



	AK
	AL
	LPA
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarter-, 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. Kvarternummer.
2100	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
m25%	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
4100+50m	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallittua kerrosalasta saadaan käyttää majoitus-, toimisto- tai liiketiloja varten. Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillättna våningsytan som får användas för inkvartering, kontors- eller affärslokaler.
IV	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun asutokerroslan neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun liiketilaksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän. Talsserie, där det första antalet anger det tillättna antal kvadratmeter våningsyta för bostadsutrymmen och det andra läiet det antal kvadratmeter våningsyta för affärsutrymme.
(57/2,3,4,7,8)	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillättna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Siffrorna inom parentes anger de kvarter och tomter, vilkas bilplatser får förläggas till området.
	Rakennusala. Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala. Riktgivande byggnadsyta.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Asuin- ja toimistorakennusten korttelialue. Kvarteretsområde för bostadsvåningshus.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kvarteretsområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Autopaikkojen korttelialue. Kvarteretsområde för bilplatser.

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

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarter-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa-alueen raja. Gräns för delområde.

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

Kaupunginosan numero. Stadsdelsnummer.

Korttelin numero. Kvarternummer.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallittua kerrosalasta saadaan käyttää majoitus-, toimisto- tai liiketiloja varten. Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillättna våningsytan som får användas för inkvartering, kontors- eller affärslokaler.

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun asutokerroslan neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun liiketilaksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän. Talsserie, där det första antalet anger det tillättna antal kvadratmeter våningsyta för bostadsutrymmen och det andra läiet det antal kvadratmeter våningsyta för affärsutrymme.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Romersk siffra anger största tillättna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Siffrorna inom parentes anger de kvarter och tomter, vilkas bilplatser får förläggas till området.

Rakennusala. Byggnadsyta.

Ohjeellinen rakennusala. Riktgivande byggnadsyta.

	m
	t
	o
	oh
	p
	le
	ol-1
	lo
	v
	30 dBA
	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.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie. Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.
	Ohjeellinen polkupyöräilylle ja jalankululle varattu alueen osa. Riktgivande del av område som är reserverad för cykel- och gångtrafik.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän. Byggnadsyta där butik får placeras.

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

Auton säilytyspaikan rakennusala. Byggnadsyta för forvaringsplats för bil.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevan rakennuksen. Byggnadsyta, där en byggnad som betjänar boende får placeras.

Pysäköimispaikka. Parkeringsplats.

Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Riktgivande del av område som är reserverad för lek och utvistelse.

Ohjeellinen ulko-oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alue om läaioitettava ja varustettava kalustein ja istutuksin. Riktgivande del av område som reserveras för utomhusvistelse. Området bör ha beläggning av plattor samt möbler och planteringar.

Alueen osa, joka on läaioitettava. 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.

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.

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

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 kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Del av galuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Maanalaisista johtoa varten varattu alueen osa. z=sähkö, v=vesi, j=viemäri, p=puhelin, t=tietoliikenne. För underjordisk ledning reserverad del av område. z=elektriskt, v=vatten, j=avlöpp, p=telefon, t=data.
	Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako. För tomter på detta detaljplaneområde skall en separat bindande tomlindelning göras.

YLEISMAÄRÄYKSIÄ

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 sääältä 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, värikyksen sekä julkisivujen jäsentelyn ja materiaali- ja valintojen suhteen. Rakennukset on jaettava visuaalisesti tai rakenteellisesti pienempiin osiin, joita ne sopeutuvat ympäristön mitakaavaan, ja ylin kerros on oltava kevennetyt tai sisäänvedetty.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi puolitampimia 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 % kaavakarritaan merkitystä rakennusoikeudesta.

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

Alueelle voidaan tarvittaessa sijoittaa kunnallisteekniikan kannalta välttämättömiä teknisiä huoltoon 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 kokoonumis-, harraste-, sauna-, pesula- tai opiskelutiloja. Yhteistilojen tulee olla helposti saavutettavia ja sijoitaa 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 puuita 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 rakennusalaista, silloin kun olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa merkitty rakennusalaaksi.

Hulevedet
 Pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vrehettä ja viihtyisiä sekä niiden viherrakentäminen 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 salaajaputkia käyttäen viereiselle viheralueelle. Hulevesien johtaminen ei saa aiheuttaa haittaa viheralueen luonnolle ja käytölle. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteina 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

Cykelparkerings miniantal:
 Boende 1 cp/ 30 v-m2 + lika mycket väderskyddat forvaringsutrymme
 Affärs- och kontorsutrymmen 1 cp/ 50 v-m2

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

Byggnandet i kvarteret 19-57 ska ta hänsyn till sin omgivning och vara anpassad 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 får dock utgöra högst 10 % av den på plankartan angivna byggrätten.

I bostadsbyggnader med träkonstruktion räknas bostadernas 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-, tvättstuga- eller studieutrymmen. De gemensamma utrymmena bör vara lättillgängliga och placeras 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 trädgårdsaktigt sätt 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.

Bygglöv för ändringar och reparationer kan beviljas för en byggnad som beviljats bygglöv 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 utvistelserummen 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 mangformigt växtlighet i lager på lager. Del dagvatten som uppkommer ska i första hand utnyttjas på tomterna, t.ex. genom att styra det till växtlighet eller till absorberingsåncor med hjälp av utformningen av terrängen. På tomtdelar, vilkas jordmån inte är tillräckligt absorberande, kan dagvattnet ledas genom fördröjningsåncor eller tackdikesror till tillliggande 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
 gotuområde

<p>KÄSITTELYT BEHANDLINGAR</p> <p>Vireilletulo / Aktuell 17.03.2020 OAS nähtävillä MRL §63 / PDB till påseende 07.04.2020 Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 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 / Stadfullmäktige 13.06.2022 Päätöksen voimaantuloa ilmoittaminen MRL§200 22.8.2024</p>	<p>KAAVOITUS PLANLÄGGNING</p> <p>Kaava Stadsplan nr 1107 Skala 1/2000 Laatuut Uppgjord av EWI Piirittävät Ritad av BVI Pvm Datum 29.03.2022</p> <p style="text-align: right;">Päivi Korkealaakso kaavoitusjohtaja planläggningsdirektör</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------