

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue. Kvartersområde för bostadsvåningshus.

VL — Lähivirkistysalue. Område för närrekreation.

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

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.

Tämä myös toiseen luonnokseen

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

19 — Kaupunginosan numero. Stadsdelsnummer.

56 — Korttelin numero. Kvartersnummer.

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

1500 — 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.

II — Alleviivattu roomalainen numero osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun. Den understreckade romerska siffran anger våningsantalet som ovillkorligen ska användas.

Rakennusala. Byggnadsyta.

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

Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva. Linje som anger takåsens riktning.

Istutettava alueen osa. Områdesdel som ska planteras.

Istutettava puurivi. Trädrad som bör planteras.

Katu. Gata.

P — Pysäköimispaikka. Parkeringsplats.

k20% — Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för affärs- och kontorsutrymmen.

Ohjeellinen rakennusala. Riktgivande byggnadsyta.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ
ALLMANNA BESTÄMMELSER

RAKENNUSTEN LAATUVAATIMUKSET
Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto tai sen muunnelma. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina voidaan käyttää tiiltä, rappauspintaa tai puuta. Parveketornieja ja lukittavia tiloja sisältäviä saa sijoittaa ainoastaan rakennusten korttelinpihan puolelle.

ASUINHUONEISTOJEN KESKIPINTA-ALA
Asuinhuoneistojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 50 m². Asuinhuoneistojen keskipinta-alaa koskevaa määrää ei koske tehostettua erityisryhmien palveluasumista, tuettua asumista eikä tuettua opiskelija-asumista.

YHTEISTILAT (Käytävätilaa ei lasketa mukaan)
Asuinrakennuksiin tulee esittää yhteistiloja seuraavasti:
Irtaimistovarastot 2h+k ja sitä pienemmillä asunnoilla 2 m²/ as
Irtaimistovarastot 3h+k ja sitä suuremmilla asunnoilla 3m²/ as
Ulkovälinevarasto 2m²/ as
Liikkumisapuvälineitiat 0,5 m²/ as
Kiinteistönhoidon tila vähintään 5 m² kiinteistö
Varastotiloja voidaan sijoittaa myös asuntojen yhteyteen, mikäli ne palvelevat hyvin käyttötarkoitustaan ja varastotiloja vaadittu vähimmäismäärä täyttyy.

Rakennusala. Byggnadsyta.

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

Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva. Linje som anger takåsens riktning.

Istutettava alueen osa. Områdesdel som ska planteras.

Istutettava puurivi. Trädrad som bör planteras.

Katu. Gata.

P — Pysäköimispaikka. Parkeringsplats.

k20% — Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för affärs- och kontorsutrymmen.

Ohjeellinen rakennusala. Riktgivande byggnadsyta.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ
ALLMANNA BESTÄMMELSER

RAKENNUSTEN LAATUVAATIMUKSET
Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto tai sen muunnelma. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina voidaan käyttää tiiltä, rappauspintaa tai puuta. Parveketorneja ja lukittavia saa sijoittaa ainoastaan rakennusten korttelinpihan puolelle.

ASUINHUONEISTOJEN KESKIPINTA-ALA
Asuinhuoneistojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 50 m². Asuinhuoneistojen keskipinta-alaa koskevaa määrää ei koske tehostettua erityisryhmien palveluasumista, tuettua asumista eikä tuettua opiskelija-asumista.

YHTEISTILAT (Käytävätilaa ei lasketa mukaan)
Asuinrakennuksiin tulee esittää yhteistiloja seuraavasti:
Irtaimistovarastot 2h+k ja sitä pienemmillä asunnoilla 2 m²/ as
Irtaimistovarastot 3h+k ja sitä suuremmilla asunnoilla 3m²/ as
Ulkovälinevarasto 2m²/ as
Liikkumisapuvälineitiat 0,5 m²/ as
Kiinteistönhoidon tila vähintään 5 m² kiinteistö
Varastotiloja voidaan sijoittaa myös asuntojen yhteyteen, mikäli ne palvelevat hyvin käyttötarkoitustaan ja varastotiloja vaadittu vähimmäismäärä täyttyy.

Yhteisöllisiä yhteistiloja rakennuksiin tulee esittää vähintään 1,5 % asumisen rakennusoikeudesta. Yhteisöllisiin yhteistiloihin tulee toteuttaa esimerkiksi seuraavat toiminnot: talopesula, asukaskeittiö, etätyötila, vierashuone, saunaosasto, kuraeteinen, harrastetila, korjauspaja.

PIHAT JA YHERKERROIN
Viihtyisää ja monipuolista leikki-, oleskelu- ja istutettavaa tilaa tulee varata piha-alueella vähintään 10 m²/ asunto. Erityisryhmien palveluasumisen, tuetun asumisen sekä tuetun opiskelija-asumisen osalta piha-alueella tulee varata viihtyisää ja monipuolista leikki-, oleskelu- ja istutettavaa tilaa vähintään 10 m²/ 50 m² huoneistoalaa. Autopaikkoja saa sijoittaa vain asemakaavassa pysäköinnille osoitetuille alueille.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelmassa tulee esittää pihan leikki- ja oleskelumahdollisuudet, hulevesien käsittely, viherhehokkuuselementit, pintamateriaalit sekä pinnanmuotoilu. Viherhehokkuuden vähimmäistaso on 1,0.

HULEVESIEN KÄSITTELY
Hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Hulevesiä voidaan hallita esimerkiksi ohjaamalla ne kasvillisuuden käyttöön tai viivytyspainanteisiin maastonmuotoilun avulla. Viivyttävien rakenteiden (suodatus-, viivytys- ja imeytyspainanteet tai maanalaiset viivytyskaivannot ja -säiliöt) tilavuus tulee olla vähintään 1 m³/ 100 m² läpäisemätöntä pintaa.

HAPPAMAT SULFAATTIMAAT
Ennen rakennushankkeeseen/ toimenpiteisiin ryhtymistä tulee selvittää mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely.

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT
Asuntorakentamiselle 1 ap/ 85 k-m²
Liike- ja toimitilarakentamiselle 1 ap/ 70 k-m²
Tuettu opiskelija-asuminen 1 ap/ 120 k-m²
Tehostettu erityisryhmien palveluasuminen 1 ap/ 200 k-m²
Muu palveluasuminen (esim. senioriasuminen) 1 ap/ 130 k-m²
Kerrosalaan laskettavia varasto- ja yhteistiloja varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

PYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT
Asuinrakentamiselle: 1 pp/ 25 k-m², josta 50 % tulee sijoittaa lukittaviin ja helposti saavutettaviin polkupyöräverastoihin. Vähintään 5 % tulee mitoittaa tavarapyörille tai muille tavallista enemmän tilaa vaativille erikoispyörille. Ulkona olevat pyöräpaikat voidaan varustaa katoksilla, jossa on istutettava viherkatto. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.
Liike-, palvelu- ja toimitilarakentamiselle: 1pp/50 k-m². Polkupyörille tulee osoittaa paikoitustilaa asiakassisäänkäynnin läheisyyteen.

KVALITETSKRAV PÅ BYGGNADERNA
Bostadsbyggnader ska ha sadeltak eller en variant av det. Som byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial kan tegel, puts eller trä användas. Balkongtorn och loftgångar får endast placeras på kvartersgårdens sida av byggnaderna.

BOSTADSLÄGENHETERNAS GENOMSNITTLIGA STORLEK
Bostadslägenheternas genomsnittliga yta ska vara minst 50 m². Bestämmelsen om bostadslägenheternas genomsnittliga yta gäller inte effektiverat serviceboende för specialgrupper och inte heller understött boende eller understött studentboende.

GEMENSAMMA UTRYMMEN (Korridorutrymmen räknas inte med)
I bostadsbyggnaderna ska gemensamma utrymmen anvisas enligt följande:
Lösöresförråd för 2 r+k och mindre bostäder 2 m² bostad
Lösöresförråd för 3 r+k och större bostäder 3 m² bostad
Förråd för friluftsredskap 2 m² bostad
Utrymmen för rörelsehjälpmedel 0,5 m² bostad
Fastighetsunderhållsutrymmen minst 5 m² fastighet
Förrådsutrymmen kan också placeras i anslutning till bostäderna, ifall de betjänar sitt användningsändamål bra och den minimimängd förrådsutrymmen som krävs uppnås.

Av byggrätten för boende ska i byggnaderna minst 1,5 % anvisas som gemenskapsinriktade gemensamma utrymmen. I de gemenskapsinriktade gemensamma utrymmena ska exempelvis följande funktioner finnas: tvättstuga, invånarklik, utrymme för distansarbete, gästrum, bastuavdelning, groventré, hobbyrum, reparationsverkstad.

GÅRDAR OCH GRÖNFAKTOR
På gårdsområdet ska det för varje bostad reserveras minst 10 m² trivsamt och mångsidigt lek-, vistelse- och planteringsutrymme. För serviceboenden för specialgrupper samt för bostäder och studentbostäder med stöd ska på gården minst 10 m² per 50 m² bostadsvåningsyta mångsidigt och trivsamt lek-, vistelse- och planteringsutrymme reserveras. Bilplatser får endast placeras på områden som i detaljplanen är anvisade för parkering.

I anslutning till bygglovet ska en tomtspecifik trädgårdsplan framföras. Trädgårdsplanen ska beskriva gårdens lek- och vistelsemöjligheter, hantering av dagvatten, grönfaktorelement, ytmaterial samt ytutformning. Minimivärdn för grönfaktorn är 1,0.

HANTERING AV DAGVATTEN
Dagvatten ska fördröjas på tomten innan det leds till dagvattensystemet. Dagvatten kan hanteras till exempel genom att det med hjälp av terrängutformning leds ut till växtbäddar eller till fördröjningsanläggningar. De fördröjande konstruktionerna (filtrerings-, fördröjnings- och infiltreringsanläggningar eller underjordiska fördröjningsschakt och -behållare) volym ska vara minst 1 m³/100 m² ogenomsläpplig yta.

SURA SULFATJORDAR
Innan byggprojekt/ åtgärder inleds ska förekomsten av eventuella sura sulfatjordar och behandling av dem utredas.

MINIMIANTAL BILPLATSER
För bostadsbyggande 1 bp/85 m² vy
För byggande av affärs- och verksamhetslokaler 1 bp/70 m² vy
Studentbostäder med stöd 1 bp/120 m² vy
För effektiverat serviceboende för specialgrupper 1 bp/200 m² vy
För annat serviceboende (t.ex. seniorboende) 1 bp/130 m² vy
För förrådsutrymmen och gemensamma utrymmen som är inbegripna i våningsytan behöver bilplatser inte anvisas.

MINIMIANTAL CYKELPLATSER
Mu bostadsbyggander: 1 cp/25 m² vy, varav 50 % ska placeras i lättilgängliga cykelförråd som går att låsa. Minst 5 % av cykelplatserna ska dimensioneras för lastcyklar eller andra specialcyklar som kräver mera utrymme än vanliga cyklar. Cykelplatserna utomhus kan förses med skyddstak i form av gröna tak. Alla cykelplatser utomhus ska förses med ställningar med ramlåsfunktion.
För byggande av affärs-, service- och verksamhetslokaler: 1 cp/50 m² vy. För cyklar ska parkeringsutrymme anvisas i närheten av kundingångarna.

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

VAASA
VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
19. kaupunginosa
kortteli 56
puisto- ja katualueet

DETALJPLANEÄNDRING
stadsdel 19
kvarter 56
park- och gatuområden

KÄSITTELYT
BEHANDLINGAR
Vireilletulo / Aktuell 05.03.2025
OAS nähtävillä MRL §63 / PDB till påseende 01.04.2025

KAAVOITUS
PLANLÄGGNING

Kaava Stadsplan	nr	1146
Mittakaava Skala		1:/ 2000
Laatinut Upprättad av		EWi
Piirtänyt Ritad av		BVi
Pvm Datum		16.2.2025

Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör