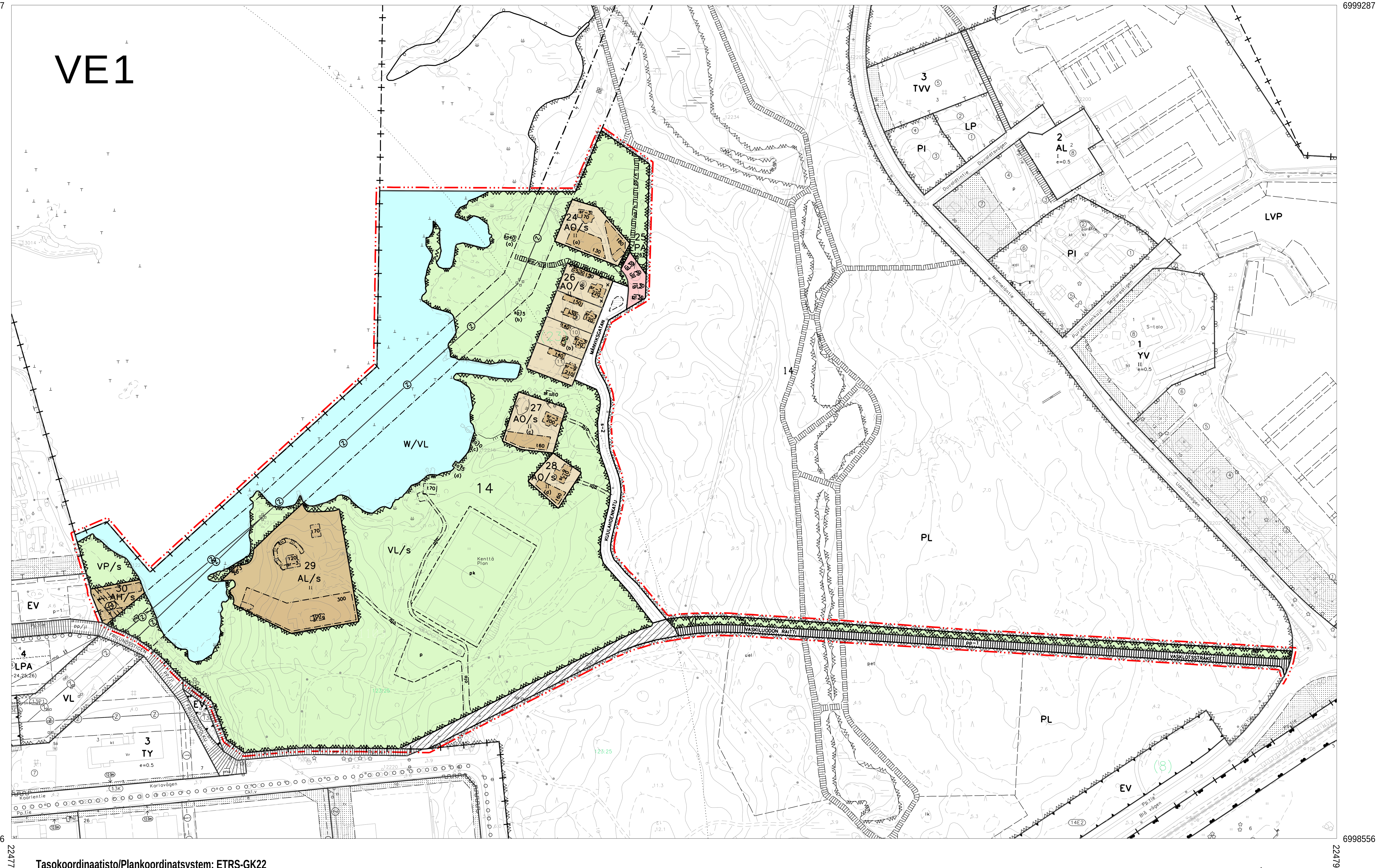

6999287 · 22477984 · 22479146 · 6998556

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

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.
Planläggningens baskarta uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.

Vaasa / Vasa 31.5.2023 — Toimitusinsinööri / Förrättningsingenjör — Birgitta Haglund-Rönnkvist

Koskee kaupungin rekisterinpitoaluetta
Berör stadens registerföringsområde

0 100 200 m

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AH/s
Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, jolla kulttuuriympäristön ominaispiirteet säilytetään.
Alueelle saa sijoittaa venevajatyyppisiä varastorakennuksia. Olevien rakennusten säilyttäminen on ensisijaista. Vajoja saa korvata uusilla, kunhan ne sopivat vanhojen rakennusten muotokieleen mittakaavan, massoittelun, rakennusmateriaalin ja kattomuodon osalta. Alueen käytöstä sovitaan erillisin sopimuksin.
Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet och där kulturmiljöns särdrag bevaras.
På området får lagerbyggnader av typen båtskjul placeras. Det primära är att befintliga byggnader bevaras. Skjul får ersättas med nya bara de i fråga om skala, dimensionering av massor, byggnadsmaterial och takform passar in i de gamla byggnadernas formspråk.
Om användningen av området avtalas genom separata avtal.

AO/s
Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.
Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä huvila-alue, jolla olevat suojellut rakennukset, rakennelmat ja luontoympäristö muodostavat arvokkaan ympäristökokonaisuuden. 1920-luvun asuinrakennusten rivistön kadunpuoleinen tontin raja on aidattava valkoisella peittomaalatulla pystysäleaidalla.
Kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras.
Ett kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt betydelsefullt villaområde där de skyddade byggnaderna, konstruktionerna och naturmiljön bildar en värdefull miljöhelhet. Vid raden av bostadsbyggnader från 1920-talet ska det uppföras ett vitt täckmålat staket med stående ribbor längs tomtgränsen mot gatan.

AL/s
Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.
Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemallisesti merkittävä huvilakokonaisuus, jonka suojellut rakennukset, rakennelmat ja luontoympäristö muodostavat arvokkaan ympäristökokonaisuuden.
Alueen rakennuksiin saa sijoittaa asumisen lisäksi ympäristöä häiritsemättömiä kulttuuri-, matkailu-, palvelu- tai kokoontumistiloja sekä näitä palvelevia liiketiloja, jotka edistävät kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kohteen säilymistä.
Olevaa puustoa, erityisesti lehmuskujanne ja rannan mäntyjä, tulee säilyttää mahdollisimman paljon.
Kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader där miljön bevaras.
En kulturhistoriskt, arkitektoniskt och landskapsmässigt betydelsefull villahelhet vars skyddade byggnader, konstruktioner och naturmiljö bildar en värdefull miljöhelhet.
I byggnaderna på området får utöver boende också placeras sådana kultur-, turism-, service- och samlingslokaler som inte medför miljöstörningar samt affärslokaler som betjänar dessa och som främjar bevarandet av det kulturhistoriskt värdefulla objektet.
Det befintliga trädbeståndet, i synnerhet lindallén och tallarna på stranden, ska bevaras så långt det går.

LPA (26)
Autopaikkojen korttelialue. Suluissa oleva numero osoittaa korttelin, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Alueelle saa rakentaa yhden auton autosuojan/tontti. Autosuojassa tulee olla harjakatto ja puuverhous.
Kvartersområde för bilplatser. Siffran inom parentes anger kvarter, vilkas bilplatser får förläggas till området. På området får byggas ett bilgarage för en bil/tomt. Bilgaraget ska ha sadeltak och träbeklädnad.

VP/s
Puisto, jolla ympäristö säilytetään.
Rakentamattomat alueet, joita ei käytetä kulkuteinä, istutetaan ja järjestetään puistomaiseksi. Istutuksissa suositaan alueelle tyypillisiä puu- ja kasvilajeja. Maiseman tai kaupunkikuvan kannalta tärkeät puut on säilytettävä.
Park där miljön bevaras.
De obebyggda områden som inte används för trafik ska planteras eller iordningsställas så att de blir parkliknande. I planteringarna gynnas för området typiska träd- och växtarter. Med tanke på landskapet eller stadsbilden viktiga träd ska bevaras.

VL/s
Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.
Rakennusalalliset saunarakennukset ja niiden muotokieli tulee säilyttää osana aluekokonaisuutta. Jos saunarakennus tuhoutuu esimerkiksi tulipalossa, saunan rakennusoikeus on käytettävissä tontin sisäpuolella.
Alueen maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet sekä vanhaan huvila-asutukseen liittyvät rakenteet ja rakennelmat, kuten kivijalat, -portaat, -pengerrykset ja –muurit, tulee säilyttää.
Aluetta tulee ylläpitää luonto-, maisema- ja kulttuuriarvot huomioiden niin, että ympäristökuva säilyy. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnonhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.
Område för närrekreation där miljön bevaras.
Bastubyggnader med byggnadsyta och deras formspråk ska bevaras som en del av områdeshelheten. Om bastubyggnaden förstörs till exempel i en brand, kan byggrätten för bastun användas innanför tomten.
Områdets landskapsmässigt och kulturhistoriskt värdefulla särdrag samt de strukturer och konstruktioner som anknyter till den gamla villabebyggelsen, såsom stenfötter, -trappor, -terrasseringar och -murar, ska bevaras.
Området ska underhållas med beaktande av natur-, landskaps- och kulturvärdena så att miljöbilden bevaras. Det befintliga trädbeståndet ska bevaras så att endast åtgärder som är nödvändiga för naturvården tillåts.

VL
Lähivirkistysalue.
Område för närrekreation.

W/VL
Vesialue, joka muuttuessaan maa-alueeksi on virkistysaluetta.
Muutos maa-alueeksi voi tapahtua maankohoamisen seurauksena. Kuulahdella on havaittu luonnonsuojelulailla rauhoitettu meriuposkuoriainen (Macroplea pubipennis). Rantaviiva tulee säilyttää luonnonmukaisena, minkä vuoksi laaja-alainen vesialueen ruoppaaminen ja muut veden laatua heikentävät toimet ovat kiellettyjä. Ruoppauksen laajuuden arvioinnissa tulee olla yhteydessä valvovaan ympäristöviranomaiseen.
Vattenområde som, när det omvandlas till mark, är rekreationsområde.
Omvandlingen till mark kan ske till följd av landhöjning. I Månviken har stor natebock (Macroplea pubipennis), som är fridlyst enligt naturvårdslagen, påträffats. Strandlinjen ska bevaras i naturtillstånd, och därför är omfattande muddringar vid stranden och i vattnet samt andra åtgärder som försämrar vattenkvaliteten förbjudna. Vid bedömning av muddringens omfattning ska den övervakande miljömyndigheten kontaktas.

(punainen katkoviiva) 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.

(symboli) Kaupunginosan raja.
Stadsdelsgräns.

(symboli) Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

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

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

14 — Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

24 — Korttelin numero.
Kvartersnummer.

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

150 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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.

(symboli) Rakennusala.
Byggnadsyta.

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

at — Ohjeellinen autosuojan rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta för bilgarage.

sa — Saunarakennuksen rakennusala.
Byggnadsyta för en bastubyggnad.

(a,b,c,d) — Suluissa oleva kirjain osoittaa, minkä tontin saunarakennus on.
Bokstaven i parentes anger till vilken tomt bastubyggnaden hör.

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

pk — Ohjeellinen pelikentäksi varattu alueen osa. Pelikentän pintamateriaalina ei saa käyttää ympäristölle haitallisia aineita, jotka voivat levitä ympäristöön.
Riktgivande del av område som reserveras som spelplan. Spelplanen får inte beläggas med material som innehåller för miljön skadliga ämnen som kan spridas i miljön.

(symboli) Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.

(symboli) Katu.
Gata.

(symboli) Pihakatu.
Gårdsgata.

ajo — Ajoyhteydelle varattu likimääräinen alueen osa. Huviloiden tonteille saa olla yksi enintään 3 metriä leveä ajoyhteys per tontti. Ajoyhteyttä ei saa asfaltoida.
Ungefärlig del av område för trafikförbindelse. Endast en högst tre meter bred infart tillåts till varje tomt. Infarten får inte asfalteras.

pp-1 — Kävelyn ja pyöräliikenteen pääreitti.
Huvudrutten för gång- och cykeltrafik.

pp/h — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
Del av område som är reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.

p — Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.

(symboli) Johtoa varten varattu alueen osa.
z=sähkö , v=vesi, j=viemäri
För ledning reserverad del av område.
z=elektrisitet, v=vatten, j=avlopp

sr-3 — Suojeltava rakennus.
Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jota 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.
En arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får 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 har utförts i byggnaden, ska man sträva efter att i samband med ändringsarbeten reparera byggnaden på ett sätt som passar ihop med stilen. Vid planering av ändringar ska museimyndigheten höras.

sr-5 — Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa.
Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun luonne säilyy.
Byggnad som ska skyddas.
En kulturhistoriskt viktig byggnad som inte får rivas. Reparations- och ändringsarbetena i byggnaden ska vara sådana att byggnadens yttre karaktär bevaras.

sr-9 — Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden kannalta tärkeä rakennus.
Rakennus on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset arvot palauttavalla tavalla. Rakennuksen alkuperäiset mittasuhteet ja hahmo tulee säilyttää ja sijainti kaupunkikuvassa/pihapiirissä huomioida.
Byggnad som är viktig med tanke på en kulturhistoriskt värdefull områdeshelhet.
I samband med reparations- eller ändringsarbeten ska byggnaden repareras på ett sätt som återställer dess kulturhistoriska värden. Byggnadens ursprungliga skala och skepnad ska bevaras och dess läge i stadsbilden/på gården beaktas.

sr-10 — Säilytettävä rakennelma (vanha maakellari).
Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennelma, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä rakennelman ulkoasu tulee säilyttää ja korjauksissa tulee noudattaa alkuperäistä rakennustapaa.
Konstruktion som ska bevaras (en gammal jordkällare).
En kulturhistoriskt viktig konstruktion som inte får rivas. I samband med reparations- och ändringsarbeten ska konstruktionens yttre bevaras och vid reparationer ska det ursprungliga byggsättet iakttas.

s-1 — Suojeltava kivirakenne (kivipengerrys tms).
Stenkonstruktion som ska skyddas (terrassering i sten e.d.)

s-2 — Säilytettävä katualueen osa (Kuulahdenkatu).
Historiallisesti arvokas ajoväylä, jonka nykyinen luonne, linjaus ja korkeusasema on säilytettävä. Kadun valaistus ja muu kadunkalustus tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että se tukee historiallisen ympäristön säilymistä. Ennen katusuunnitelman hyväksymistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.
Del av gatuområde som ska bevaras (Månviksgatan).
En historiskt värdefull körbana vars nuvarande karaktär, dragning och höjdläge ska bevaras. Belysningen på gatan och de övriga gatuinventarierna ska planeras och genomföras så att de stöder bevarandet av den historiska miljön. Innan gatuplanen godkänns ska det föras förhandlingar med en museimyndighet.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Museoviranomaisen lausunto on pyydettävä kaikkea uudisrakentamista tai muita toimenpiteitä koskien, vaikkei kyseinen toimenpide vaatisi rakentamislupaa 1.1.2025 voimaan tulevan rakennuslain myötä.
Ennen asemakaavan lainvoimaisuutta rakennetulle rakennukselle voidaan myöntää muutos- tai korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty
- tontin rakennusalasta, silloin kuin olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa määrätty rakennusalaksi.

UUDISRAKENNUSTEN LAATUVAATIMUKSET
Kaikkia uudisrakennuksia koskevat seuraavat määräykset:
Uudisrakennusten tulee olla pohjamuodoltaan kapearunkoisia ja suorakaiteen muotoisia.
Uuden asuinrakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 8,0 metriä ja uuden piharakennuksen 5,0 metriä. Uudisrakentaminen on ratkaistava nykyarkkitehtuurin keinoin, historiallista tyyliä jäljittelevät ratkaisut eivät ole sallittuja. Julkisivujen on oltava jäsentelyltään selkeät ja yksiväriset, materiaalina peittomaalattu lauta.
Päärakennuksessa on oltava harjakatto tai mansardikatto. Harjakaton on oltava symmetrinen, harjan massan pidemmän sivun suuntainen ja kattokulma tulee olla vähintään 27 astetta. Katon pintamateriaali tulee olla konesaumattu pelti, sitä muistuttava lukkosaumakate tai tiilikate.
Piharakennuksissa on oltava harjakatto tai pulpettikatto, jonka materiaali voi olla edellisten lisäksi huopakate.
Pää- ja piharakennusten katemateriaalin väri tulee olla vihreä, punainen tai musta.

KORTTELIKOHTAISET LAATUVAATIMUKSET
AO/s ja AL/s- korttelialueet:
Korjaus-, muutos- ja uudisrakennustöiden tulee sopeutua arvokkaaseen aluekokonaisuuteen ja vahvistaa alueen kaupunkikuvallista omaleimaisuutta rakennusten mittasuhteiden, kattomuotojen, materiaalien, värien ja ikkuna-aukotuksen suhteen.
Alueen rantaviivaa kohti viettävä topografia tulee säilyttää. Uusien piharakennusten perustukset tulee suunnitella niin, että maastoa tasataan ja muokataan mahdollisimman vähän. Täytöt ja niiden pengerrykset tulee tehdä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön sopivalla tavalla.
Pihojen rakenteiden, valaistuksen ja istutusten tulee olla alueen luonteeseen sopivia.
Aluetta tulee ylläpitää maisema-, kulttuuri- ja luontoarvot huomioiden niin, ettei maiseman luonne oleellisesti muutu.
Rakennusalalliset piharakennukset ja niiden muotokieli tulee säilyttää osana aluekokonaisuutta. Vanhan huvilakulttuurin rakenteet ja rakennelmat, kuten kivijalat, -portaat, -pengerrykset ja –muurit, tulee säilyttää. Kivirakenteita korjattaessa ja uudelleen rakennettaessa on käytettävä samoja materiaaleja kuin alkuperäisessä rakenteessa.
Pihojen kasvillisuudella jäsennelty luonne ja puutarhojen ominaispiirteet tulee säilyttää.

HULEVEDET
Hulevesien syntyä tulee ehkäistä käyttämällä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja kerroksellista, monimuotoista kasvillisuutta. Asfalttia ei saa käyttää päällysteenä. Syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä tai viivyttää tonteilla, esimerkiksi ohjaamalla ne kasvillisuuden käyttöön.
Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee olla kasvipeitteisiä. Ne tulee pitää luonnontilaisena tai istuttaa suosien paikan kulttuurihistoriaan soveltuvia perinnekasveja.

PYSÄKÖINTI
Autopaikkojen vähimmäismäärät:
pientalot 2 ap / tontti
1 ap / 85 asuntokerros-m²
suojeltavat rakennukset 1 ap / 100 k-m²
liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m²
Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
pientalot, asunnot 1 pp / 30 k-m²
suojeltavat rakennukset 1 pp / 50 k-m²
liike- ja toimistotilat 1 pp / 50 k-m²

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Det ska begäras ett utlåtande av en museimyndighet om allt nybyggande och andra åtgärder, även om åtgärden i fråga inte skulle kräva bygglov enligt byggnadslagen som träder i kraft 1.1.2025.
Bygglov för reparationer och ändringar kan beviljas en byggnad för vilken bygglov har beviljats innan detaljplanen har vunnit laga kraft utan hinder av vad som bestäms i detaljplanen om
– tomtens byggnadsyta, ifall en befintlig byggnad står utanför det område som i planen anvisas som byggnadsyta.

KVALITETSKRAV PÅ NYBYGGNADERNA
Alla nybyggnader omfattas av följande bestämmelser:
Nybyggnaderna ska ha ett smalt stomdjup och stommens grundform ska vara rektangulär.
Stomdjupet får i nya bostadsbyggnader vara högst åtta meter och i nya gårdsbyggnader fem meter. Nybyggandet ska lösas med moderna arkitektoniska metoder. Lösningar som imiterar historisk stil är inte tillåtna. Fasaderna ska i fråga om strukturering vara tydliga och enfärgade, med täckmålad bräda som material.
Huvudbyggnaden ska ha sadeltak eller mansardtak. Sadeltaket ska vara symmetriskt, takåsens massa ligga parallellt med den längre sidan och takvinkeln ska vara minst 27 grader. Taket ska vara av maskinfalsad plåt eller tegel eller ett motsvarande låsfogat plåttak.
Gårdsbyggnaderna ska ha sadeltak eller pulpettak. Takmaterialet kan utöver de ovan nämnda också vara filt.
Färgen på huvud- och gårdsbyggnadernas takmaterial ska vara grön, röd eller svart.

KVARTERSPECIFIKA KVALITETSKRAV
Kvartersområdena AO/s och AL/s :
Reparations-, ändrings- och nybyggnadsarbeten ska anpassas till den värdefulla områdeshelheten och stärka områdets stadsbildsmässiga särprägel i fråga om byggnadernas skala, takform, material, färger och fönsteröppningar.
Områdets topografi som sluttar mot stranden ska bevaras. Grunderna till nya gårdsbyggnader ska planeras så att terrängen jämnas ut och bearbetas i så liten utsträckning som möjligt. Utfyllnader och terrasseringar ska göras på ett sätt som passar in i den kulturhistoriskt värdefulla omgivningen.
Konstruktioner, belysning och planteringar på gårdarna ska anpassas till områdets karaktär. Området ska upprätthållas med beaktande av landskaps-, kultur- och miljövärdena så att landskapets karaktär inte ändras väsentligt.
Gårdsbyggnader med byggnadsyta och deras formspråk ska bevaras som en del av områdeshelheten. Strukturer och konstruktioner, såsom stenfötter, -trappor, -terrasseringar och murar, som påminner om den gamla villakulturen ska bevaras. När stenkonstruktioner repareras eller byggs om ska samma material som i den ursprungliga konstruktionen användas.
Gårdarnas med växtlighet strukturerade karaktär och trädgårdarnas särdrag ska bevaras.

DAGVATTEN
Uppkomsten av dagvatten ska förebyggas genom användning av beläggningsmaterial som släpper genom vatten och mångformig växtlighet i lager på lager. Asfalt får inte användas som beläggning. Det dagvatten som uppkommer ska i första hand hanteras eller fördröjas tomterna, till exempel genom att det styrs till växtligheten.
De obebyggda tomtdelar som inte används för trafik eller parkering ska vara växtbeklädda.
De ska hållas i naturtillstånd eller planteras främst med traditionella växter som passar ihop med kulturhistorien på platsen.

PARKERING
Minimiantal bilplatser (bp):
småhus 2 bp/tomt
1 bp / 85 m² bostadsvåningsyta
skyddade byggnader 1 bp/100 m² vy
affärs- och kontorslokaler 1 bp/50 m² vy

Minimiantal cykelplatser (cp):
småhus, bostad 1 cp/30 m² vy
skyddade byggnader 1 cp/50 m² vy
affärs- och kontorslokaler 1 cp/50 m² vy

För tomterna på detta detaljplaneområde ska en separat bindande tomtindelning göras.

VAASA
VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
14. kaupunginosa
kortteli 23
sekä puisto- ja vesialueet

DETALJPLANEÄNDRING
stadsdel 14
kvarter 23
samt park- och vattenområden

KÄSITTELYT
BEHANDLINGAR
Vireilletulo / Aktuell 10.01.2023
OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 17.01.2023

KAAVOITUS
PLANLÄGGNING

Kaava nr / Stadsplan nr	1103
Mittakaava / Skala	1/2000
Laatinut / Uppgjord av	All
Piirtänyt / Ritad av	OJa
Pvm / Datum	

Korkealaakso Päivi
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör