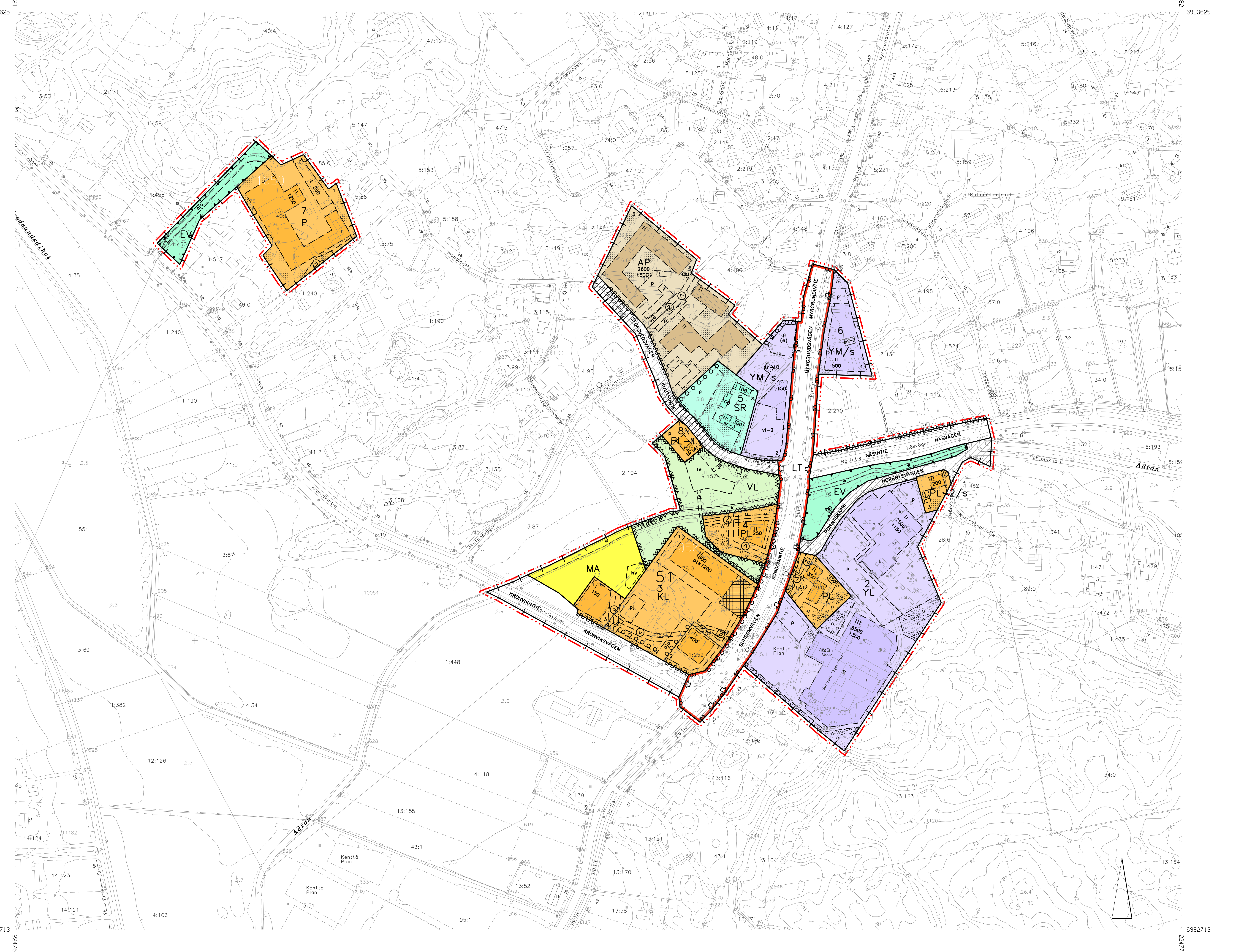

Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK22
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

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 28.2.2022
Kiinteistöinsinööri
Fastighetsingenjör
Pertu Linjama
Perttu Linjama

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AP

Asuinpientalojen korttelialue, jolle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja tai erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Alueelle saa sijoittaa myös erityisryhmien tuettua palveluasumista sekä sitä tukevia yhteis- ja palvelutiloja.

Korttelialue rajautuu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (Östergränden ja Sundomin pappila). Sijaintipaikka tulee huomioida suunnittelussa sijoittamalla rakennukset korttelialueelle niin, että pappilan päärakennus pysyy lähiympäristönsä dominanttirakennuksena. Pappilan vastaisen rajan läheisyyteen sijoitetaan pienimittakaavaisempia asuinrakennuksia tai talousrakennuksia. Pappilan rajan läheisyyteen sijoitettavien rakennusten suurin sallittu yhtäjaksoinen suora pituus on 20 metriä. Suurikokoisia rakennusmassoja tulee rikkoa esimerkiksi poikkipäädyillä. Asuinrakennukset pyritään sijoittelemaan tontille niin, että niiden päädyt suunnataan kohti pappilaa

Kvartersområde dominerat av småhus där radhus, kopplade småhus eller fristående småhus för boendeändamål kan byggas. På området får också stött serviceboende för specialgrupper samt gemensamma lokaler och serviceutrymmen byggas.

Kvartersområdet gränsar till en kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå (Östergränden och Sundom prästgård). Placeringsplatsen ska beaktas vid planeringen genom att byggnaderna placeras i kvartersområdet så att prästgårdens huvudbyggnad förblir dominant byggnad i sin närmiljö. I närheten av gränsen mot prästgården placeras småskaligare bostadsbyggnader eller ekonomibyggnader. Den största tillåtna sammanhängande raka längden på byggnader som placeras i närheten av gränsen till Prästgården är 20 meter. Stora byggnadsmassor ska brytas av till exempel med tvärgavlar. Strävan är att bostadsbyggnaderna placeras på tomten så att deras gavlar riktas mot prästgården.

KL

Liikerakennusten korttelialue.
Alueelle voidaan sijoittaa polttoaineen jakeluasema.

Kvartersområde för affärsbyggnader.
På området kan en bränsledistributionsstation förläggas.

P

Palvelurakennusten korttelialue, jolle saadaan rakentaa palveluasuntoja sekä niiden palvelutiloja. Alueelle saa sijoittaa itsenäistä asumista korkeintaan 49% kerrosalasta.

Kvartersområde för servicebyggnader där servicebostäder med tillhörande serviceutrymmen får byggas. På området får förläggas självständigt boende i högst 49 % av våningsytan.

PL

Lähipalvelurakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä lähipalveluita sekä kylän elinvoimaa tukevia kokoontumistiloja ja kaupallisia palveluita. Lisäksi rakennukseen saa sijoittaa yhden toiminnan kannalta välttämättömän huoltoa tai valvontaa palvelevan asunnon. Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa eikä paljon asiakasliikennettä aiheuttavaa erikoistavarakauppaa.

Kvartersområde för närservicebyggnader, där offentlig och privat närservice samt samlingslokaler som stöder byns livskraft och kommersiell service får förläggas. Därtill får i byggnaden förläggas en bostad som är nödvändig för verksamheten och som betjänar underhåll och övervakning. På kvartersområdet får inte dagligvaruhandel eller specialvaruhandel som ger upphov till mycket kundtrafik placeras.

PL–1

Lähipalvelurakennusten korttelialue, joka on tarkoitettu kyläalueen yhteisöllisyyttä edistävälle toiminnalle. Korttelialueelle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä lähipalveluita sekä kylän elinvoimaa tukevia kokoontumistiloja. Alueelle saa vähäisessä määrin sijoittaa myös edellä mainittuihin toimintoihin liittyviä myymälätiloja.

Kvartersområde för närservicebyggnader som är avsett för verksamhet som främjar samhörigheten i byaområdet.I kvartersområdet får offentlig och privat närservice förläggas samt samlingslokaler som stöder byns livskraft. På området får i mindre utsträckning förläggas också affärslokaler som ansluter till ovan nämnda funktioner.

PL–2/s

Lähipalvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.
Alueelle saa sijoittaa julkisia ja yksityisiä lähipalveluita sekä kylän elinvoimaa tukevia kokoontumistiloja ja kaupallisia palveluita. Tontille saa sijoittaa vain sellaista toimintaa, joka vastaa ympäristövaikutuksiltaan asumista. Alueen kerrosalasta korkeintaan 49% saa käyttää asumiseen.

Rakennusten muodostaman pihapiirin maisemalliset ja rakennushistorialliset arvot on pyrittävä säilyttämään.

Uudisrakennuksen tulee sopia pihapiiriin mittasuhteiltaan ja arkkitehtuuriltaan. Alueella suoritettavien korjaus-, muutos- ja uudisrakentamistöiden tulee olla sellaisia, että aluekokonaisuuden luonne säilyy ja että yksittäisten rakennusten yksityiskohdat, materiaalit ja värit soveltuvat alueen luonteeseen. Pihojen rakenteiden, päällystysten, valaistuksen ja istutusten tulee olla alueen luonteeseen sopivia. Rakennus- ja toimenpideluvista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Kvartersområde för närservicebyggnader, där miljön bevaras.
På området får offentlig och privat närservice samt samlingslokaler som stöder byns livskraft och kommersiell service förläggas. På tomten får förläggas bara sådan verksamhet som till miljökonsekvenserna motsvarar boende. Av våningsytan på området får högst 49 % användas för boende.

De landskapsmässiga och byggnadshistoriska värdena hos gården som byggnaderna bildar bör i mån av möjlighet bevaras.

Nybyggnaden bör passa på gården vad gäller skala och arkitektur. Reparations-, ändrings- och nybyggnadsarbetena på området bör vara sådana att områdeshelhetens karaktär bevaras och att enskilda byggnaders detaljer, material och färger passar ihop med områdets karaktär. Konstruktioner, beläggning, belysning och planteringar på gårdarna ska anpassas till områdets karaktär.
Museimyndighetens utlåtande ska begäras för bygglov och åtgärdstillstånd.

YM/S

Museorakennusten alue, jolla ympäristö säilytetään.
Rakennuksiin saa sijoittaa kulttuuri-, matkailu-, palvelu-, ja kokoontumistiloja sekä näitä palvelevia liiketiloja. Alueelle saa siirtää vanhoja museorakennuksia. Rakennusten sijoittamisessa tulee huomioida paloturvallisuus ja pelastustoiminnan tarve.

Museorakennusten korjaustöissä niiden ulkoasu tulee säilyttää ja korjauksissa tulee noudattaa alkuperäistä rakennustapaa.

Rakennusoikeudesta korkeintaan 100 k-m2 voidaan käyttää uudisrakennukselle. Uudisrakennuksen tulee sopia pihapiiriin mittasuhteiltaan ja arkkitehtuuriltaan. Uudisrakennuksessa on oltava harjakatto ja julkisivumateriaalina tulee käyttää punamullattua rimalautaa, rappausta tai puhtaaksimuurattua tiiltä.

Område för museibyggnader, där miljön bevaras.
I byggnaderna får förläggas kultur-, turism-, service- och samlingslokaler samt affärslokaler som betjänar dem. Gamla museibyggnader får flyttas till området. Vid placeringen av byggnader ska brandsäkerheten och räddningsverksamhetens behov beaktas.

Vid reparationsarbeten på museibyggnaderna bör utseendet bevaras och vid reparationerna bör det ursprungliga byggsättet iakttas.

Av byggrätten kan högst 100 m2 vy användas till nybyggnad. Nybyggnaden bör passa i gårdsgruppen vad gäller skala och arkitektur. Nybyggnaden ska ha sadeltak och som fasadmaterial bör användas rödmyllefärgad ribblåkt, rappning eller renmurat tegel.

YL

Julkisten lähipalveluiden korttelialue.
Alueelle saa sijoittaa koulun, päiväkodin sekä sivistys-, sosiaali- ja terveyspalveluita. Alueelle saa vähäisessä määrin sijoittaa myös muita palvelu-, liike- ja kokoontumistiloja, jotka tukevat kylän elinvoimaisuutta.

Rakennuksen kokonaishahmo, kattomuoto, materiaalit, värit ja ikkuna-aukotus tulee suunnitella niin, että se täydentää luontevasti alkuperäisiä rakennusosia ja sopii ympäröivään kulttuurimaisemaan. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä rappauspintaa tai puuta. Julkisivujen värisävyjen tulee olla murrettuja.

Kvartersområde för offentlig närservice.
På området får förläggas skola, daghem samt bildnings-, social- och hälsoservice. På området får i mindre utsträckning även förläggas andra service-, affärs- och samlingslokaler, som stöder byns livskraft.

Byggnadens helhetsgestalt, takform, material, färger och fönsteröppningar ska planeras så att de på ett naturligt sätt kompletterar de ursprungliga byggnadsdelarna och passar in i det omgivande kulturlandskapet. Byggnadens huvudsakliga fasadmaterial ska vara rappad yta eller trä. Fasadernas färgnyanser ska vara brutna.

SR

Suojeltavien rakennusten korttelialue.
Alue on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. (Östergränden ja Sundomin pappila). Korttelialueelle saa sijoittaa uskonnonharjoitus-, kulttuuri-, kokoontumis- ja liiketiloja, jotka edistävät kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaan kohteen säilymistä. Pihapiirin jäsentely ja rakennusten välinen hierarkia tulee säilyttää.
Uudisrakennuksen tulee sopia pihapiiriin mittasuhteiltaan ja arkkitehtuuriltaan. Alueella suoritettavien korjaus-, muutos- ja uudisrakentamistöiden tulee olla sellaisia, että aluekokonaisuuden luonne säilyy ja että yksittäisten rakennusten yksityiskohdat, materiaalit ja värit soveltuvat alueen luonteeseen. Pihojen rakenteiden, päällystysten, valaistuksen ja istutusten tulee olla alueen luonteeseen sopivia. Rakennus- ja toimenpideluvista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Kvartersområde för byggnader som ska skyddas. Området är en del av en kulturmiljö som är värdefull på landskapsnivå (Östergränden och Sundom prästgård). I kvartersområdet får sådana religionsutövnings-, kultur-, samlings- och affärslokaler förläggas som främjar bevarandet av det kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla objektet. Strukturen på gårdsområdet och hierarkin mellan byggnaderna bör bevaras.

Nybyggnaderna bör passa på gården vad gäller skala och arkitektur. Reparations-, ändrings- och nybyggnadsarbetena på området bör vara sådana att områdeshelhetens karaktär bevaras och att enskilda byggnaders detaljer, material och färger passar ihop med områdets karaktär. Konstruktioner, beläggning, belysning och planteringar på gårdarna ska anpassas till områdets karaktär.
Museimyndighetens utlåtande ska begäras för bygglov och åtgärdstillstånd.

VL	Lähivirkistysalue. Område för närrekreation.
LT	Yleisen tien alue. Område för allmän väg.
EV	Suojaviheralue. Skyddsgrönområde.
MA	Maisemallisesti arvokas peltoalue. Landskapsmässigt värdefullt åkerområde.
–··–··–	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.
51	Kaupunginosan numero. Stadsdelsnummer.
3	Korttelin numero. Kvartersnummer.
1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero. Nummer på riktgivande tomt-/byggnadsplats.
SUNDOMVÄGEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
350	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
ptk1200	Merkintä osoittaa enimmäismäärän, joka sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää päivittäistavarakaupan tiloihin. Beteckningen anger den maximala mängd av den tillåtna våningsytan som får användas för dagligvaruhandelsutrymmen.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
⌐ ¬	Rakennusala. Byggnadsyta.
⌐ ¬	Ohjeellinen rakennusala. Riktgivande byggnadsyta.
mu	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon. Byggnadsyta där transformator får placeras.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
t	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Riktgivande byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
——	Katu. Gata.
▦	Torialue, korttelialueen osa, joka tulee rakentaa korkeatasoiseksi julkiseksi aukioksi. Alue tulee laatoittaa. Osan laatoituksesta tulee olla luonnonkiveä. Torgområde, kvartersområdesdel som bör anläggas som en högklassig offentlig öppen plats. Området bör plattbeläggas. En del av plattbeläggningen bör bestå av natursten.
ojo	Ajoyhteys. Körförbindelse.
p	Pysäköimispaikka. Parkeringsplats.
⇩	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti. Ungerfärligt läge för utfart.
⊓⊓⊓	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(6)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
pj	Rakennusala, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman. Byggnadsyta på vilken en distributionsstation för bränsle får placeras.
et	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden rakennusala. Byggnadsyta för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Riktgivande del av område som är reserverad för lek och utevistelse.
hv	Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue. Riktgivande område för hantering av dagvatten.
w	0hjeellinen vesialueena säilytettävä alueen osa Riktgivande del av område som skall bevaras som vattenområde.
vl–2	Niittynä tai peltona hoidettava alueen osa. Del av område som bevaras som ängsmark eller åker.
▒	Istutettava alueen osa. Områdesdel som ska planteras.
○ ○	Alueen osa, jolle on istutettava puita. Alueelle istutetaan suurikokoisiksi kasvavista puista ja pensaista tiheä reunavyöhyke. Istutuksissa suositaan alueelle tyypillisiä puu- ja kasvilajeja. Områdesdel, där träd ska planteras. Område där sådana träd och buskar som blir stora bör planteras så att de bildar en tät avgränsande zon. I planteringarna gynnas för området typiska träd- och växtarter.
▨	Pihakatu. Gårdsgata.
jk	Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Riktgivande del av område vilket är reserverad för allmän gångtrafik
–○–	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. z=sähkö , v=vesi, j=viemäri, h=hulevesi För underjordisk ledning reserverad del av område. z=elektrisitet, v=vatten, j=avlopp, h=dagvatten
sr–3	Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tärvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla. Muutoksia suunniteltaessa on kuultava museoviranomaista. Byggnad som ska skyddas. Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. I byggnaden får sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten utföras som inte förstör dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som strider mot detta mål tidigare har utförts i byggnaden, bör man i samband med renoveringsarbeten sträva efter att renovera byggnaden på ett sätt som passar ihop med stilen. Vid planering av ändringar ska museimyndigheten höras.
sr–10	Suojeltava rakennelma. Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennelma, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä rakennelman ulkoasu tulee säilyttää ja korjauksissa tulee noudattaa alkuperäistä rakennustapaa. Byggnad som ska skyddas. Kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefull konstruktion, som inte får rivas. Vid reparations- och ändringsarbeten bör konstruktionens utseende bevaras och vid reparationer bör det ursprungliga byggsättet iakttas.
○ ○ ○ ○	Istutettava puurivi. Trädrad som bör planteras.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Ennen tämän kaavan lainvoimaisuutta rakennusluvan saaneelle rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty
-Tontin rakennusalasta, silloin kun olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa merkitty rakennusalaksi
-Julkisivumääräyksistä
-Kattomuodosta
-Käyttötarkoituksesta (koskee korttelissa 3 sijaitsevan liikerakennuksen asuinhuoneistoa)

Liikerakennusten korttelialueella (kortteli 3) sijaitsevalle grillirakennukselle, joka on saanut rakennusluvan ennen tämän asemakaavan lainvoimaisuutta, voidaan myöntää rakennuslupa rakennuksen siirtämiseksi korttelin 3 tontille 3 sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty julkisivumääräyksistä ja kattomuodosta.

RAKENNUSTEN JA PIHATILOJEN LAATUVAATIMUKSET

Jos korttelikohtaisissa määräyksissä ei mainita toisin, kaikkia uudisrakennuksia koskee seuraavat määräykset:

Rakennusten kokonaishahmon ja kattomuodon tulee sopia ympäröivään peltomaisemaan. Rakennuksissa tulee olla harjakatto ja ulkonevat räystäät, jotka toteutetaan keveinä avoräystäinä. Mikäli rakennuksen kokonaishahmoon soveltuu paremmin joku muu kattomuoto, arkkitehtuurin sopivuus ympäristöön tulee osoittaa suunnitelmilla. Kattomateriaalina käytetään sävyltään tummaa sileää peltikatetta, ei kuitenkaan mustaa. Talousrakennuksissa voidaan käyttää viherkattoa. Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Julkisivujen pääasiallisena värisävynä käytetään perinteistä punamullan sävyä (italianpunainen, punaokra tai falunpunainen). Rakennuksen tehostevareinä (räystäät, ikkunanpielet, julkisivun yksityiskohdat) tulee käyttää taitettua valkoista, kartanonkeltaista tai okrankeltaista.

Tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuväylinä tai pysäköintialueina, tulee istuttaa. Pihan pintamateriaalien tulee olla pääsääntöisesti vettäläpäiseviä.

RAKENNUSTEN JA PIHATILOJEN LAATUVAATIMUKSET, LIIKERAKENNUSTEN KORTTELIALUE (KL)

Rakennusten kokonaishahmon ja kattomuodon tulee sopia ympäröivään peltomaisemaan. Ikkuna-aukotuksen tulee olla pystysuuntaista suuria yhtenäisiä lasipintoja lukuun ottamatta. Aukioon rajautuville julkisivuille tulee sijoittaa ikkunoita. Rakennuksissa tulee olla harjakatto ja ulkonevat räystäät, jotka toteutetaan keveinä avoräystäinä. Mikäli rakennuksen kokonaishahmoon soveltuu paremmin joku muu kattomuoto, arkkitehtuurin sopivuus ympäristöön tulee osoittaa suunnitelmilla. Rakennuksen harjan, sisäänkäyntiä korostavan rakenteen tai julkisivun korkeimman kohdan korkeus saa olla enintään 15 metriä maanpinnasta.
Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä puuta. Julkisivujen värisävyjen tulee olla murrettuja. Pääasiallisena värisävynä käytetään perinteistä punamullan sävyä (italianpunainen, punaokra tai falunpunainen). Rakennuksen tehostevareinä (räystäät, ikkunanpielet, julkisivun yksityiskohdat) tulee käyttää tummanharmaata, taitettua valkoista, kartanonkeltaista tai okrankeltaista). Vesikaton värisävyn tulee olla tumma, ei kuitenkaan musta. Talousrakennuksissa voidaan käyttää viherkattoa.

Lastaus- ja jätehuoltotilat integroidaan rakennukseen mahdollisimman huomaamattomiksi. Erilliset jätehuoltotilat suunnitellaan arkkitehtuuriltaan päärakennukseen sopivaksi ja maisemoidaan istutuksin.

Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Pysäköintialueet tulee jäsennöidä puuistutuksin, vähintään yksi puu / 10 pysäköintipaikkaa. Sisäänkäyntialueet ja kevyelle liikenteelle tarkoitetut kulkuväylät tulee laatoittaa ja erottaa selkeästi ja turvallisesti ajoväylistä ja pysäköintipaikoista. Polkupyörille tulee osoittaa paikoitustilaa läheltä kaupan sisäänkäyntiä. Tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuväylinä tai pysäköintialueina, tulee istuttaa.

MAINOSLAITTEET
Mainosten ja mainoslaitteiden suunnittelussa tulee huomioida sijainti avoimessa peltomaisemassa. Valomainokset suunnataan pääsääntöisesti Sundomintien suuntaan. Suurikokoisten valomainosten tulee olla värisävyltään neutraaleja.

KORTTELIALUEILLE JA VIHERALUEILLE SIJOITTUVAT MUUT RAKENNUKSET JA RAKENNELMAT

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa sisäänkäyntikatoksia, ympäristöön soveltuvia polkupyörä- ja jätekatoksia, sekä korkeintaan 15 k-m²:n suuruisia toimintaa ja teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot). Rakennelmien sijoittamisessa tulee huomioida paloturvallisuus ja pelastustoiminnan tarve. Laitteiden etäisyys alueen rajoihin tulee olla vähintään 5 metriä.

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi lähivirkistys- ja suojaviheralueille voidaan sijoittaa kunnallistekniikan kannalta välttämättömiä, korkeintaan 15 k-m²:n suuruisia laitteita, kuten esimerkiksi muuntamot tai pumppaamot. Rakennelmien sijoittamisessa tulee huomioida paloturvallisuus ja pelastustoiminnan tarve. Laitteiden etäisyys alueen rajoihin tulee olla vähintään 5 metriä.

HULEVEDET JA HAPPAMAT SULFAATTIMAAT

-Kaava-alueelta muodostuvat hulevedet tulee johtaa hallitusti Ådraniin ja toteuttaa hulevesien viivytys ja kiintoainesten talteenotto ennen Ådraniin johtamista esirakentamisen, rakentamisen ja käytön aikana. Alueen hulevedet eivät saa heikentää Ådranin vedenlaatua.
-Hulevesiä tulee viivyttää omalla tontilla niin, että tontilta poistuva hulevesivirtaama ei kasva rakentamista tai muuta toimenpidettä edeltäneestä virtaamasta.
-Hulevesien syntyä tulee ehkäistä käyttämällä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja kerroksellista, monimuotoista kasvillisuutta. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa tai pitää luonnontilassa. Hulevesien viivytyksessä voidaan käyttää viherkattoja.
-Liikerakennusten korttelialueilla (KL) piha- ja pysäköintialueiden hulevedet sekä rakennusten kattojen hulevedet tulee johtaa öljyn- tai hiekanerotuksen tai suodatuksen kautta avouomaan.
-Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tehdä hulevesien hallintasuunnitelma.
-Ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä tulee selvittää mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely rakennuspaikalla.

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT
-liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m2
-asunnot 1 ap / 85 k-m2
-senioriasunnot 1 ap / 120 k-m2
-palveluasunnot 1 ap / 250 k-m2
-suojeltavat ja yleiset rakennukset 1 ap / 100 k-m2

POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT
-liike- ja toimistotilat1 pp / 50 k-m2
-asunnot 1 pp / 30 k-m2, lisäksi saman verran säältä suojattua säilytystilaa
-senioriasunnot 1 pp / 30 k-m2, lisäksi saman verran säältä suojattua säilytystilaa
-palveluasunnot 1 pp / 30 k-m2, lisäksi saman verran säältä suojattua säilytystilaa
-suojeltavat ja yleiset rakennukset 1 pp / 50 k-m2

Polkupyörille tulee osoittaa paikoitustilaa asiakassisäänkäyntien läheisyyteen.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Bygglov för ändringar och reparationer kan utan hinder av vad som bestäms i detaljplanen beviljas för en byggnad som beviljats bygglov innan denna plan har vunnit laga kraft gällande
-Tomtens byggnadsyta, om den befintliga byggnaden ligger utanför det område som i planen angivits som byggnadsyta
-Fasadbestämmelser
-Takform
-Användningsändamål (gäller bostadslägenhet i affärsbyggnad i kvarter 3)

För den grillbyggnad som finns i kvartersområdet för affärsbyggnader (kvarter 3) och som fått bygglov innan den här detaljplanen trätt i laga kraft, kan bygglov beviljas för flyttande av byggnaden till tomt 3 i kvarter 3 utan hinder av det som föreskrivits om fasadbestämmelserna och takformen i detaljplanen.

KVALITETSKRAV FÖR BYGGNADERNA OCH GÅRDSRUMMEN

Om inte annat nämns i bestämmelserna kvartersvis, gäller följande bestämmelser för alla nybyggnader:

Byggnadernas helhetsgestalt och takform ska anpassas till det omgivande åkerlandskapet.
Byggnaderna ska ha sadeltak och utskjutande takfot i form av lätt öppen takfot. Om någon annan takform lämpar sig bättre för byggnadens helhetsgestalt, ska arkitekturens lämplighet i miljön visas med planer. Som takmaterial används slät taktäckning i plåt i en mörk nyans, dock inte svart. På ekonomibyggnaderna kan gröntak användas. Byggnadens huvudsakliga fasadmaterial ska vara trä. Som huvudsaklig färg på fasaderna används traditionella rödmyllenyanser (italiensk röd, rödockra eller faluröd). Som effektfärger på byggnaden (takfot, fönstersmyg, detaljer i fasaden) ska användas bruten vit, herrgårdsgul eller ockragul.

Tomtområden som inte används för byggande, leder eller parkeringsområden ska planteras. Gårdsplanens ytmaterial ska i huvudsak vara vattengenomsläppliga.

KVALITETSKRAV FÖR BYGGNADER OCH GÅRDSRUM, KVARTERSOMRÅDE FÖR AFFÄRSBYGGNADER (KL)

Byggnadernas helhetsgestalt och takform ska anpassas till det omgivande åkerlandskapet. Fönsteröppningarna bör vara vertikala förutom stora enhetliga glasytor. På fasader som gränsar mot torgområdet bör fönster placeras.
Byggnaderna ska ha sadeltak och utskjutande takfot i form av lätt öppen takfot. Om någon annan takform lämpar sig bättre för byggnadens helhetsgestalt, ska arkitekturens lämplighet i miljön visas med planer. Höjden på byggnadens takås, konstruktion som framhäver ingången eller fasadens högsta punkt får vara högst 15 meter från markytan.
Byggnadens huvudsakliga fasadmaterial ska vara trä. Fasadernas färgnyanser ska vara brutna. Som huvudsaklig färg används traditionella rödmyllenyanser (italiensk röd, rödockra eller faluröd). Som effektfärger på byggnaden (takfot, fönstersmyg, detaljer i fasaden) ska användas mörkgrått, bruten vitt, herrgårdsgult eller ockragult. Yttertakets färgnyans ska vara mörk, däremot inte svart. På ekonomibyggnaderna kan gröntak användas.

Lastnings- och avfallshanteringsutrymmena integreras i byggnaden så att de väcker så lite uppmärksamhet som möjligt. Fristående avfallshanteringsutrymmen planeras så att arkitekturen passar ihop med huvudbyggnaden och de anpassas till omgivningen med planteringar.

Fordonsrutterna ska anläggas så att de leder till ett långsamt körsätt. Parkeringsområdena ska struktureras med trädplanteringar, minst ett träd / 10 parkeringsplatser. De leder som är avsedda för fotgängare ska plattbeläggas och klart skiljas åt från körbanorna och parkeringsplatserna så att det blir säkert. Parkeringsutrymme ska anvisas för cyklar i närheten av ingången till affären. Tomtområden som inte används för byggande, leder eller parkeringsområden ska planteras.

REKLAMANORDNINGAR
Vid planeringen av reklam och reklamanordningar bör läget i det öppna åkerlandskapet beaktas. Ljusreklam riktas i huvudsak mot Sundomvägen. Ljusreklam av stor storlek bör ha neutral färgnyans.

ÖVRIGA BYGGNADER OCH KONSTRUKTIONER SOM PLACERAS I KVARTERSOMRÅDEN ELLER PÅ GRÖNOMRÅDEN

Förutom den på plankartan fastställda byggnadsytan och byggnadsrätten kan i kvartersområdena placeras ingångstak, till omgivningen anpassade cykel- och avfallstak samt högst 15 m² vy stora konstruktioner som betjänar verksamheten och den tekniska försörjningen (t.ex. transformatorer). Vid placeringen av konstruktioner ska brandsäkerheten och räddningsverksamhetens behov beaktas. Anläggningarnas avstånd från områdets gränser ska vara minst 5 meter.

Utöver den byggnadsyta och byggnadsrätt som fastställts på plankartan kan på närrekreations- och skyddsgrönområden placeras med tanke på kommunaltekniken nödvändiga, högst 15 m2 vy stora anläggningar, såsom till exempel transformatorer eller pumpstation. Vid placeringen av konstruktioner ska brandsäkerheten och räddningsverksamhetens behov beaktas. Anläggningarnas avstånd från områdets gränser ska vara minst 5 meter.

DAGVATTEN OCH SURA SULFATJORDAR

-Dagvatten som bildas på planområdet ska ledas kontrollerat till Ådran och det ska ordnas fördröjning av dagvattnet och tillvaratagande av sediment innan vattnet leds ut i Ådran under de förberedande arbetena, byggandet och användningen. Dagvattnet från området får inte försämra vattenkvaliteten i Ådran.
-Dagvattnet ska fördröjas på den egna tomten så att dagvattenflödet från tomten inte ökar i och med byggande eller andra åtgärder.
-Uppkomsten av dagvatten bör förebyggas genom användning av beläggningsmaterial som släpper genom vatten samt med mångformig växtlighet i flera skikt. De obebyggda tomtdelar som inte används för genomfarter eller parkering ska hållas i naturtillstånd eller förses med planteringar. Gröntak kan användas vid dagvattenfördröjningen.
-I kvartersområden för affärsbyggnader (KL) gårds- och parkeringsområdenas dagvatten samt dagvattnet från byggnadernas tak bör ledas via olje- eller sandavskiljning eller filtrering till en öppen fåra.
-Den som inleder ett byggprojekt bör göra upp en plan för hanteringen av dagvattnet.
-Innan byggprojektet inleds ska förekomsten av eventuella sura sulfatjordar och behandling på byggplatsen utredas.

BILPLATSERNAS MINIMIANTAL
-affärs- och kontorsutrymme 1 bp/ 50 m2 vy
-bostäder1 bp / 85 m2 vy
-seniorbostäder 1 bp / 120 m2 vy
-servicebostäder 1 bp / 250 m2 vy
-allmänna byggnader och byggnader som bör skyddas 1 bp/ 100 m2 vy

CYKELPLATSERNAS MINIMIANTAL
-affärs- och kontorsutrymme 1 cp/ 50 m2 vy
-bostäder 1 cp / 30 m2 vy, dessutom lika mycket väderskyddat förvaringsutrymme
-seniorbostäder 1 cp / 30 m2 vy, dessutom lika mycket väderskyddat förvaringsutrymme
-servicebostäder 1 cp / 30 m2 vy, dessutom lika mycket väderskyddat förvaringsutrymme
-allmänna byggnader och byggnader som bör skyddas 1 cp /50 m2 vy

Parkeringsutrymme för cyklar ska anvisas i närheten av kundingångar.

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

VAASA
VASA

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUU
51. kaupunginosa
korttelissa 2 tontit 1–3
Korttelissa 3 tontit 1–3
Korttelissa 4 tontti 1
Korttelissa 5 tontit 1–3
Korttelissa 6 tontti 1
Korttelissa 7 tontti 1
Korttelissa 8 tontti 1
sekä katu–, liikenne–, virkistys– ja erityisalueet
sekä maa– ja metsätalousalueet

MED DETALJPLANEN BILDAS
Stadsdel 51
kvarter 2 tomterna 1–3
kvarter 3 tomterna 1–3
kvarter 4 tomt 1
kvarter 5 tomterna 1–3
kvarter 6 tomt 1
kvarter 7 tomt 1
kvarter 8 tomt 1
samt gatu–, trafik–, rekreations– och specialområden
samt jord– och skogsbruksområden

KÄSITTELYT
BEHANDLINGAR
Vireilletulo / Aktuell 27.11.2018
Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 04.06.2019
OAS nähtävillä MRL §63 / PDB till påseende 12.06.2019
Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 12.11.2020
OAS nähtävillä MRL §63 / PDB till påseende 20.11.2020
Valmist.vaiheen kuulem. MRA §30 / Hörande i beredningsskedet 20.11.2020
Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 08.06.2022
OAS nähtävillä MRL §63 / PDB till påseende 17.06.2022
Julkisesti nähtävillä MRA §27 / Till allmänt påseende 17.06.2022
Kaupunginhallitus / Stadsstyrelse 03.10.2022
Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige 10.10.2022
Päätöksen voimaantulosta ilmoittaminen MRL §200 25.11.2022

KAAVOITUS
PLANLÄGGNING
Kaava Stadsplan nr 1050
Mittakaava Skala 1/2000
Laatinut Uppgjord av KVu, G-MB
Piirtänyt Ritad av MWi
Pvm Datum 31.5.2022
Korjattu Ändring 26.8.2022

Päivi Korkealaakso
Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör