

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa tontille rakentaa asuntoihin liittyviä lasiseinäisiä parvekkeita, kuitenkin enintään 8 m²/asunto.

Kerosalaan laskettaviin maanpäällisiin asumista palveleviin asunon ulkopuolisiin varastotiloihin, asukkaiden yleisessä ja yhteisessä käytössä oleviin tiloihin (sauna-, askartelu- ja kerhotilat tms.) sekä asuntoihin liittyviin puoliämppimiin parvekkeisiin ja viherhuoneisiin ei kohdistu autopaikkaveloitetta.

Asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 m².

Asuinhuonekohtaista irtaimiston säilytystilaa siten, että käytävätilaa ei lasketa mukaan, on oltava vähintään seuraavasti: 2h+k asunnoille ja pienemmille 2,0 m²/asunto 3h+k asunnoille ja suuremmille 3,0 m²/asunto

AK-korttelialueella on ulkoiluvälinevarastotilaa varattava vähintään 2,5 m²/asunto ja yhteistilaa (esim. saunatila, pesula, pyörähuolto/korjaustila, kerhotila) yhteensä vähintään 2 % korttelialueen rakennusoikeudesta. Käyttökoepoista ja viihtyisää leikki-, oleskelu- ja istutettavaa tilaa tulee varata piha-alueelta vähintään 10 m²/asunto.

Korttelialueilla uudisrakentaminen tulee sovittaa laajemmin Korkeamäen asuinalueen luonteeseen ja arkkitehtuuriin. Julkisivun päämateriaalina tulee käyttää puhtaaksi muurattua tiiltä.

Korttelin 16 tontti 2: Korttelin 16 tontilla 2 saa rakennuksen 1. kerroksen sijoittuvia varasto- ja yhteistiloja käyttää liike- ja toimistotiloi varten. Rakennuksen 1. kerrokseen sijoittuvat varasto- ja yhteistilat on toteutettava siten, että niissä on riittävä valmius muuttaa ne liike- tai toimistotilaksi. Rakennuksen 1. kerroksen kerroskorkeus tulee olla vähintään 3,40 metriä.

Rantamaantien rajoittuville istutusalueille on katunäkymän pehmentämiseksi istutettava pensaita, poislukien tontin 3 rajalla oleva kallioleikkauksen alue.

Kvartersområde för flervåningshus.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får bostäderna förses med balkonger med glasväggar, dock högst 8 m²/bostad.

Bilplatskravet gäller inte sådana förrådsutrymmen på markplan utanför bostaden som betjänar boendet och som är inbegripna i våningsytan, inte heller hobby-, klubb- och bastuutrymmen o.d. som står till de boendes förfogande, inte heller halvvarma balkonger och grönrum i anslutning till bostäderna.

Bostadslägenheternas genomsnittliga yta ska vara minst 50 m².

Per bostadslägenhet ska förvaringsutrymmet för lösöre, korridorutrymme inte medräknat, vara minst följande: för bostäder med 2r+k och mindre 2,0 m²/bostad för bostäder med 3h+k och större 3,0 m²/bostad

I AK-kvartersområdet ska för förråd för friluftsrädkap reserveras minst 2,5 m²/bostad och för gemensamma utrymmen (t.ex. bastuutrymmen, tvättstuga, cykelservice/-reparation, klubbрум) sammanlagt 2 % av byggrätten. För ändamålsenliga och trivsamma lekområden, vistelseområden och planterade områden ska minst 10 m²/bostad reserveras i gårdsområdet.

I kvartersområdet ska nybyggnad anpassas till karaktären och arkitekturen i bostadsområdet Högbacken i ett större sammanhang.

Rennurat tegel ska vara huvudmaterial på fasaden.

Kvarter 16, tomt 2: på tomt 2 i kvarter 16 får förrådsutrymmen och gemensamma lokaler i första våningen användas till affärs- och kontorslokaler.

Förrådsutrymmen och gemensamma lokaler i byggnadens första våning ska genomföras så att det finns tillräcklig beredskap att ändra om dem till affärs- eller kontorslokaler. Våningshöjden på första våningen ska vara minst 3,40 meter.

På de områden mot Strandlandsvägen som ska planteras, bortsett från bergsskärmnen på gränsen till tomt 3, ska buskar planteras för att mjuka upp gatuvyn.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

En separat bindande tomtindelning ska fastställas för tomterna i detaljplaneområdet.

Bilplatser ska byggas åtmostone enligt följande:

- vid bostadsbyggande 1 bp/85 m² vy
- vid byggande av affärs- och kontorslokaler 1 bp/70 m² vy

Parkeringsplatser för cyklar ska byggas åtmostone enligt följande:

- vid bostadsbyggande 1 cp/25 m² vy, varav minst 5 % ska dimensioneras för cykelsläp, specialcyklar och andra rörelsehjälpmedel. Platserna för förvaring av specialcyklar och andra rörelsehjälpmedel ska placeras i förråden för friluftsrädkap. Av de övriga cykelplatserna får högst 25 % placeras på kvartersgårdarna. På alla cykelplatser utomhus ska finnas ställningar med möjlighet till ramläsning.
- vid byggande av affärs- och kontorslokaler 1 cp/50 m² vy affärsyta

Ljudnivån inuti bostadsutrymmen ska uppfylla riktvärdena under dagen 35 dB(A) och nattetid 30 dB(A) enligt statsrådets beslut 993/1992. Kravet på ljudisolering (ljudnivåskillnad) på fasaderna är minst 30 dB(A).

Ljudnivån i vistelseområden utomhus utanför bostäderna ska uppfylla riktvärdena under dagen 55 dB(A) och nattetid 50 dB(A) enligt statsrådets beslut 993/1992. För att riktvärdena inte ska överskridas bör vistelseområdena på gården vid behov placeras i skydd mot trafikbullret. Vid behov kan skyddet vidare effektiviseras med bullerstaket. Bullerstaket ska anpassas till det övriga byggandet och byggnaderna i området så att det uppkommer en enhetlig och harmonisk helhet.

Obebyggda delar av tomten som inte används som gångar, parkering eller lek- eller vistelseområden ska planteras.

De kala klipporna i gårdsområdena ska bevaras. Parkeringsområden ska delas upp med träd- och buskplanteringar.

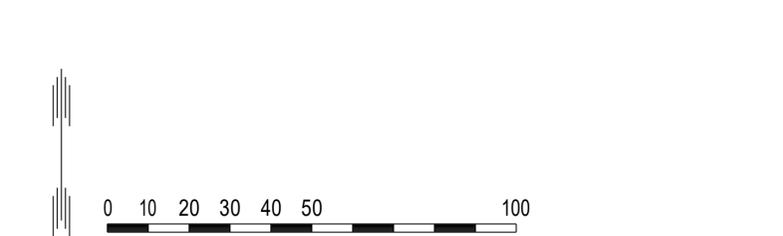
Körvägar ska asfalteras och bilplatserna beläggas med gräsmering. Asfalteringen får inte sträcka sig ut ända till byggnadernas väggar.

Gångarna i gårdsområdena ska plattläggas eller steniäggas.

Utöver den på plankartan fastställda byggnadsytan och byggrätten kan konstruktioner som tjänar teknisk försörjning (som transformatorer) placeras i kvartersområdena.

I kvartersområdena rekommenderas konstruktioner som fördröjer och filtrerar dagvatten, särskilt under byggnadstiden. Dagvatten från fastigheterna ska ledas bort till dagvattenkonstruktionerna i gatuområdena så att underliggande konstruktioner inte utsätts för skador av högvattenflöden. En utredning om bortledning och behandling av dagvatten ska läggas fram i samband med ansökan om bygglov.

Metoden med grönkoefficienter ska tillämpas i området. Metoden säkerställer att området får tillräckligt med vegetation och ytor som släpper igenom vatten.



	Metsäisenä ja luonnontilaisena säilytettävä alueen osa. Del av område som ska bevaras skogbevuxen och i naturligt tillstånd.
	Katu. Gata.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. För allmän gångtrafik reserverad del av område.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää. Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

ASEMAKAAVAN YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asuinrakentamiselle 1 ap/85 k-m²
- liike- ja toimistorakentamiselle 1 ap/70 k-m²

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asuinrakentamiselle 1 pp/25 k-m², joista vähintään 5 % tulee mitoittaa polkupyörän perävaunulle, erikoispyörille ja muille liikkumisen apuvälineille. Erikoispyörien ja muiden liikkumisen apuvälineiden säilytyspaikat tulee sijoittaa ulkovalinevarastoihin. Muista polkupyöräpaikoista korkeintaan 25 % voidaan sijoittaa kortteleiden piha-alueille. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.
- liike- ja toimistorakentamiselle 1 pp/50 k-m² liikehuoneistoala

Asuintilojen sisä-äänitason tulee täyttää valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjeavot päiväaikaan 35 dB(A) ja yöaikaan 30 dB(A). Asuintilojen julkisivujen ääneneristävyysvaikutus (äänitasoero) on vähintään 30 dB(A).

Asuintilojen oleskelupiha-alueilla melutason tulee täyttää valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjeavot päiväaikaan 55 dB(A) ja yöaikaan 50 dB(A). Melutason ohjeavojen täyttymiseksi oleskelupiha-alueet tulee tarvittaessa sijoittaa rakennusmassan suojaan liikenteen melulta ja tarvittaessa suojausta tulee tehostaa meluaidoilla. Meluaidat tulee sovittaa yhteen alueen muun rakentamisen ja rakennusten kanssa siten, että muodostuu ehyt ja harmoninen kokonaisuus.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, pysäköintiin tai leikki- tai oleskelualueina, on istutettava. Piha-alueilla olevat avokalliot tulee säilyttää. Pysäköintialueet on jäsennettävä puu- ja pensasistutuksin.

Ajoväylät tulee asfaloida ja autopaikat päällystää nurmikivellä. Asfaltointi ei saa jatkuva rakennusten seinään kiinni. Piha-alueiden kulkuväylät tulee laatottaa tai käyttää kiveystä.

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esimerkiksi muuntamot).

Korttelialueilla tulee suosia erityisesti rakentamisen aikana hulevettä viivytäviä ja suodattavia rakenteita. Hulevesien johtaminen kiinteistöiltä katualueiden hulevesien johtamisrakenteisiin tulee toteuttaa siten, että alapuolisille rakenteille ei aiheudu tulvahaittoja. Selvitys hulevesien johtamisesta ja hulevesien käsittelystä on esitettävä rakennuslupaa haettaessa.

Alueella tulee käyttää viherkerroinmenetelmää. Menetelmällä varmistetaan, että alueella toteutuu riittävä määrä vettä läpäiseviä pintoja ja kasvillisuutta.

	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 tontin raja. Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
25	Kaupungin- tai kunnanosan numero. Stads- eller kommundelens nummer.
16	Korttelin numero. Kvarterets nummer.
2	Ohjeellisen tontin numero. Nummer på riktgivande tomt.
RANTAMAANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2275	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
2275+1300	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun asuinkerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku maanpäällisiin asumista palveleviin asunon ulkopuolisiin varastotiloihin, asukkaiden yhteistiloihin tms. varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.

	Rakennusala. Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sjoittaa maanpäällisiä asumista palvelevia asunon ulkopuolisia varastotiloja, asukkaiden yhteistiloja tms. Rakennukset tulee rakentaa viherkattoisina.

Byggnadsyta för förrådsutrymmen på markplan utanför bostäderna som betjänar boendet, de boendes gemensamma lokaler osv. får placeras. Byggnaderna ska uppföras med gröntak.

Rakennusala, jolle saa rakentaa autokatoksen. Katoksen yhtenäinen seinälinja saa olla enimmillään 25 metriä ja katoksen osat tulee erottaa toisistaan istutuksin. Katokset tulee rakentaa viherkattoisina.

Byggnadsyta där täckta bilplatser får placeras. Täckt parkering får ha en sammanhängande vägglinje på högst 25 meter och delar av den ska avskiljas från varandra med planteringar. Täckta bilplatser ska byggas med gröntak.

	Pysäköimispaikka. Parkeringsplats.
	Istutettava alueen osa. Del av område som ska planteras.
	Puulla ja pensalla istutettava alueen osa. Del av område som ska planteras med träd och buskar.

VAASA VASA

KARHUNTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS - AK 1130

Asemakaavan muutos koskee:
25. kaupunginosa
kortteli 16 sekä liikennealue

BJÖRNVÄGEN - DP 1130

Ändringen av detaljplanen gäller:
Stadsdel 25
kvarter 16 samt trafikområde

<p>VASA STAD ÄNDRING AV DETALJPLANEN, STADSDEL 25 KVARTER 16 OCH TRAFIKOMRÅDE VAASAN KAUPUNKI ASEMAKAAVAN MUUTOS 25. KAUPUNGINOSA KORTTELI 16 SEKÄ LIIKENNEALUE</p>	<p>Hörande i beredningskedet 17.12 - 16.1.2024 Framlagd: ___ - ___ 2024 Godkänd: ___ - ___ \$ ___ I kraft: ___ - ___ Valmisteluvaiheen kuuleminen 17.12. - 16.1.2024 Nähtävillä: ___ - ___ 2024 Hyväksytty: ___ - ___ \$ ___ Tullut voimaan: ___ - ___</p>
<p> Nosto Consulting Nosto Consulting Oy Brahegatan 7, 20100 Åbo Brahenskatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi Tfn. / puh. 0400 858 101</p>	<p>Mittakaava, skala 1:1000 Asemakaava 1130 Detaljplan nr 1130 Tiedosto: Vaasa_Karhuntien_AKM_ver01_Luonnos.dwg</p>
<p>Datum / Päiväys: Åbo / Turussa 2.12.2024</p>	<p>Pasi Lappalainen, dipl.ing. / dipl.ins YKS 742</p>