar, som är obligatoriskt enligt detaljplanen. Staden har fått många förfrågningar om man kan få ett undantag från denna detaljplanebestämmelse och bygga i endast en våning.

Eftersom efterfrågan på egnahemshus i en våning för närvarande är stor, och Vasa stad inte har särskilt många sådana tomter att erbjuda, har saken undersökts på tjänsteinnehavarnivå och man har kommit till sådana villkor, på vilka det i regel är möjligt att förorda ett undantag från detaljplanen på tomterna längs Rövarskärsvägen.

För tomterna längs Rövarskärsvägen, där detaljplanen kräver att 1 2/3 våningar byggs, är det möjligt att förorda ett undantag från våningsantalet på följande villkor:

- av byggrätten (250 + 70) kan man, när man bygger i en våning, använda 200 + 70 m² våningsyta
- på den sida av tomten som vetter mot gatan ska minst ett träd planteras (genom detta ersätts byggnadens höjd).

Den sökande ska ansöka om ett undantag och om bygglov i enlighet med det inom 2 år från det undantaget beviljades. Beslutet om eventuellt undantag fattas av Vasa stads byggnadstillsynsmyndighet (byggnads- och miljönämnden) utgående från de förutsättningar som bestäms i markanvändnings- och bygglagen.

Med dessa villkor säkerställs bl.a. att de som ansöker om tomter behandlas lika. Storleken på byggrätten står i linje med tomterna på den södra delen av Rövarskärsvägen. Tomternas byggrätt är fortsättningsvis i överensstämmelse med planen 250 + 70, men den yta som överskrider 200 + 70 kan byggas endast i två våningar, för att det ska kvarstå tillräckligt med obebyggd yta på tomten för infiltrering av dagvatten och för att ett trivsamt gårdsrum ska kunna skapas.



Kiinteistötoimi • Fastighetssektorn

PL | PB 3, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 / Kyrkosplanaden 26, 2 krs | 2 vån
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1111
etunimi.sukunimi@vaasa.fi