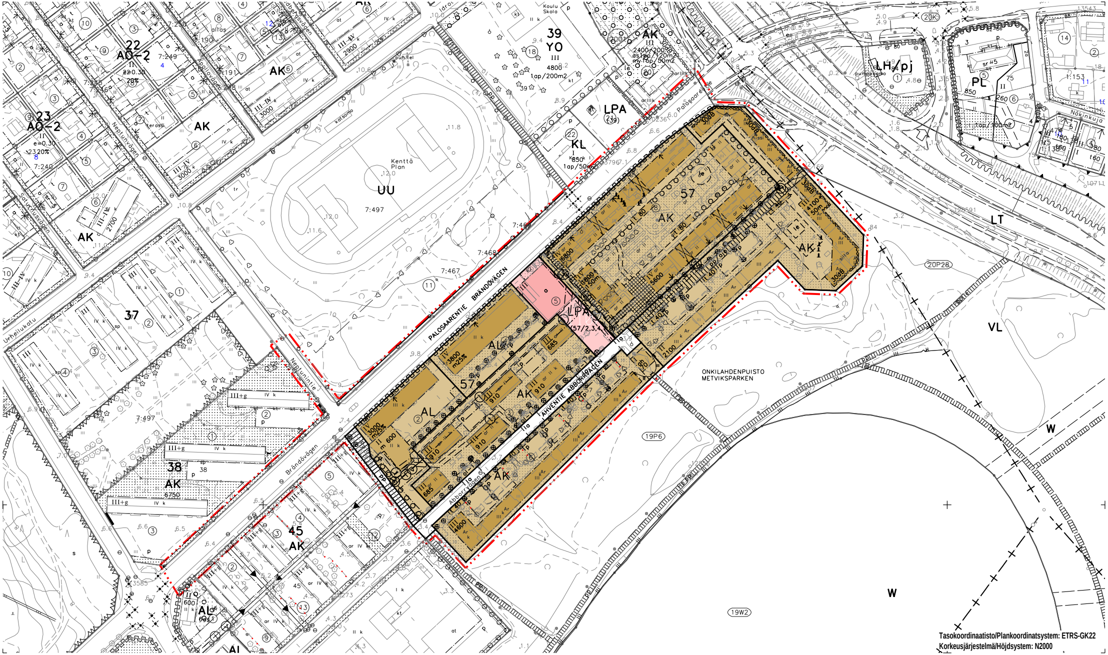
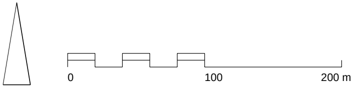


Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK22

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	12.11.2020	Kiinteistöinsinööri Fastighetsingenjör	Perttu Linjama Perttu Linjama

7001368

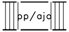
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

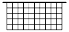
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. Kvartersområde för bostadsvåningshus.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
LPA	Autopaikkojen korttelialue. Kvartersområde för bilplatser.
—···—	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. 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.
19	Kaupunginosan numero. Stadsdelsnummer.
57	Korttelin numero. Kvartersnummer.
PALOSAARENTIE BRÄNDÖVÄGEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
m25%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää majoitus-, toimisto- tai liiketiloja varten. Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för inkvartering, kontors- eller affärslokaler.
4100+50m	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun liiketilaksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän. Talserie, där det första antalet anger det tillåtna antal kvadratmeter våningsyta för bostadsutrymmen och det andra talet det antal kvadratmeter våningsyta för affärsutrymme.
IV	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.

7000892

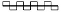
(57/2,3,4,7,8)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Siffrorna inom parentesen anger de kvarter och tomter, vilkas bilplatser får förläggas till området.
⬚	Rakennusala. Byggnadsyta.
⬚	Ohjeellinen rakennusala. Riktgivande byggnadsyta.
m	Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän. Byggnadsyta där butik får placeras.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala. Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
ah	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevan rakennuksen. Byggnadsyta, där en byggnad som betjänar boende får placeras.
p	Pysäköimispaikka. Parkeringsplats.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Riktgivande del av område som är reserverad för lek och utevistelse.
ol-1	Ohjeellinen ulko-oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alue on laatoitettava ja varustettava kalustein ja istutuksin. Riktgivande del av område som reserveras för utomhusvistelse. Området bör ha beläggning av plattor samt möbler och planteringar.
la	Alueen osa, joka on laatoitettava. Del av område som bör förses med plattor.
↓	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
30 dBA	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA. Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 30 dBA mot denna sida av byggnadsytan.
▒	Istutettava alueen osa. Områdesdel som ska planteras.
▒	Ohjeellinen istutettava alueen osa. Riktgivande del av område som skall planteras.
○ ○ ○ ○	Istutettava puurivi. Trädrad som bör planteras.
⊗ ⊗ ⊗ ⊗	Säilytettävä puurivi. Trädrad som bör bevaras.
☒	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka sijainti on ohjeellinen. Genomfartsöppning i byggnad vars placering är riktgivande.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie. Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
pp	Ohjeellinen polkupyöräilylle ja jalankululle varattu alueen osa. Riktgivande del av område som är reserverad för cykel- och gångtrafik.



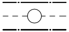
Ohjeellinen alueen sisäiselle polkupyöräilylle ja jalankululle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.
Riktgivande del av område som är reserverad för områdets interna cykel- och gångtrafik där trafik till tomten är tillåten.



Aukiomainen oleskelualue.
Öppen plats/ samlingsplats



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



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
z=sähkö , v=vesi, j=viemäri, p=puhelin, t=tietoliikenne
För underjordisk ledning reserverad del av område.
z=elektrisitet, v=vatten, j=avlopp, p=telefon, t=data

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

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asuinrakennukset	1 ap/ 85 k-m2
Opiskelija-asunnot (ARA-kohteet)	1 ap/ 120 k-m2
Liike- ja toimistotilat	1 ap/ 75 k-m2

Pyöräpysäköinnin vähimmäismäärät:

Asuminen	1 pp/ 30 k-m2 + saman verran säältä suojattua säilytystilaa
Liike- ja toimistotilat	1 pp/ 50 k-m2

Kerrosalaan laskettavia varasto- ja yhteistiloja varten ei tarvitse osoittaa pysäköintipaikkoja.

Rakentaminen korttelissa 19-57 tulee olla ympäristönsä huomioon ottavaa ja kaupunkikuvaan sopivaa kattomuotojen, värityksen sekä julkisivujen jäsentelyn ja materiaalivalintojen suhteen. Rakennukset on jaettava visuaalisesti tai rakenteellisesti pienempiin osiin, jotta ne sopeutuvat ympäristön mittakaavaan, ja ylin kerros on oltava kevennetty tai sisäänvedetty.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi puolilämpimiä luhtikäytäviä ja parvekkeita saa rakentaa tonteilla 905-19-57-3, 905-19-57-6 ja 905-19-57-7. Niiden osuus saa kuitenkin olla korkeintaan 10 % kaavakarttaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Puurakenteisissa asuntorakennuksissa rakennusoikeuteen ei lasketa huoneistojen väliseinät, siltä osin kun ne ovat yli 18 cm paksut.

Alueelle voidaan tarvittaessa sijoittaa kunnallistekniikan kannalta välttämättömiä teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia, kuten muuntamoita, joiden rakennusoikeus yhteensä on enintään 20 m2.

Tontilla 905-19-57-8 vähintään 2 % tontin kokonaiskerrosalasta tulee käyttää yhteistiloja varten. Yhteistilat voivat olla kokoontumis-, harraste-, sauna-, pesula- tai opiskelutiloja. Yhteistilojen tulee olla helposti saavutettavia ja sijaita pääasiallisesti oleskeluaukion varrella sekä rakennusten maantasokerroksissa.

Tontin 905-19-57-8 yhteispiha tulee suunnitella puutarhamaiseksi ja alueelle tulee istuttaa runsaasti ja monipuolisesti erikokoisia ja -lajisia puita ja pensaita. Yhteispihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Rakennuskanta korttelissa 19-57 on dokumentoitava ennen purkamista.

Ennen 1.1.2020 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.

Hulevedet
Pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä sekä niiden viherrakentaminen liitetään hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.
Hulevesien syntyä tulee ehkäistä käyttämällä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja kerroksellista, monimuotoista kasvillisuutta.
Syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti hyödyntää tonteilla, esimerkiksi ohjaamalla ne kasvillisuuden käyttöön tai imeytyspainanteisiin maastonmuotoilun avulla.

Tonttien osilla, joiden maaperä ei ole riittävän imukykyinen, hulevedet voidaan johtaa viivytyspainanteita tai salaojaputkia käyttäen viereiselle viheralueelle. Hulevesien johtaminen ei saa aiheuttaa haittaa viheralueen luonnolle ja käytölle.
Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee pitää luonnontilassa tai istuttaa.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Bilplatsernas miniantal:

Bostadsbyggnader	1 bp/ 85 v-m2
Studentbostäder (ARA-objekt)	1 bp/ 120 v-m2
Affärs- och kontorsutrymmen	1 bp/ 75 v-m2

Cykelparkeringens minimiantal:

Boende	1 cp/ 30 v-m2 + lika mycket väderskyddat förvaringsutrymme
Affärs- och kontorsutrymmen	1 cp/ 50 v-m2

För förrådsutrymmen och gemensamma utrymmen som är inbegripna i våningsytan behöver parkeringsplatser inte anvisas.

Byggandet i kvarteret 19-57 ska ta hänsyn till sin omgivning och vara anpassat till stadsbilden i fråga om takformer, färgsättning samt fasadernas strukturering och materialval. Byggnaderna ska visuellt eller till konstruktionen delas upp i mindre delar så att de passar in i omgivningens skala, och den översta våningen ska vara lättare eller indragen.

Utöver den i detaljplanen angivna byggrätten får halvvarma loftgångar och balkonger byggas på tomterna 905-19-57-3, 905-19-57-6 och 905-19-57-7. Deras andel få dock utgöra högst 10 % av den på plankartan angivna byggrätten.

I bostadsbyggnader med träkonstruktion räknas bostädernas mellanväggar, till den del de är över 18 cm tjocka, inte med i byggrätten.

På området kan vid behov placeras kommunaltekniskt nödvändiga konstruktioner som betjänar den tekniska försörjningen, såsom transformatorer, vars sammanlagda byggrätt är högst 20 m2.

På tomten 905-19-57-8 ska minst 2 % av tomtens sammanlagda våningsyta användas för gemensamma utrymmen. De gemensamma utrymmena kan vara samlings-, hobby-, bastu-, tvättstuge- eller studieutrymmen. De gemensamma utrymmena bör vara lättillgängliga och placerade huvudsakligen i anslutning till den öppna platsen/samlingsplatsen samt i byggnadernas markplan.

Den gemensamma gården på tomten 905-19-57-8 ska planeras på ett trädgårdsaktigtsätt och på området ska rikligt och mångsidigt med träd och buskar av olika storlekar och sorter planteras. På den gemensamma gården får bilplatser inte placeras.

Byggnadsbeståndet i kvarteret 19-57 bör dokumenteras innan rivning.

Bygglov för ändringar och reparationer kan beviljas för en byggnad som beviljats bygglov före 1.1.2020 utan hinder av vad som bestäms i detaljplanen om tomtens byggnadsyta om den befintliga byggnaden ligger utanför det område som i planen märks ut som byggnadsyta.

Dagvatten
Gårdarna och utevistelserummen ska vara lummiga och trivsamma och deras grönbyggande ansluts tekniskt och funktionellt till hanteringen av dagvatten.
Uppkomsten av dagvatten ska förebyggas genom användning av ytmaterial som släpper genom vatten och mångformig växtlighet i lager på lager.
Det dagvatten som uppkommer ska i första hand utnyttjas på tomterna, t.ex. genom att styra det till växtligheten eller till absorberingssänkor med hjälp av utformningen av terrängen.
På tomtdelar, vilkas jordmån inte är tillräckligt absorberande, kan dagvattnet ledas genom fördröjningssänkor eller täckdikesrör till intilliggande grönområde. Ledningen av dagvattnet får inte orsaka men för naturen på eller användningen av grönområdet.
De obebyggda tomtdelar som inte används för trafik eller parkering ska hållas i naturtillstånd eller förses med planteringar.

VAASA
VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
19. kaupunginosa
kortteli 57
katualue
DETALJPLANEÄNDRING
19 stadsdelen
kvarter 57
gatuområde

KÄSITTELYT
BEHANDLINGAR

Vireilletulo / Aktuell 17.03.2020
OAS nähtävillä MRL §63 / PDB till påseende 07.04.2020
Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 01.04.2021
Valmist.vaiheen kuulem. MRA §30 / Hörande i beredningsskedet 01.04.2021
Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 13.10.2021
Julkisesti nähtävillä MRA §27 / Till allmänt påseende 05.11.2021
Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 06.04.2022
Julkisesti nähtävillä MRA §27 / Till allmänt påseende 14.04.2022
Kaupunginhallitus / Stadsstyrelse 30.05.2022
Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige 13.06.2022
Päätöksen voimaantulosta ilmoittaminen MRL §200 22.08.2024

KAAVOITUS
PLANLÄGGNING

Kaava Stadsplan nr 1107
Mittakaava Skala 1/2000
Laatinut Uppgjord av EWi
Piirtänyt Ritad av BVi
Pvm Datum 29.03.2022

Päivi Korkealaakso

kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör