



# VAASA VASA

## ASEMAKAAVAN MUUTOS

- 3. kaupunginosa  
kortteli 77  
katu-, rautatie-, puisto- ja vesialueet
- 5. kaupunginosa  
katu- ja puistoalueet
- 4. kaupunginosa  
katualue
- 2. kaupunginosa  
kortteli 9 (osa) katualue

## DETALJPLANEÄNDRING

- stadsdel 3  
kvarter 77  
gatu-, järnvägsområde-, park- och vattenområden
- stadsdel 5  
gatu- och parkområden
- stadsdel 4  
gatuområden
- stadsdel 2  
kvarter 9 (del) gatuområden

### KÄSITTELYT BEHANDLINGAR

Vireilletulo / Aktuell 15.12.2021

OAS nähtävillä MRL §63 / PDB till påseende 02.11.2022

### KAAVOITUS PLANLÄGGNING

Kaava nr 1125  
Stadsplan  
Mittakaava Skala 1/2000  
Laatinut Uppgjord av KVu  
Piirtänyt Ritad av OJa  
Pvm Datum 16.5.2023

*Päivi Korkealaakso*  
Korkealaakso Päivi  
kaavoitusjohtaja  
planläggningsdirektör

# ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET DETALJPLANEBESTÄMMELSER

## Merkintä

## Selitys

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemätöntä liike- ja toimitilaa. Kvartersområde för bostadsvåningshus, där man får placera icke miljöstörande affärs- och kontorslokaler.

PL

PÄIVÄKOTI  
DAGHEM

Lähipalvelurakennusten korttelialue.  
Kvartersområde för närservicebyggnader.

P-1

KOKOONPANOHALLI  
MONTERINGSHALL

Palvelurakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa kulttuuri- ja urheilutoimintaan liittyviä tiloja, työpajatyypisiä tiloja, liike- ja toimistotiloja sekä julkisen palvelun tiloja. Korttelialueelta on varattava tila kiinteistömuutamolle.

Koskee vain luonnosvaihtoehtoa 3: Korttelialueelle saadaan lisäksi rakentaa 3000 k-m<sup>2</sup> pysäköintitilaa.

Kvartersområde för servicebyggnader. På området får lokaler anknutna till kultur- och idrottsverksamhet, lokaler av verkstadstyp, affärs- och kontorslokaler samt lokaler för offentlig service byggas. I kvartersområdet ska utrymme reserveras för en fastighetstransformator. Berör enbart alternativ 3: I kvartersområdet får dessutom byggas parkeringsutrymme på 3000 m<sup>2</sup> vy.

P

Palvelurakennusten korttelialue.  
Kvartersområde för servicebyggnader.

C

TORNIKORTTELIT  
TORNKVARTEREN

Keskustatoimintojen alue

Alueelle saa rakentaa kulttuuritoimintaan liittyviä tiloja, työpajatyypisiä tiloja, liike- ja toimistotiloja sekä julkisen palvelun tiloja.

Kortteli 17: Korkeintaan 75 % korttelin rakennusoikeudesta voidaan käyttää asuinrakentamiseen.

Kortteli 18: Korkeintaan 70 % korttelin uudisrakentamiselle osoitetusta rakennusoikeudesta voidaan käyttää asuinrakentamiseen.

Yli 16-kerroksisten rakennusten ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa kaikkien asukkaiden yhteistila tai liike-, ravintola- tai näyttelytila.

Aukioille, kaduille ja puistoon avautuviin maantasokerroksen tiloihin sijoitetaan pääasiallisesti liiketiloja.

Kaikki keskustatoimintojen alueella sijaitsevat maantasokerroksen ulkotilat, joille ei sijoiteta istutuksia, tulee toteuttaa korkeatasoisina katuaukioina, joiden kautta läpikulkua ei saa estää.

Område för centrumfunktioner

På området får byggas lokaler anknutna till kulturverksamhet, lokaler av verkstadsstyp, affärs- och kontorslokaler samt lokaler för offentlig service.

Kvarter 17: Högst 75 % av kvarterets byggrätt kan användas för bostadsbyggande.

Kvarter 18: Högst 70 % av kvarterets anvisade byggrätt för nybyggande kan användas för bostadsbyggande.

I översta våningen av byggnader med över 16 våningar ska ett gemensamt utrymme för alla invånare placeras eller en affärs-, restaurang- eller utställningslokal.

I utrymmen i gatuplanet som öppnar sig mot torg, gator och parker placeras i huvudsak affärslokaler.

Alla uterum på markplansvåningen som finns på område för centrumfunktioner, där det inte placeras planteringar, ska genomföras som högklassiga gatuskvärer, genom vilka genomfart inte får förhindras.



Puisto.  
Park.



Yleinen pysäköintialue. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Område för allmän parkering. Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.



Rautatiealue.  
Järnvägsområde.



Autopaikkojen korttelialue.

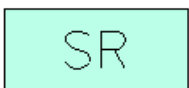
Pysäköintilaitokseen saa kaavakartalla merkityn kerrosluvun lisäksi rakentaa myös maanalaista pysäköintitilaa. Rakennuslupaa saa pysäköinnin lisäksi sijoittaa korkeintaan 150 k-m<sup>2</sup> alueen toiminnan kannalta välttämättömiä teknisiä tiloja, kuten muuntamoita. Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee suunnitella niin, että luodaan viihtyisää jalankulkuympäristöä julkisivun pintakäsittelyllä, valaistuksella, köynnöskaiveilla, taidetta käyttämällä tai muilla arkkitehtuurin keinoilla. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Kvartersområde för bilplatser.

I parkeringsanläggningen får utöver våningstalet som angetts på plankartan byggas också ett underjordiskt parkeringsutrymme. På byggnadsytan får förutom parkering placeras tekniska utrymmen på högst på 150 m<sup>2</sup> vy som är nödvändiga med tanke på verksamheten, såsom transformatorer. Parkeringsanläggningens fasader bör planeras så att man genom ytbehandling av fasaden, belysning, klängväxter, konst eller andra arkitektoniska metoder skapar en trivsamt fotgängarmiljö. Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.  
Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.



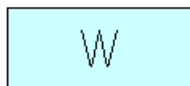
KIERTOKANKITEHDAS  
VEVSTAKSFABRIKEN

Suojeltavien rakennusten korttelialue

Alueelle saa rakentaa kulttuuritoimintaan liittyviä tiloja, työpajatyypisiä tiloja, liike- ja toimistotiloja sekä julkisen palvelun tiloja.

Kvartersområde för byggnader som ska skyddas

På området får byggas lokaler anknutna till kulturverksamhet, lokaler av verkstadstyp, affärs- och kontorslokaler samt lokaler för offentlig service



Vesialue.  
Vattenområde.



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.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.  
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

3

Kaupunginosan numero.  
Stadsdelsnummer.

19

Korttelin numero.  
Kvartersnummer.

JÄRVIKATU

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

2000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.  
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

V

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.

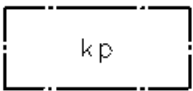
113%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta kerrosalasta tulee käyttää liiketiloja tai toimitiloja varten. Liiketilat tulee toteuttaa ensisijaisesti maantasokerrokseen. Maantasokerroksen liike- ja yhteistilat tulee toteuttaa niin, että niiden vapaa huonekorkeus on vähintään 3,5 metriä. Liiketilat tulee suunnitella niin, että niissä on yhteys katutilaan esim. näyteikkunan ja suoran kulun avulla. Liike- ja toimitiloja saa käyttää myös osittain yhteistiloina, mikäli niille kaavassa osoitettu vähimmäismäärä toteutuu.

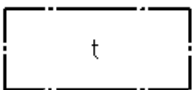
Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna våningsytan som bör användas för affärslokaler eller verksamhetslokaler. Affärslokaler bör genomföras i första hand i markplansvåningen. Markplansvåningens affärslokaler och gemensamma lokaler bör genomföras så att deras fria rumshöjd är minst 3,5 meter. Affärslokalerna bör planeras så att de har förbindelse till gaturummet t.ex. med hjälp av ett skyltfönster och direkt passage. Affärs- och kontorslokaler får delvis också användas som gemensamma lokaler, om det minimiantal som anvisats för dem i planen uppfylls.

tyl49%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saa korkeintaan käyttää ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomina työ-, liike- ja palvelutiloina. Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som högst får användas för icke miljöstörande arbets-, affärs- och serviceutrymmen.



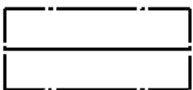
Rakennusala, jolle saa sijoittaa toisissaan kiinniolevia kaupunkipientaloja.  
Byggnadsyta där stadsmåhus som sitter ihop med varandra får förläggas.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.  
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



Pysäköimispaikka.  
Parkeringsplats.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.  
Linje som anger takåsens riktning.

sr-3

Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tarvele 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. Kaikkiin suojelurakennusten olemassa olevan vaipan sisällä sijaitseviin tiloihin voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Muutoksia suunniteltaessa on kuultava museoviranomaista. Kiertokankitehtaan tehdashallin korkea sisätila ja siinä sijaitsevat konstruktioit (kantavat teräsrakenteet ja muut tilassa olevat tekniset konstruktioit) on säilytettävä.

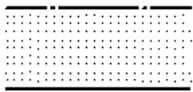
Veturitallin vesitorni, savupiippu ja pilttuiden muodostama tilajärjestely on säilytettävä.

Byggnad som ska skyddas. Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte fördärvar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som strider mot denna målsättning tidigare utförts i byggnaden bör man sträva efter att i samband med ändringsarbete, reparera byggnaden på ett sätt som anpassar sig till stilen. I alla utrymmen som finns innanför de skyddade byggnadernas mantel kan rum i enlighet med huvudanvändningsändamålet placeras.

Vid planering av ändringar bör museimyndigheten höras.

Det höga utrymmet inomhus i vevstaksfabrikens fabrikshall och de konstruktioner som finns där (bärande stålkonstruktioner och andra tekniska konstruktioner i utrymmet) ska bevaras.

Lokstallets vattentorn, skorsten och det rumsarrangemang som lokbåsen bildar ska bevaras.



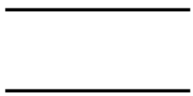
Istutettava alueen osa.  
Områdesdel som ska planteras.



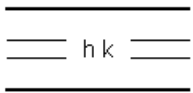
Istutettava puurivi.  
Trädrad som bör planteras.



Istutettava puu.  
Träd som bör planteras.

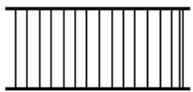


Katu.  
Gata.

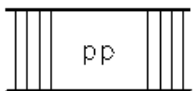


Hidaskatu tai osa katualuetta, jolla rakentein, pintamateriaalein ja istutuksin pyritään alentamaan ajonopeuksia.

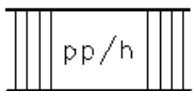
Låghastighetsgata eller del av gatuområde där genom konstruktioner, ytmaterial och planteringar lägre körhastigheter eftersträvas.



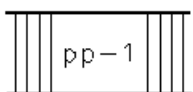
Jalankululle varattu katu/tie.  
Gata/väg reserverad för gångtrafik.



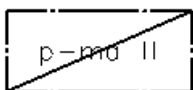
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.  
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.  
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.

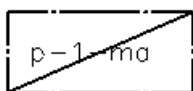


Kävelyn ja pyöräliikenteen pääreitti  
Huvudrutten för gång- och cykeltrafik

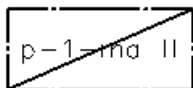


Maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala. Roomalainen numero osoittaa maanalaisten kerrosten suurimman sallitun lukumäärän.

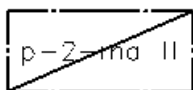
Byggnadsyta för underjordisk förvaringsplats för bil. Romersk siffra anger största tillåtna antal underjordiska våningar.



Maan tai pihakannen alainen auton säilytyspaikan rakennusala.  
Byggnadsyta för bilförvaringsplats under jorden eller gårdsdäck.



Maan tai pihakannen alainen auton säilytyspaikan rakennusala. Roomalainen numero osoittaa maanalaisten kerrosten suurimman sallitun lukumäärän.  
Byggnadsyta för bilförvaringsplats under jorden eller gårdsdäck. Romersk siffra anger det största tillåtna antalet underjordiska våningar.



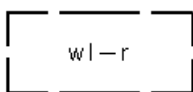
Maan tai pihakannen alainen auton säilytyspaikan rakennusala, jolle saa sijoittaa myös maanpäällistä pysäköintiä. Roomalainen numero osoittaa maanalaisten kerrosten suurimman sallitun lukumäärän.  
Byggnadsyta för bilförvaringsplats under jord eller gårdsdäck, där även parkering ovan jord får placeras. Romersk siffra anger det största tillåtna antalet underjordiska våningar.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.  
Körramp till underjordiskt utrymme.



Ohjeellinen vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.  
Riktgivande del av vattenområde, på vilken båtbyggor får placeras.



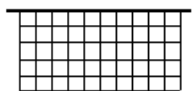
Ohjeellinen vesialueen osa, jolle saa sijoittaa laitureita, ravintolalaivan tai kelluvia puistoaluetta palvelevia rakennelmia  
Riktgivande del av vattenområde där bryggor, restaurangbåt eller flytande konstruktion som betjänar parkområdet får placeras



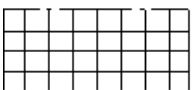
Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.  
Byggnadsyta där transformator får placeras.



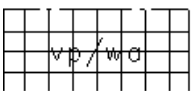
Rakennusalan osa, johon sijoitetaan rakennukseen integroitu muuntamo  
Del av byggnadsyta, där en i byggnaden integrerad transformator placeras



Katuaukio/tori.  
Öppen plats/torg.



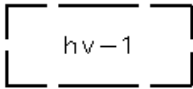
Tontinosa, joka käsitellään aukiomaisesti.  
Del av tomt, som behandlas som öppen plats.



Puistoalueen osa, joka käsitellään aukion tapaan ja jolle saa sijoittaa vesialtaita ja muita vesiaiheita.  
Del av parkområde som behandlas som öppen plats och inom vilken får placeras vattenbassänger och andra vattenmotiv.

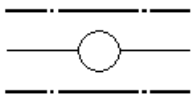


Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.  
Riktgivande område för hantering av dagvatten.



Ohjeellinen huleveden johtamiselle ja käsittelylle varattu alueen osa. Hulevesiä saa hallitusti ohjata alueelle viivytyksen jälkeen hulevesien hallintasuunnitelman mukaisesti. Rakenteissa tulee suosia vettä viivyttävää luonnon monimuotoisuutta tukevaa kasvillisuutta hulevesien biologisen puhdistuksen parantamiseksi.

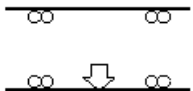
Riktgivande del av område som reserverats för ledning och behandling av dagvatten. Dagvattnet får kontrollerat ledas till området efter fördröjning i enlighet med hanteringsplanen för dagvatten. I konstruktionerna ska vattenfördröjande växtlighet som stöder naturens mångfald främjas för att förbättra den biologiska reningen av dagvattnet



Johtoa varten varattu alueen osa.  
z=sähkö, hul=hulevesi  
För ledning reserverad del av område.  
z=elektrisitet, hul=dagvatten



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



Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.  
Ungärligt läge för utfart.

## ASEMAKAAVAN YLEISET MÄÄRÄYKSET

### ASUINHUONEISTOJEN KESKIKOKO

Asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 m<sup>2</sup>.

YHTEISÖLLISET YHTEISET TILAT (Käytävätilaa ei lasketa mukaan. Määräys ei koske kaupunkipientaloja)

AK-korttelialueille ja C-korttelialueiden asuinrakennuksiin tulee esittää yhteistiloja vähintään 2 % korttelin kokonaisrakennusoikeudesta. Yhteisöllisiin yhteistiloihin suositellaan toteutettavaksi seuraavat toiminnot:

Talopesula

Asukaskeittiö

Palvelueteinen, johon on mahdollista sijoittaa kylmäsäilytysmahdollisuudella varustettu postipakettien toimituspiste

Etätyö- tai kokoustiloja

Musiikin soittotila

Saunaosasto(t)

Tekninen työ-, askartelu- ja harrastetila

Korjauspaja (polkupyörät yms)

MUUT YHTEISTILAT (Käytävätilaa ei lasketa mukaan. Määräys ei koske kaupunkipientaloja)

Asuinrakennuksiin tulee esittää yhteistiloja seuraavasti:

Irtaimistovarastot 2h-k ja sitä pienemmillä asunnoilla 2 m<sup>2</sup>/as (ilman käytäviä)

Irtaimistovarastot 3h+k ja sitä suuremmilla asunnoilla 3m<sup>2</sup>/as (ilman käytäviä)

Ulkovälinevarasto 2m<sup>2</sup> / as



Liikkumisapuvälinetilat 0,5 m<sup>2</sup> / as  
Kiinteistönhoidon tila vähintään 5 m<sup>2</sup> / kiinteistö

Varastotiloja voidaan sijoittaa myös asuntojen yhteyteen, mikäli ne palvelevat hyvin käyttötarkoitustaan ja varastotilojen vaadittu vähimmäismäärä täyttyy.

## RAKENNUSTEN LAATUVAATIMUKSET

C-korttelialueilla:

Kaikilla aukioille ja kaduille avautuvilla julkisivuilla käytetään maantasokerroksen pääasiallisena julkisivumateriaalina lasia. Muissa kerroksissa lasijulkisivua voidaan käyttää vain tehosteena. Rakennusten torniosassa sijaitseviin asuntoihin ei saa rakentaa parvekkeita. Mahdolliset asuntokohtaiset ulkotilat tulee toteuttaa viherhuoneina, jotka ovat visuaalisesti osa julkisivupintaa.

Pihakansille ja rakennusten katoille sijoitettavat tekniset tilat ja laitteet on sovittava rakennusten arkkitehtuuriin.

AK-korttelialueilla:

Rakennuksissa tulee olla harjakatto tai sen muunnelmä. Alle 4-kerroksiset rakennukset voidaan toteuttaa tasakattoisina, mikäli kattopinta toteutetaan istutettavana viherkattona tai kattopuutarhana.

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina voidaan käyttää tiiltä, rappauspintaa tai puuta.

Korttelin rakennusten tulee yhdessä muodostaa arkkitehtuuriltaan monimuotoinen kokonaisuus. Tavoitteena on vaihteleva kaupunkisiluetti ja monimuotoinen kattomaisema. Kaavakartassa toisistaan ohjeellisilla rakennusalueen rajoilla erotettujen rakennusten tulee poiketa toisistaan joko väritykseltään, materiaaleiltaan, arkkitehtuuriltaan tai massoitteiltaan. Yksittäisessä rakennuksessa julkisivumateriaaleja ja -värejä kuitenkin käytetään selkeinä ja yhtenäisinä pintoina. Katuun rajautuvan yhtenäisesti käsitellyn (väri ja/tai materiaali) julkisivun pituus saa olla enintään 28 m.

Katuihin rajautuvien julkisivujen ikkuna-aukotuksen tulee olla pääsääntöisesti pystysuuntaista. Maantasokerroksessa rakennuksen kaikille julkisivuille tulee sijoittaa ikkunoita. Maantasokerrosten julkisivujen laajemmat ikkunattomat osuudet tulee suunnitella niin, että luodaan viihtyisää jalankulkuympäristöä julkisivun pintakäsittelyllä, valaistuksella, köynnöskasveilla, taidetta käyttämällä tai muilla arkkitehtuurin keinoilla.

Katuihin rajautuvilla julkisivuilla parvekkeet tulee toteuttaa julkisivupinnasta sisäänvedettyinä tai ranskalaisina parvekkeina. Asuinkortteleihin kuuluvien istutettavien etupihojen kohdalla voidaan käyttää myös ulkoasultaan keveitä ulokeparvekkeita. Sisäpihoilla voidaan käyttää parveketorneja.

Pihakansille ja rakennusten katoille sijoitettavat tekniset tilat ja laitteet on sovittava rakennusten arkkitehtuuriin.

## RAKENNUKSEN JA KATUALUEEN VÄLINEN PIHA-ALUE

Kortteleiden 20, 21, 22 ja 23 kadun puoleisella tontin osalla sijaitseva istutettava alue käsitellään korkeatasoisena puolijulkisena tai yksityisenä pihana. Pihoille tulee sijoittaa kasvillisuutta. Istutusten lisäksi pihoille saa sijoittaa asuntojen, liiketilöiden tai yhteistilojen terasseja, sisäänkäyntiluisia, aitoja, pergoloita tai muita rakenteita. Pihan yllä olevat ulokeparvekkeet saavat sijoittua istutettavan alueen kohdalle. Varsinainen rakennusmassa tai sen osa ei saa sijoittua istutettavalle alueelle.

## KORTTELIPIHAT

Korttelipiha ja sen toiminnot tulee suunnitella niin, että ne ovat koko korttelin yhteiskäytössä.

Pihatilojen käytöstä ja ylläpidosta tulee tehdä sopimus.

Käyttökelpoista ja viihtyisää leikki- ja oleskelutilaa tulee varata piha-alueelta vähintään 10 m<sup>2</sup>/asunto. Mikäli keskustatoimintojen korttelialueella (C-alue) piha-alueelle ei mahdu riittävää määrää leikki- ja oleskelutilaa, voidaan puuttuvan pihatilan sijasta toteuttaa rakennuksen sisätiloihin kaikille asukkaille yhteistä oleskelutilaa tai kerroskohtaista oleskelutilaa. 250 m<sup>2</sup> pihatilaa voidaan korvata toteuttamalla 50 m<sup>2</sup> yhteistilaa sen lisäksi, mitä on määrätty otsikon ”yhteisölliset yhteiset tilat” alla. Yhteistilat tulee toteuttaa viherhuoneen kaltaisina niin, että niissä on riittävästi luonnonvaloa huonekasvien kasvattamiselle.

Pysäköinti tulee toteuttaa rakenteellisena, pihakannen tai maan alaisena. Jos kaavakartalla ei määrätä toisin, piha-alueille ei saa osoittaa maanpäällisiä autopaikkoja. Liikuntaesteisille henkilöille ja sosiaalihuollolle voidaan toteuttaa vähäisiä määriä maanpäällisiä autopaikkoja.

Pihakannet tulee liikennealueita lukuun ottamatta käsitellä monilajisesti istutettavana tontinosana. Kansipihoilla tulee varata puiden juuristolle kasvutilaa vähintään 80 cm. C-kortteleiden alimpien kerrosten kattopinnat tulee toteuttaa monilajisesti istutettavana viherkantena, jolle sijoitetaan tuulelta suojattu leikki- ja oleskelupiha.

AK-korttelialueilla jokaiselle korttelipihalle tulee istuttaa vähintään yksi suurikokoiseksi kasvava puu (kuten tammi tai vaahtera), joka sijoitetaan sellaiseen paikkaan, jossa se voi vahingoittumatta jatkaa kasvuaan silloinkin, kun pihan kansirakennetta korjataan tai uusitaan. Lisäksi korttelipihoille tulee istuttaa pienempiä puita vähintään 1 kpl / 300 m<sup>2</sup>. Jokaisella korttelipihalla tulee olla hedelmäpuita ja marjapensaita.

Kaikkien kortteleiden leikki- ja oleskelupihoille tulee toteuttaa oleskelurakenteita kaiken ikäisille ihmisille, kuten esimerkiksi leikkialueita ja –välineitä, grillipaikka, istuskelupaikkoja, kasvimaa jne. C-kortteleiden piharakenteiden suunnittelussa tulee huomioida korkeiden rakennusten aiheuttamat ajoittaiset voimakkaat tuulet.

Pihatiloihin sijoittuvat pysäköintilaitosten ja liiketilojen ilmanvaihtohormit tulee suunnitella niin, että ne eivät aiheuta haittaa asumiselle.

#### PILAANTUNEET MAAT

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä. Saastuneet ma-ainekset on poistettava tai käsiteltävä vaarattomiksi ennen rakentamiseen ryhtymistä ympäristöviranomaisten vaatimassa laajuudessa.

#### HULEVESIEN KÄSITTELY

Hulevesiä tulee viivyttaa alueella ennen niiden johtamista kaupungin hulevesiverkkoon. Hulevesien hallintarakenteiden valinnassa suositaan maanpäällä sijaitsevia rakenteita, joissa kasvaa veden biologiseen esipuhdistukseen soveltuvaa kasvillisuutta hulevesien laadullista käsittelyä varten.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma sekä rakennusaikaisten hulevesien hallinta- ja käsittelysuunnitelma. Hulevesien hallinta- ja käsittelysuunnitelmissa tulee huomioida, että alueella esiintyy pilaantuneita maita.

Hulevesien käsittely korttelialueilla

- Piha-alueiden tulee olla vehreitä ja viihtyisiä. Niiden viherrakentaminen liitetään hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. Piha-alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti hyödyntää tonteilla, esimerkiksi ohjaamalla ne kasvillisuuden käyttöön tai imeytyspainanteisiin maastonmuotoilun avulla.

- Ainoastaan ajoneuvoille tarkoitettujen ajoväylien pinnat saa asvaltoida. Muut kulkuväylät tulee käsitellä vettä läpäisevillä pintamateriaaleilla.

## RAKENTAMISEN AIKAINEN HULEVESIEN KÄSITTELY

Hulevesien laatua ja määrää hallitaan rakentamisen aikana siten, ettei vesien määrä kasva ja laatu heikkene nykytilaan verrattuna. Työmaan aikaisia pinta- ja pumppausvesiä varten suunnitellaan tarvittaessa esim. laskeutusaltaita, suotopatoja tai hyödynnetään geotekstiilejä/geotuubeja vesien kiintoaineksen pidättämisessä ennen kuin vedet ohjataan hulevesiverkostoon.

## VIHERKERROIN

Alueella tulee käyttää viherkerroinmenetelmää. Menetelmällä varmistetaan, että alueella toteutuu riittävä määrä vettä läpäiseviä pintoja ja kasvillisuutta.

## AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT

Asuntorakentamiselle ja asuinrakennusten maantasokerroksen liiketiloille 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>

Liike ja toimitilarakentamiselle 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>

Palvelurakentamiselle (esim. tuettu vanhustenhuolto, ara-tuettu opiskelija-asuminen, yhteishyödylliset palvelutilat ja toiminnot) 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>

Muulle palveluasumiselle (esim. senioriasuminen) 1 ap/130 k-m<sup>2</sup>

Suojeltaville rakennuksille, julkisille palveluille ja kokoontumistiloille 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>

Kerrosalaan laskettaviin asumista palveleviin asunnon ulkopuolisiin varastotiloihin, asukkaiden yleisessä käytössä oleviin askartelu- kerho- ja saunatiloihin tms. sekä puolilämpimiin parvekkeisiin ja viherhuoneisiin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Autopaikkojen osalta voidaan hyödyntää yhteiskäyttöautoperiaatetta kaupungin pysäköintipolitiikan tai muun kuntapäätöksenteossa hyväksytyyn periaatteen mukaisesti.

## PYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT

Asuntojen huoneala: 1 pp/30 m<sup>2</sup> + saman verran säältä suojattua säilytystilaa

Liike-, palvelu- ja toimitilarakentamiselle: 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>

## DETALJPLANENS ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

### BOSTADSLÄGENHETERNAS GENOMSNITTLIGA STORLEK

Bostadslägenheternas genomsnittliga yta bör vara minst 50 m<sup>2</sup>.

### KOLLEKTIVA GEMENSAMMA UTRYMMEN (Korridorutrymmet räknas inte med. Bestämmelsen gäller inte stadsmåhus)

För AK-kvartersområdena och i C-kvarersområdenas bostadsbyggnader ska gemensamma utrymmen på minst 2 % av kvarterets totala bygggrätt framläggas. I de gemenskapsinriktade gemensamma utrymmena rekommenderas att följande funktioner genomförs:

Tvättstuga

Invånarkök

Servicevestibul, där det är möjligt att placera ett med kylförvaringsmöjligheter försett leveransställe för postpaket

Distansarbets- eller möteslokaler

Rum för spelande av musik

Bastuavdelning(ar)

Utrymme för tekniskt arbete, hobby- och fritidsverksamhet

Reparationsverkstad (cyklar o.d.)

### ÖVRIGA GEMENSAMMA UTRYMMEN (Korridorsutrymme medräknas inte. Bestämmelsen gäller inte stadsmåhus)

I bostadsbyggnaderna bör gemensamma utrymmen föreslås enligt följande:

Lösöresförråd 2r-k och mindre bostäder än det 2 m<sup>2</sup>/bostad (utan korridorer)

Lösöresförråd 3r+k och större bostäder än det 3 m<sup>2</sup>/bostad (utan korridorer)

Uteredskapsförråd 2 m<sup>2</sup>/bostad  
Utrymme för rörelsehjälpmedel 0,5 m<sup>2</sup>/bostad  
Fastighetsunderhållsutrymme minst 5 m<sup>2</sup>/fastighet

Förrådsutrymmen kan också placeras i anslutning till bostäderna, ifall de betjänar sitt användningsändamål bra och den minimimängd förrådsutrymmen som krävs uppfylls.

#### KVALITETSKRAV PÅ BYGGNADERNA

I C-kvartersområden:

På alla fasader som vetter mot öppna platser och gator används glas som det huvudsakliga fasadmaterialet på markplansvåningen. På de andra våningarna kan glasfasad användas bara som effektmedel. I de bostäder som finns i byggnadernas torndel får inga balkonger byggas. Eventuella uterum bostadsvis bör genomföras som vinterträdgårdar, vilka visuellt utgör en del av fasadytan.

Tekniska utrymmen och anläggningar som placeras på gårdsdäck och byggnadernas tak ska anpassas till byggnadernas arkitektur.

På AK-kvartersområden:

Byggnaderna ska ha sadeltak eller en variant av det. Byggnader på mindre än 4 våningar kan genomföras med plant tak, om takytan genomförs som ett gröntak som planteras eller som en takträdgård.

Som huvudsakligt fasadmaterial kan användas tegel, rappad yta eller trä.

Kvarterets byggnader ska tillsammans bilda en till arkitekturen mångformig helhet. Målet är en varierande stadssilhuett och ett mångformigt taklandskap. Byggnader som på plankartan avskiljts från varandra med riktgivande gränser för byggnadsområdet bör avvika från varandra antingen genom färgsättning, material, arkitektur eller utformning.

I en enskild byggnad bör fasadmaterial och -färger emellertid användas som tydliga och enhetliga ytor. Längden på en fasad som gränsar till gatan och behandlats enhetligt (färg och/eller material) får vara högst 28 m.

Fönsteröppningarna på fasader som gränsar mot gator bör i regel vara vertikala. I markplansvåningen bör på byggnadens alla fasader placeras fönster. Större fönsterlösa andelar av markplansvåningarnas fasader bör planeras så att man genom ytbehandling av fasaden, belysning, klängväxter, konst eller andra arkitektoniska metoder skapar en trivsam fotgängarmiljö.

På de fasader som gränsar mot gator bör balkongerna genomföras indragna från fasadytan eller som franska balkonger. Vid förträdgårdar som hör till bostadskvarteren och ska planteras kan också till exteriören lätta utskjutande balkonger användas. På innergårdar kan balkongtorn användas.

Tekniska utrymmen och anläggningar som placeras på gårdsdäck och byggnadernas tak ska anpassas till byggnadernas arkitektur.

#### GÅRDOMRÅDET MELLAN BYGGNADEN OCH GATUOMRÅDET

Det område som ska planteras på tomtdelen mot gatan i kvarteren 20, 21, 22 och 23 behandlas som en högklassig halvoftentlig eller privat gård. På gårdarna bör växtlighet placeras. Utöver planteringarna får på gårdarna bostäders, affärslokalers eller gemensamma lokalers terrasser, entréramper, staket, pergolor eller andra konstruktioner placeras. Utskjutande balkonger ovanför förträdgården får placeras vid det område som ska planteras. Egentlig byggnadsmassa eller en del av den får inte placeras på det område som ska planteras.

#### KVARTERSGÅRDAR

Kvartersgården och dess funktioner bör planeras så att de kan användas gemensamt av hela kvarteret. Ett avtal bör ingås om användningen och underhållet av gårdsrummen.

Minst 10 m<sup>2</sup> per bostad användbart och trivsamt lek- och vistelseutrymme ska reserveras på gårdsområdet. Om det på gårdsområde i kvartersområde för centrumfunktioner (C-område) inte ryms en tillräcklig mängd lek- och vistelseutrymme, kan i stället för det gårdsutrymme som saknas ett för alla invånare gemensamt vistelseutrymme eller ett vistelseutrymme våningsvis genomföras i byggnadens innerutrymmen. Gårdsutrymme på 250 m<sup>2</sup> vy kan ersättas genom att ett gemensamt utrymme på 50 m<sup>2</sup> genomförs utöver det som har fastställts under rubriken "kollektiva gemensamma utrymmen". De gemensamma utrymmena bör genomföras i stil med en vinterträdgård, så att där finns tillräckligt med naturligt ljus för odling av rumsväxter.

Parkeringen bör genomföras strukturellt, under ett gårdsdäck eller under marken. Om annorlunda inte bestäms i plankartan, får inga bilplatser ovan jord anvisas på gårdsområdena. För personer med nedsatt rörlighet och socialvården kan ett mindre antal bilplatser ovan jord anläggas.

Gårdsdäcken bör förutom vad gäller trafikområdena behandlas som en tomt del som ska förses med planteringar med flera arter. På däckgårdarna bör växtrum på minst 80 cm reserveras för trädens rotsystem. Takyterna på de lägsta våningarna i C-kvarteren ska genomföras som planterat gröndäck, där en vindskyddad lek- och vistelsegård placeras.

I AK-kvartersområdena ska på varje kvartersgård planteras minst ett träd som blir stort (såsom ek eller lönn), vilket placeras på en sådan plats att det får fortsätta att växa utan att skadas även om gårdens däckskonstruktion repareras eller förnyas. Dessutom ska på kvartersgårdarna mindre träd på minst 1 st/per 300 m<sup>2</sup> planteras. På varje kvartersgård bör det finnas fruktträd och bärbuskar.

På alla kvarters lek- och vistelsegårdar ska vistelsekonstruktioner, såsom lek- och vistelseområden och – redskap, grillplats, sittplatser, grönsaksland osv. förverkligas för människor i alla åldrar. Vid planeringen av C-kvarterens gårdskonstruktioner bör de tidvis kraftiga vindar som höga byggnader medför beaktas.

Parkeringsanläggningars och affärslokalers ventilationskanaler som placeras i gårdsutrymmen ska planeras så att de inte föranleder olägenheter för boendet.

#### FÖRORENAD MARK

Innan byggande inleds ska markens föroreningsgrad redas ut. Förorenade marksubstanser ska avlägsnas eller behandlas så att de blir ofarliga innan byggande inleds i den omfattning som miljömyndigheterna förutsätter.

#### DAGVATTENBEHANDLING

Dagvattnet ska fördröjas på området innan det leds till stadens dagvattennät. Vid valet av hanteringskonstruktioner för dagvattnet föredras konstruktioner som finns ovan jord, där det växer växtlighet som lämpar sig för biologisk förorening av vatten för kvalitetsmässig behandling av dagvattnet.

I anslutning till bygglovet ska en plan för hantering av dagvatten framläggas tomtvis samt en hanterings- och behandlingsplan för dagvattnet under byggtiden. I hanterings- och behandlingsplanerna för dagvattnet ska det beaktas att det förekommer förorenad mark på området.

#### Dagvattenbehandling i kvartersområdena

- Gårdsområdena bör vara lummiga och trivsamma. Deras grönbyggande ansluts till hanteringen av dagvatten tekniskt och funktionellt. Det dagvatten som uppkommer bör i första hand utnyttjas på tomterna, till exempel genom att det med hjälp av utformningen av terrängen

styrts till växtligheten eller till infiltreringssänkor.

- Endast ytor på körleder avsedda för fordon får asfalteras. Övriga leder bör behandlas med vattengenomsläppligt ytmaterial.

#### DAGVATTENBEHANDLING UNDER BYGGTIDEN

Dagvattnets kvalitet och mängd hanteras under byggtiden så att vattenmängden och -kvaliteten inte försämras jämfört med nuläget. För yt- och pumpvatten under byggplatstiden planeras vid behov t.ex. sedimenteringsbassänger, filtreringsdammar eller också utnyttjas geotextiler/geotuber vid kvarhållandet av fasta substanser i vattnet innan vattnet leds ut i dagvattennätet.

#### GRÖNFAKTOR

På området bör grönfaktormetoden användas. Med metoden säkerställs att tillräckligt med vattengenomsläppliga ytor och växtlighet finns på området.

#### MINIMIANTALET BILPLATSER

För bostadsbyggande och bostadsbyggnaders affärslokaler på markplanet: 1 bp/100 m<sup>2</sup> vy.

För affärs- och verksamhetslokalsbyggande: 1 bp/70 m<sup>2</sup> vy,

För servicebyggande (t.ex. stödd äldreomsorg, ara-stött studentboende, allmännyttiga serviceutrymmen och funktioner) 1 bp/200 m<sup>2</sup> vy,

För annat serviceboende (t.ex. seniorboende) 1 bp/130 m<sup>2</sup> vy

För skyddade byggnader, allmänna utrymmen och möteslokaler 1 bp/120 m<sup>2</sup> vy

Bilplatskravet gäller inte sådana förrådsutrymmen på markplanet utanför bostaden som betjänar boendet och som är inbegripna i våningsytan, inte heller hobby-, klubb- och bastuutrymmen e.d. som står till invånarnas förfogande, inte heller halvvarma balkonger och vinterträdgårdar i anslutning till bostäderna.

Då det gäller bilplatserna kan bilpoolsbilsprincipen utnyttjas i enlighet med stadens parkeringspolitik eller annan i det kommunala beslutsfattandet godkänd princip.

#### MINIMIANTALET CYKELPLATSER

Bostädernas lägenhetsyta: 1 cp/30 m<sup>2</sup> + dessutom lika mycket väderskyddat förvaringsutrymme

För affärs-, service- och verksamhetslokalsbyggande: 1 cp/50 m<sup>2</sup> vy

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

För tomter på detta detaljplaneområde skall en separat bindande tomtindelning göras.