



Den kompletterade baskartan har godkänts 18.3.2021, planläggningschef Barbara Páfs  
Täydennetty pohjakartta on hyväksytty 18.3.2021, kaavoituspäällikkö Barbara Páfs

### Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser: Asemakaavamerkinntä ja -määräykset:

- P** Kvartersområde för servicebyggnader. Palvelurakennusten korttelialue.
- KL** Kvartersområde för affärsbyggnader. Liikerakennusten korttelialue.
- LPA** Kvartersområde för bilplatser. Autopaikkojen korttelialue.
- EV** Skyddsgrännsområde. Suojaviheralue.
- Linje 3 m utanför planområdets gräns. 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Gräns för delområde. Osa-alueen raja.
- Riktgivande gräns för område eller del av område. Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
- Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puoleisen sivun, johon merkintä kohdistuu.
- 24** Kvartersnummer. Korttelin numero.
- 2 Nummer på riktgivande tomt. Ohjeellisen tontin numero.
- HERRGA Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område. Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- II Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostuvun.
- e=0.25 Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta. Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- Byggnadsyta. Rakennusala.
- Del av område som skall planteras. Istutettava alueen osa.
- Trädrad som skall bevaras/planteras. Säilytettävä/istutettava puurivi.
- Katu.
- Parkeringsplats. Pysäköimispaikka.
- För ledning reserverad del av område. Johtoa varten varattu alueen osa.
- Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden. Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa jäRJestää ajoneuvoliittymää.

- +8m Området skall förses med bullerskydd. Beteckningen anger skyddets ungefärliga placering och talvärdet det ungefärliga höjdläget för dess övre kant. Alueelle on rakennettava meluste. Merkintä osoittaa esteen liikimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan liikimääräisen korkeusarvon.
- w-1 Instruktiiv avgränsning av delområde för ledning och infiltrering av dagvatten i system av diken och bassänger. Hulevesien johtamisen ja imeytämisen ojen ja altaiden sarjan ohjeellinen osa-alue.

#### DETALJPLANBESTÄMMELSER:

##### BYGGGANDE

- Nybyggnation bör till fasadmaterial och form uppföras i enhetligt, till omgivningen anpassat byggnadssätt.
- Byggnaderna bör till sin färgsättning vara i gråddfärgade eller andra ljusa kulörer alternativt i röttegel eller röd kulör med ljusare kontrastfärger.
- I P-kvartersområde bör taken utformas som åstak.
- Plättak bör målas i mörka färger.
- Byggnaderna bör uppföras brandtekniskt så att det inte på grund av dem ställs brandtekniska krav på byggnaderna som uppförs på angränsande byggnadsplats.
- Byggnadernas sockelhöjd ska anpassas kvartersvis i samband med ansökan om bygglov.
- I byggnadsplaneringsområdet bör tillräckliga markundersökningar utföras till grund för definieringen av byggnadens grundningslätt.
- Service- och lastningsområden ska placeras och avgränsas så att de uppfattas som en del av byggnaden och inte dominerar vyn ut mot riksväg 8.

##### REKLAMANORDNINGAR

- Fasaderna mot Herrgårdsbackvägen:
  - På fasaderna får fästas reklam med lösa bokstäver i neutral färgnyans och bakom dem kan dämpad bakgrundsbelysning användas.
  - På fasaderna får inga upplysta reklamordningar placeras.
  - Blinkande, rörliga eller uppåtriktade ljus får inte användas.

##### Fasaderna mot Karlebyvägen (riksväg 8):

- Reklamordningarna och deras fästen planeras som en del av byggnadens arkitektur.
- På fasaderna får till färgnyansen neutral reklam eller ljusreklam fästas. Reklam som finns ovanför takfotslinjen får inte lysa mot Herrgårdsbackvägen.
- Blinkande, rörliga eller uppåtriktade ljus får inte användas.

Mot Karlebyvägen (riksväg 8) får en för området separat reklampelare med en max höjd om 12 meter placeras. Reklampelaren får placeras inom planteringszonen, så tillvida att avståndet mellan reklampelaren och riksvägens mittlinje är mer än 30 meter. En digital skärm, blinkande, rörliga eller uppåtriktade ljus får inte användas i reklampelaren. Reklampelaren ska planeras så att den väl anpassar till områdets helhetsutformning.

##### TEKNISKA LÖSNINGAR

- Byggnaderna inom kvartersområdena kan ansluta till det kommunala fjärrvärmennätet.
- Vid byggande rekommenderas förnybara energiformer.
- Förnybara energiformer:
  - På byggnadernas tak och fasader får solfångare och -paneler placeras.
  - På byggnadernas fasader får luftvärmepumpar placeras, dock så att de inte medför störningar för intilliggande tomt.
  - Placering av solfångare och -paneler samt luftvärmepumpar på fasaden ska planeras som en del av arkitekturen och de ska estetiskt passa in i omgivningen.
  - På tomterna får borras brunnar för utnyttjande av bergvärme. Avstånd från borrhål till tomtgräns ska vara minst 10 meter.

##### PARKERINGAR

- Inom KL- och P-kvartersområde ska reserveras 1 bilplats/ arbetsplats.
- För affärsutrymme ska reserveras 1 bilplats/ 50 m<sup>2</sup> våningsyta.
- Parkeringsområdena ska avgränsas och indelas med planteringar

##### PLANTERINGAR

- De delar av kvartersområdena, vilka gränser mot riksväg 8 ska förses med trädrad eller plantering av buskar.
- Den del av byggnadsplatsen som inte används för byggande eller trafik ska planteras och skötas.

##### DAGVATTEN

- Dagvatten från ogenomsläppliga ytor bör absorberas i marken på tomtområdena. I fall det inte är möjligt att absorbera dagvatten i marken bör dagvattnet fördröjas på området så att infiltreringsränkor och -behållare eller -bassänger bör vara minst 1 m<sup>3</sup> för varje 100 m<sup>2</sup> ogenomsläpplig yta.

#### ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

##### RAKENTAMINEN

- Uudisrakennukset tulee rakentaa julkisivumateriaalin ja muodon osalta yhtenäistä, ympäristöön sopeutuvaa rakennustapaa noudattaen.
- Rakennusten värtäykseen tulee käyttää kermaiväriä tai muita vaaleita värejä, vaihtoehtoisesti punatiiltä tai punaista värisävyyä yhdessä vaaleampien vastavärien kanssa.
- I P-korttelialueella kattomuodon tulee olla harjakatto.
- Peltikatot on maalattava tummansävyisiksi.
- Rakennukset tulee rakentaa paloteknisesti niin, ettei niistä aiheudu paloteknisiä vaatimuksia rajautuville rakennuspaikoille rakennettaville rakennuksille.
- Rakennusten sokkelikorkeudet tulee yhtenäistää kortteleittain rakennusluvhakemuksen yhteydessä.
- Rakennusten suunnitteluvaiheessa tulee tehdä riittävät pohjatutkimukset rakennusten perustustavan määrittämiseksi.
- Huolto- ja lastausalueet tulee sijoittaa ja rajata siten, että ne mielletään osaksi rakennusta ja etteivät ne hallitse näkymää valtatiele 8.

##### MAINOSLAIITTEET

###### Herrgårdsbackantien suuntaan olevat julkisivut:

- Julkisivuihin saa kiinnittää neutraalin värisiä irtokirjaimia, jotka voi valaista himmennetyllä taustavaloilla.
- Julkisivuissa ei saa olla valaistuja mainoslaitteita.
- Viilkkuvia, liikkuvia tai ylöspäin suuntaavia valoja ei saa käyttää.

###### Kokkolantien (valtatie 8) suuntaan olevat julkisivut:

- Mainoslaitteet ja niiden kiinnitys suunnitellaan osana rakennuksen arkkitehtuuria.
- Julkisivuihin saa kiinnittää väriltään neutraalin mainoksen tai valomainoksen. Räystäään yläpuolella olevat mainokset eivät saa loistaa Herrgårdsbackantien suuntaan.
- Viilkkuvia, liikkuvia tai ylöspäin suuntaavia valoja ei saa käyttää.

###### Kokkolantien (valtatie 8) varteen saa sijoittaa yhden erillisen enintään 12 metrin korkeisen mainosplyvään:

- saa sijoittaa istutettavalle alueelle, sikäli kun etäisyys mainosplyvään ja valtatie keskiliinjan välillä on yli 30 metriä. Digitaalista näyttöä, viilkkuvia, liikkuvia tai ylöspäin suuntaavia valoja ei saa käyttää. Mainosplyväns suunnitellaan niin, että se sopii hyvin alueen kokonaisuutona.

##### TEKNIS ET RATKAISUT

- Korttelialueen rakennukset voidaan liittää kunnan kaukolämpöverkkoon.
- Rakentamisessa suositukseen ovat uusiutuvat energiamuodot.
- Uusiutuvat energiamuodot:
  - Rakennusten katolle ja julkisivuille saa kiinnittää aurinkokeräimiä ja -paneelija.
  - Rakennusten julkisivuille saa sijoittaa ilmalämpöpumppuja, kuitenkin niin että ne eivät aiheuta häiriöitä viereisille asuinrakennuksille.
  - Aurinkokeräimien ja -paneelien sekä ilmalämpöpumppujen sijoittaminen julkisivuille tulee suunnitella osana arkkitehtuuria ja olla esteettisesti ympäristöön sopivaa.
  - Tontille saa porata kaivoja kalliilämmön hyödyntämiseksi. Etäisyys porausriestä tontin rajalle on oltava vähintään 10 metriä.

##### PYSÄKÖINTI

- KL- ja P-korttelialueilla on varattava 1 autopaikka työpaikkaa kohden.
- Liiketiljoja varten on varattava 1 autopaikka 50 k-m<sup>2</sup> kohti.
- Pysäköintialueet tulee rajata ja jäsenöidä istutuksin.

##### ISTUTUKSET

- Korttelien valtatie 8 puoleiset reunat tulee varustaa puuriveillä tai pensasistutuksilla.
- Rakentamatta jäävä rakennuspaikan osa, jota ei käytetä liikennealueena, on istutettava ja hoidettava.

##### HULEVESI

- Tonttien vettäläpääsemättömyiltä pinnoilta tulevat hulevedet tulee imeyttää maaperään tonttien alueilla. Mikäli imeyttäminen ei ole mahdollista, hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -säiliöiden tai -altaiden mitoituslilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettäläpääsemätöntä pintaneliometriä kohden.

170

**KVEVLAX**  
**KOIVULAHTI**

Ändring av detaljplan i kvarter 24 och del av kvarter 12  
Asemakaavan muutos korttelissa 24 ja osaa kortellia 12

Planläggningsavdelningen: Utkast A/ luonnos A 1.4.2021  
Kaavoitusosasto:

Plankod: 499/536-18  
Kaavatunnus:

Planläggningschef: Barbara Páfs  
Kaavoituspäällikkö:

Planläggningsingenjör: Martina Bäckman  
Kaavoitusinsinööri:

Koordinatsystem: Höjdsystem:  
Koordinaattijärjestelmä: GK22 Korkeusjärjestelmä: N2000

Godkänd av kommunfullmäktige:  
Hyväksytty kunnanvaltuustossa: xx.xx.xxxx § xx