VAASA
VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
18. kaupunginosa
kortteli 4

16. kaupunginosa
kortteli 5
tontti 2

DETALJPLANEÄNDRING
stadsdel 18
kvarter 4

stadsdel 16
kvarter 5
tomt 2

KÄSITTELYT
BEHANDLINGAR

Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 24.11.2026

Vireilletulo / Aktuell 24.11.2026

KAAVOITUS
PLANLÄGGNING

Kaava nr / Stadsplan nr: 1129

Mittakaava / Skala: 1/ 1000

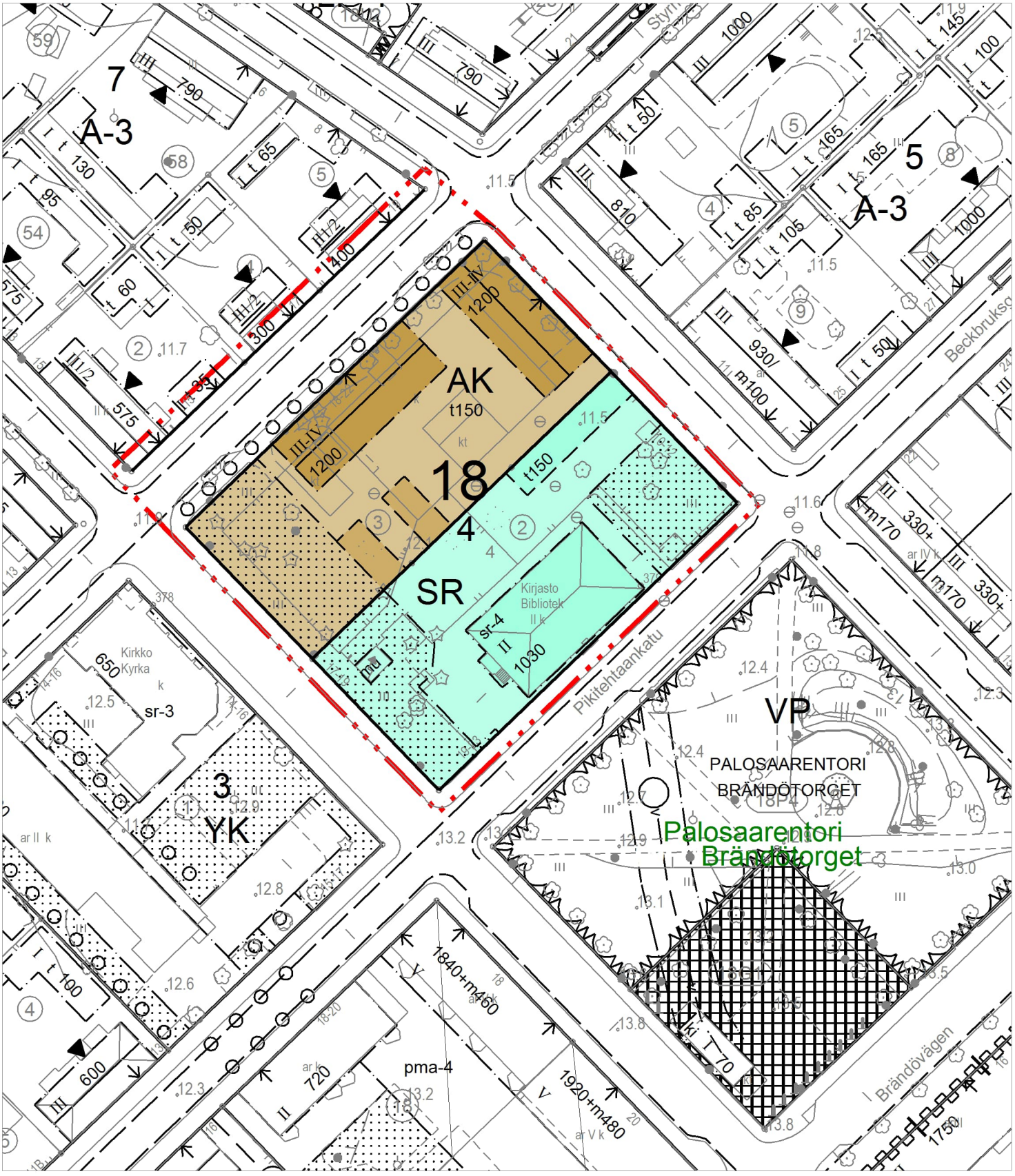
Laatinut / Uppgjord av: AMa

Piirtänyt / Ritad av: OJa

Pvm / Datum: 24.11.2026

Päivi Korkealaakso

Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör



22479336

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

0 50 100 m

22479530

Koskee kaupungin rekisterinpitoaluetta

Berör stadens registerföringsområde

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

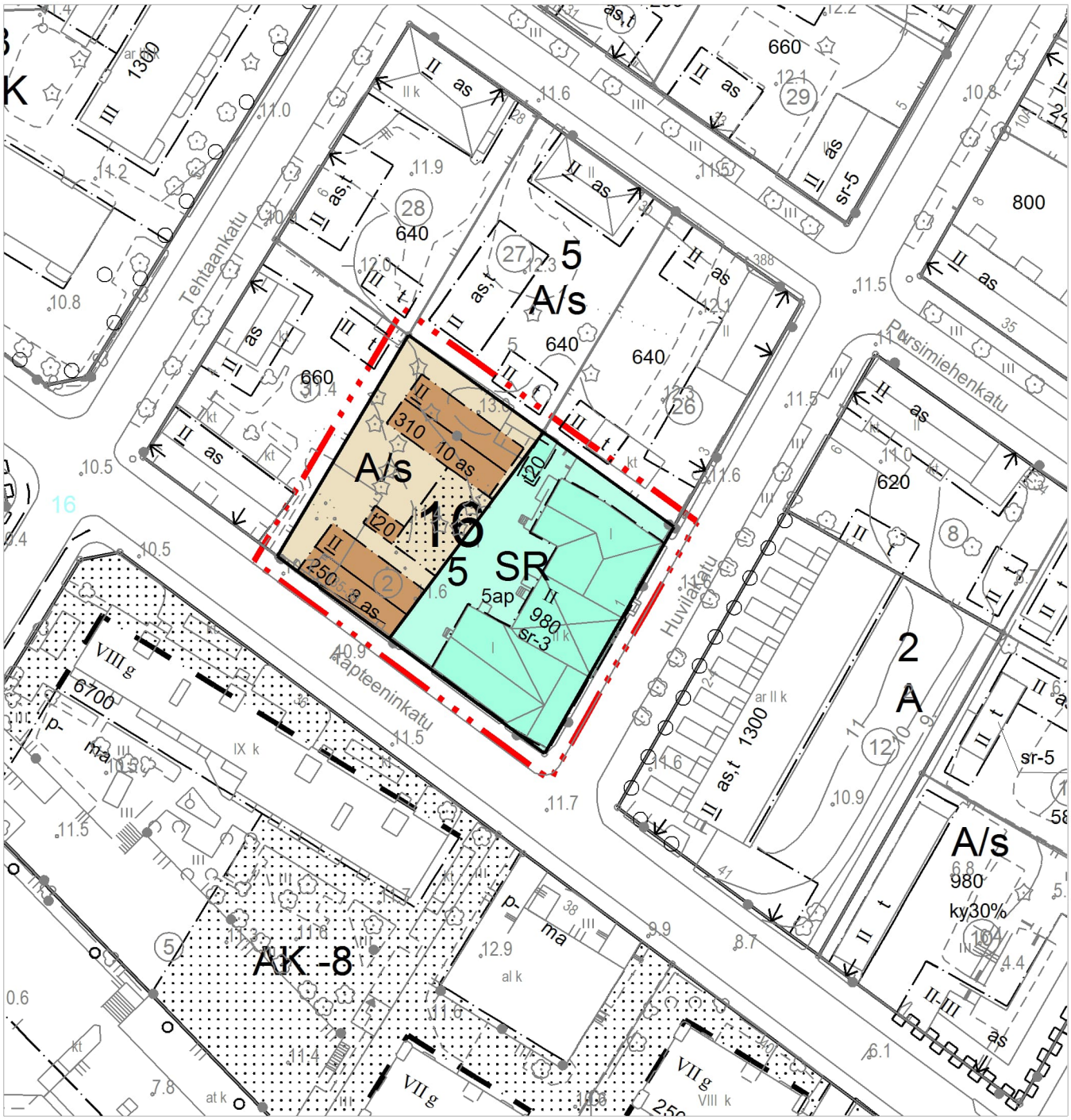
Planläggningens baskarta uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.

Vaasa 26.3.2026 Kiinteistöinsinööri

Vasa Fastighetsingenjör

Benjamin Tulonen

Benjamin Tulonen



2247695

2247872

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

26.3.2026

Kiinteistöinsinööri
Fastighetsingenjör

Benjamin Tulonen

0 50 100 m

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEBESTÄMMELSER

Merkintä	Selitys
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. Kvartersområde för bostadsvåningshus.
A	Asuinrakennusten korttelialue. Kvartersområde för bostadshus.
SR	Rakennussuojelualue. Rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas alue. Alueelle voidaan sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä asumista. Muutoksia suunniteltaessa on otettava yhteyttä museoviranomaiseen. Talousrakennusten on oltava materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään päärakennuksen arkkitehtuuriin sopivia. Byggnadsskyddsområde. Byggnadshistoriskt och stadsbildsmässigt värdefullt område. På området kan förläggas affärs-, kontors- och servicelokaler samt boende. Vid planeringen av ändringar ska museimyndigheten kontaktas. Ekonomibyggnader ska till material, proportion och färgsättning passa ihop med huvudbyggnadens arkitektur.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään. Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä alue. Korjaus-, muutos- ja uudisrakennustöiden tulee sopeutua aluekokonaisuuteen ja vahvistaa alueen kaupunkikuvallista omaleimaisuutta mittasuhteiden, materiaalien ja värien suhteen. Alueen topografia tulee säilyttää. Pihojen rakenteiden, päällysteiden ja istutusten tulee olla alueen luonteeseen sopivia. Område där miljön bevaras. Kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt betydelsefullt område. Reparations-, ändrings- och nybyggnadsarbetena ska anpassas till områdeshelheten så att åtgärderna stärker områdets stadsbildsmässiga särprägel i fråga om proportioner, material och färger. Områdets topografi bör bevaras. Konstruktioner, ytmaterial och planteringar på gårdarna ska anpassas till områdets karaktär.
	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.

18

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

4

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

1200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

t150

Talousrakennusten rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt för ekonomibyggnader 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 luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen bör iakttas.

8 as

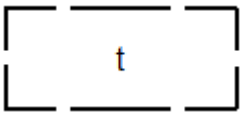
Asuntojen suurin sallittu lukumäärä.
Högsta tillåtna antal bostäder.



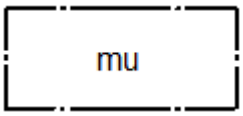
Rakennusala.
Byggnadsyta.



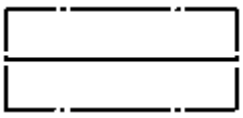
Ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.



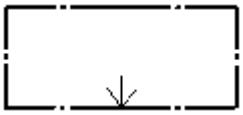
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Riktgivande byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



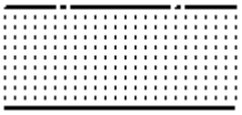
Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
Byggnadsyta där transformator får placeras.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Linje som anger takåsens riktning.



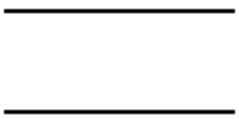
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.



Katu.
Gata.

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.
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.

sr-4

Suojeltava rakennus.
Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasu ja julkisiksi suunnitellut sisätilat säilyvät.
Byggnad som ska skyddas.

Byggnaden får inte rivas. De reparations- och ändringsarbeten, som utförs i byggnaden bör vara sådana, att de bevarar byggnadens utseende och de inomhusutrymmen som planerats som offentligt.

ASEMAKAAVAN YLEISET MÄÄRÄYKSET

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT

Asunnot 1 ap/85 k-m²
Liike- ja toimitilat 1 ap/50 k-m²
Opiskelija-asuminen 1 ap/120 k-m2
Tehostettu erityisryhmien palveluasuminen sekä yleishyödylliset palvelutilat ja toiminnot 1 ap/200 k-m²
Muu palveluasuminen (esim. senioriasuminen) 1 ap/130 k-m²
Suojeltavat rakennukset, julkiset palvelut ja kokoontumistilat 1 ap/100 k-m² ellei kaavakartalla toisin osoiteta.

Seuraaviin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta:
Asumista palvelevat asunnon ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yleisessä käytössä olevat askartelu- kerho- ja saunatilat tms. sekä puolilämpimät parvekkeet ja viherhuoneet

PYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT

Opiskelija-asumiselle 1 pp/20 k-m².
Asuinrakentamiselle: 1 pp/25 k-m².
Liike-, palvelu- ja toimitilarakentamiselle: 1pp/50 k-m².
Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee toteuttaa runkolukittavina ja säältä suojattuina.

A/s KORTTELIALUEILLA

Kaksikerroksisen asuinkerrostalon seinän korkeuden tulee olla 6,2–8,0 metriä sokkelin yläreunasta seinän ja katon leikkauskohtaan. Asuinhuoneiden lattiatason tulee olla kadun varteen rakennettavassa rakennuksessa 0,8-1,2 metrin korkeudella viereisestä kadun pinnasta.

ASUINHUONEISTOJEN KESKIPINTA-ALA

AK- ja A/s korttelialueilla asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 m².
Asunnoista vähintään 25% tulee toteuttaa perheasuntoina (vähintään 2 makuuhuonetta, olohuone ja keittiö/keittotila).
Asuinhuoneistojen keskipinta-alaa koskeva määräys ei koske tehostettua erityisryhmien palveluasumista, tuettua asumista eikä opiskelija-asumista. Asuinhuoneistojen keskipinta-alaa koskevaa määräystä voidaan tapauskohtaisesti harkita sellaisissa yhteisöasumisen tai ryhmäasumisen kohteissa, joiden suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan yhteisöllisyys kokonaisvaltaisesti.

ASUINKORTTELEIDEN YHTEISTILAT

Asuinrakennuksiin tulee esittää yhteis- ja varastotiloja seuraavasti:
Yhteistilat vähintään 1,5 % korttelin kokonaiskerrosalasta (esim. asukaskeittiö, saunaosasto, tekninen työ-, askartelu- ja harrastetila, kokoustila, talopesula)
Irtaimistovarastot 2 h+k ja sitä pienemmillä asunnoilla 2 m²/as (ilman käytäviä)
Irtaimistovarastot 3 h+k ja sitä suuremmilla asunnoilla 3 m²/as (ilman käytäviä)
Ulkovälinevarasto 2 m² / as
Liikkumisapuvälinetilat 0,5 m² / as
Kiinteistönhoidon tila vähintään 5 m² / kiinteistö
Varastotiloja voidaan sijoittaa myös asuntojen yhteyteen, mikäli ne palvelevat hyvin käyttötarkoitustaan ja varastotilojen vaadittu vähimmäismäärä täyttyy.

TALOUSRAKENNUS JA KATOS
Talousrakennuksen seinän korkeus saa olla enintään 4,2 metriä sokkelin yläreunasta seinän ja katon leikkauskohtaan. Katoksen vastaava korkeus saa olla enintään 3,0 metriä. Talousrakennukseen saa sijoittaa asukkaiden säilytys- ja yhteistiloja, kiinteistöhuollon tiloja, polkupyörän ja auton säilytystiloja ja vastaavia tiloja. Talousrakennuksen toiseen kerrokseen saa rakentaa tontille osoitetun kerrosalan lisäksi. Jätehuoltoa ja polkupyöriä varten rakennettavan katoksen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

KATOT JA JULKISIVUT
Rakennusten kattomuodon tulee olla pääasiallisesti symmetrinen harjakatto julkisivupinnasta ulkonevin räystäin. Katossa voi olla kattolyhtyjä. Talousrakennuksissa ja katoksissa voi olla pulpettikatto. Rakennusten julkisivujen materiaalina on käytettävä puuta, tiiltä tai rappauspintaa. Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Katualueisiin rajautuville julkisivuille saa rakentaa vain ranskalaisia parvekkeita. Muilla julkisivuilla parvekkeet on ryhmiteltävä rakennusmassaa jäsentäviksi kokonaisuuksiksi. Katon tulee olla konesaumattua peltiä. Jos rakennuksen etäisyys naapuritontin rakennusalasta on pienempi kuin 8 m, rakennuksen seinässä ei saa olla pääikkunoita. Jos rakennuksen etäisyys naapuritontin rakennusalasta on pienempi kuin 4 m, rakennuksen seinän tulee olla umpinainen.

PIHA-ALUEET
Käyttökelpoista ja viihtyisää leikki-, oleskelu- ja istutettavaa tilaa tulee varata piha-alueelta 10 m²/50 k-m². Puita ja pensaita tulee säilyttää tai istuttaa siten, että puiden määrä on
• A/s -korttelialueella vähintään yksi 150 tontti-m² kohti ja
• AK-korttelialueella vähintään yksi 300 tontti-m² kohti.
Erityisesti tulee suosia Palosaarelle tunnusomaisia mäntyjä. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee pitää istutettuina. Tontin rajalle, joka rajoittuu naapuritonttiin, tulee rakentaa rakennustyyliin sopiva säleaita tai luonnonkivimuuri.

HULEVESIEN KÄSITTELY
Tonttien hulevedet tulee viivyttää tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään.

DETALJPLANENS ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

MINIMIANTAL BILPLATSER
Bostäder: 1 bp/85 m² vy
Affärs- och verksamhetslokaler: 1 bp/50 m² vy
Studentbostäder: 1 bp/120 m2 vy
Effektiverat serviceboende för specialgrupper samt allmännyttiga servicelokaler och funktioner 1 bp/200 m² vy
Annat serviceboende (t.ex. seniorboende) 1 bp/130 m² vy
Skyddade byggnader, allmänna utrymmen och möteslokaler 1 bp/100 m² vy om inte annat anges på plankartan.

Bilplatskravet gäller inte följande:
Förråd utanför bostaden som betjänar boendet, hobby-, klubb- och bastuutrymmen e.d. som står till invånarnas förfogande eller halvvarma balkonger eller vinterträdgårdar.

MINIMIANTAL CYKELPLATSER
För studentbostäder: 1 cp/20 m² vy.

För bostadsbyggande: 1 cp/25 m² vy.
För byggande av affärs-, service- och verksamhetslokaler: 1 cp/50 m² vy
Minst hälften av cykelparkeringsplatserna ska förses med ramlås och väderskydd.

PÅ A/s -KVARTERSOMRÅDENA
De bostadshus i två våningar som uppförs invid gatan ska ha en vägghöjd på 6,2–8,0 m från sockelns övre kant till väggens och takets skärningspunkt. I byggnader som uppförs mot gatan ska bostadsrummens golvnivå vara 0,8-1,2 meter högre än gatunivån intill.

BOSTADSLÄGENHETERNAS GENOMSNITTLIGA STORLEK
I kvarteren AK och A/s ska bostadslägenheternas genomsnittliga yta ska vara minst 45 m².
Minst 25 % av bostäderna ska utgöras av familjebostäder (med minst två sovrum, vardagsrum och kök/kokvrå).
Bestämmelsen om bostadslägenheternas genomsnittliga yta gäller inte serviceboende för specialgrupper och inte heller understött boende eller studentboende. Bestämmelsen om bostadslägenheternas genomsnittliga yta kan övervägas från fall till fall i fråga om sådana gemenskaps- eller gruppboenden där gemenskapsaspekten beaktas övergripande vid planeringen och genomförandet.

BOSTADSKVARTERENS GEMENSAMMA UTRYMMEN
I bostadsbyggnaderna ska gemensamma utrymmen och förrådsutrymmen anvisas enligt följande:
Gemensamma utrymmen ska omfatta minst 1,5 % av kvarterets totala våningsyta (t.ex. boendekök, bastuavdelning, teknisk arbets-, hobby- och aktivitetslokal, möteslokal samt tvättstuga).
Lösöresförråd för 2 r+k och mindre bostäder 2 m²/bostad (utan korridorer)
Lösöresförråd för 3 r+k och större bostäder 3 m²/bostad (utan korridorer)
Förråd för utevistelseutrustning 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.

EKONOMIBYGGNAD OCH TAK
Ekonomibyggnadens vägghöjd får vara högst 4,2 m från sockelns övre kant till väggens och takets skärningspunkt. Den motsvarande höjden på tak får vara högst 3,0 m. I ekonomibyggnaden får invånarnas förvaringsutrymmen och gemensamma utrymmen samt utrymmen för fastighetsservice, cyklar och bilar och motsvarande utrymmen placeras. I ekonomibyggnadens andra våning får byggas utöver den på tomten angivna våningsytan. Taket för avfallsservice och cyklar får placeras utanför byggnadsytan.

TAK OCH FASADER
Byggnadernas takform ska vara huvudsakligen symmetrisk åstak med framskjutande takskägg på fasadytan. Taket kan ha taklyktor. Ekonomibyggnad eller tak kan ha pulpettak.
Byggnadernas fasadmaterial ska vara trä, tegel eller rappning. Taket ska bestå av maskinfalsad plåt. Fasaderna får inte ha synliga elementfogar. På fasader som vetter mot gatuområden får endast franska balkonger byggas. På övriga fasader ska balkongerna grupperas till helheter som strukturerar byggnadsmassan.
Om byggnadens avstånd från granntomtens byggnadsyta är mindre än 8 m får byggnadens vägg inte ha huvudfönster. Om byggnadens avstånd från granntomtens byggnadsyta är mindre än 4 m ska byggnadens vägg vara sluten.

GÅRDSUTRYMMEN
På gårdsområdet ska det för varje bostad reserveras minst 10 m²/50 k-m² användbart och trivsamt lek-, vistelse- och planteringsutrymme. Träd och buskar ska bevaras eller planteras så att antalet träd är
• minst ett per 150 tomt-m2 på A/s -kvartersområde och
• minst ett per 300 tomt-m2 på AK-kvartersområde.
Särskilt ska tallar som är karakteristiska för Brändö gynnas. Obebyggda tomtdelar, som inte används som leder eller parkering, ska hållas planterade. Vid tomtgränsen som avgränser till granntomten ska ett spjälstaket eller en naturstenmur som passar ihop med byggstilen byggas.

HANTERING AV DAGVATTEN
Tomternas dagvatten ska fördröjas på tomt- eller kvartersområdena innan det leds till dagvattensystemet.

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