VAASAN KESKUSTAN OSAYLEISKAAVA 2040

Vaasan kaupungin kaavoitus
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa
10.6.2019

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Kaavan tunnistetiedot

Kaavan nimi:	Keskustan osayleiskaava 2040
Vireilletulo:	Keskustan osayleiskaavan laatimisesta on tehty kaavoituspäätös 12.2.2013.
Käsittely:	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma SJ 5.11.2013 135§ Nähtävillä: 26.11. – 20.12.2013 Osayleiskaavaluonnos SJ 23.2.2016 25§ Nähtävillä: 17.3. – 19.4.2016 Osayleiskaavaehdotus SJ 9.5.2017 44§ Nähtävillä: 1.6. – 3.7.2017 2. Osayleiskaavaehdotus SJ 28.8.2018 58§ Nähtävillä: 10.9. – 10.10.2018
Hyväksyminen:	SJ 28.8.2018 58§ KH 20.5.2019 156§ KV 10.6.2019 53§

1.2. Osayleiskaavan tarkoitus ja oikeusvaikutukset

Osayleiskaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäytön strategisen ja fyysisen kehittämisen työkalu. Sillä ohjataan yhdyskuntarakennetta ja yleispiirteistä maankäyttöä sekä sovitetaan yhteen erilaisia toimintoja. Osayleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Keskustan osayleiskaava vuodelta 1995 kumoutui, kun Vaasan kokonaisyleiskaava astui voimaan 18.9.2014. Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena aluevarauskaavana. Astuessaan voimaan se korvaa Vaasan kokonaisyleiskaavan keskusta-alueen osalta ja ohjaa asemakaavan muutosten laadintaa alueella.

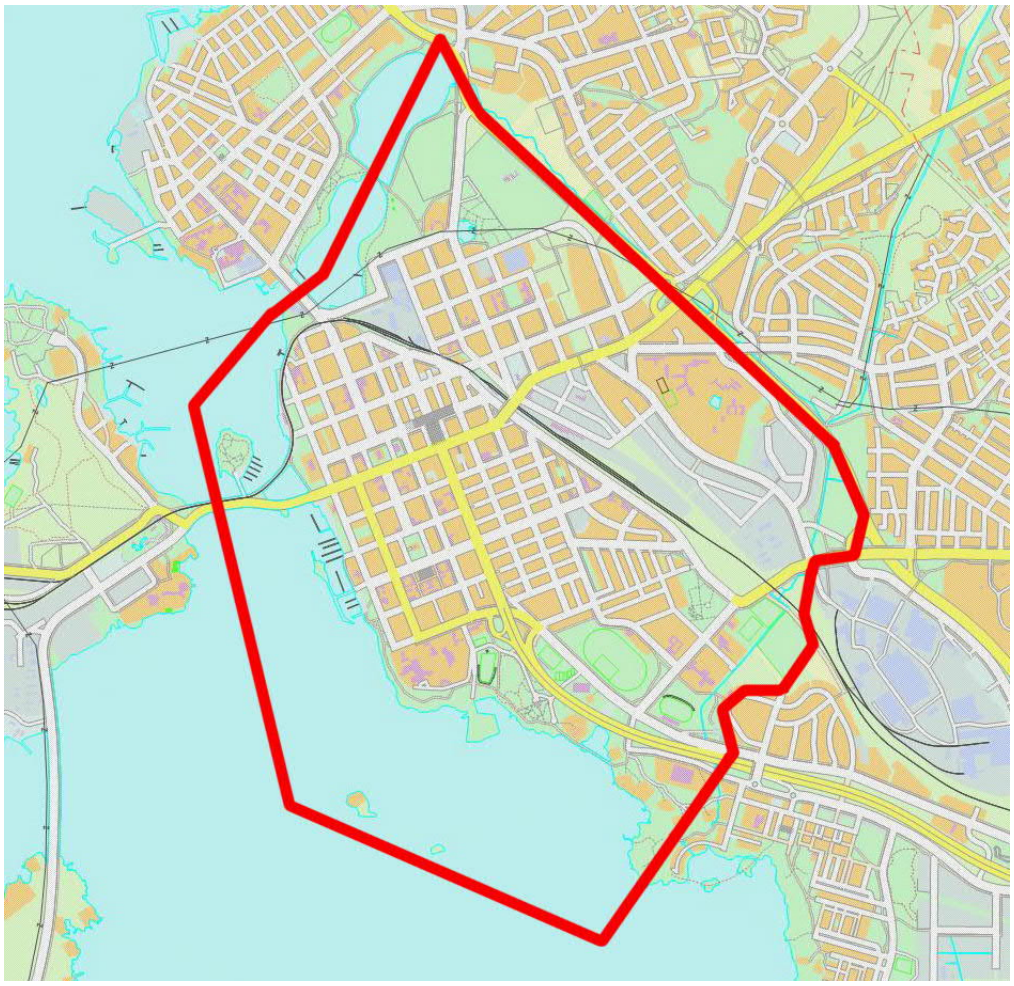
1.3. Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT
1.1. Kaavan tunnistetiedot
1.2. Osayleiskaavan tarkoitus ja oikeusvaikutukset
1.3. Selostuksen sisällysluettelo
1.4. Kaava-alueen sijainti ja rajaus
1.5. Suunnitteluorganisaatio
1.6. Luettelo selostuksen liitteistä ja taustaselvityksistä
2. TIIVISTELMÄ
2.1. Kaavan tavoitteet
2.2. Kaavaprosessin vaiheet
2.3. Kaavan keskeinen sisältö
3. OSAYLEISKAAVAN LÄHTÖKOHDAT
3.1. Yleiset lähtökohdat
3.2. Väestö ja työpaikat
3.3. Maisema ja luonnonolot
3.4. Alueen historia ja kaupunkikuva
3.5. Osayleiskaavaa ohjaavat suunnitelmat ja tavoitteet
3.5.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
3.5.2. Pohjanmaan maakuntakaava 2030
3.5.3. Vaasan seudun rakennemalli
3.5.4. Kokonaisyleiskaava
3.5.5. Keskustastrategia
3.6. Selvitykset
3.6.1. Luontoselvitys
3.6.2. Kaupallinen selvitys
3.6.3. Korkean rakentamisen selvitys
3.6.4. Täydennysrakentamisen selvitys
3.6.5. Ullakko- ja kattorakentamisen selvitys
3.6.6. Etelä-Klemettilän kehittämisen selvitys ja suunnitelma
3.6.7. Liikenne- ja pysäköintiselvitys
3.6.8. Melu- ja tärinäselvitys
3.6.9. Hulevesiselvitys
3.6.10. Kulttuuriympäristöselvitys
3.6.11. Muut taustaselvitykset
4. OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET
5. OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET
5.1. Suunnittelun käynnistäminen ja oas-vaihe
5.2. Osayleiskaavan luonnos
5.3. Osayleiskaavan ehdotus

5.4. Osayleiskaavan 2. ehdotus
6. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS
6.1. Kaavan yleisperustelut
6.2. Kaavan kokonaisrakenne ja mitoitus
6.3. Täydennysrakentaminen
6.4. Korkea rakentaminen
6.5. Asuminen
6.6. Palvelut ja työpaikat
6.7. Liikenne ja liikkuminen
6.7.1.Ajoneuvoliikenne ja liikenneverkko
6.7.2.Julkinen liikenne
6.7.3.Pyöräily ja pyörätieverkosto
6.7.4.Kävelykeskusta
6.7.5.Pysäköinti
6.8. Kulttuurihistorialliset arvot
6.8.1.Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet
6.8.2.Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt
6.8.3.Maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat aluekokonaisuudet
6.8.4.Muinaismuistot
6.9. Viheralueet ja virkistys
6.9.1.Viheralueet ja viheralueverkosto
6.9.2.Maankohoaminen ja täyttöalueet
6.9.3.Hulevedet ja vesihuolto
6.10. Ympäristön häiriötekijät
6.10.1. Pilaantuneet maat
6.10.2. Melu ja tärinä
6.11. Kehittämisalueet
6.12. Merkinnät ja määräykset
7. OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET
7.1. Vaikutusten arviointi
7.2. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
7.3. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja sosiaaliset vaikutukset
7.4. Vaikutukset luonnonoloihin ja luonnon monimuotoisuuteen
7.5. Vaikutukset kulttuuriperintöön, rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan
7.6. Osayleiskaavan suhde muihin strategisiin suunnitelmiin
7.7. Yhteenveto osayleiskaavan merkittävimmistä vaikutuksista
8. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

1.4. Kaava-alueen sijainti ja rajaus

Suunnittelualue muodostuu Vaasan keskusta-alueesta, mukaan lukien Onkilahden kaakkoisranta, hautausmaa-alue, Hietasaari, Hietalahden ranta ja urheilupuisto, Kuparisaari, Etelä-Klemettilä ja Pohjois-Klemettilä sekä Vöyrinkapunki. Alueen pinta-ala on noin 9,5 km^2, josta vesialuetta on noin 3 km^2. Suunnittelualueeseen kuuluu Vaasan tilastolliset suuralueet 1 ja 2 (Keskusta ja Vöyrinkaupunki). Suunnittelualueen rajaus on suunnilleen sama kuin vuoden 1995 keskustan osayleiskaavassa.



Osayleiskaava-alue.

1.5. Suunnitteluorganisaatio

Projektin työryhmään on kuulunut kaavoitusarkkitehti Emma Pitkäjärvi, yleiskaavoittaja Annika Birell, projektipäällikkö Marketta Kujala, kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso, liikennesuunnittelupäällikkö Pertti Hällilä ja suunnitteluinsinööri Jonas Åberg. Kaupunkiympäristön johtoryhmä on toiminut projektin ohjausryhmänä.

1.6. Luettelo selostuksen liitteistä ja taustaselvityksistä

Kaavaselostuksen liitteet:

- Lausunnot ja mielipiteet

Kaavan tausta- ja oheismateriaaliksi laaditut selvitykset:

- Kaupallinen selvitys Vaasassa, Santasalo, 2014
- Vaasan keskustan osayleiskaavan liikenneselvitys, Sito, 2015
- Vaasan keskustan osayleiskaavan meluselvitys, Sito, 2015
- Vaasan keskustan osayleiskaavan tärinäselvitys, Sito, 2015
- Vaasan keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, Vaasan kaavoitus, 2014
- Vaasan keskustan osayleiskaava-alueen hulevesiselvitys, Vaasan kaavoitus, 2015
- Vaasan keskusta-alueen korkean rakentamisen selvitys, Vaasan kaavoitus, 2014
- Vaasan keskustan täydennysrakentaminen, palokatujen varsien mahdollisuudet, Paula Kemppinen, 2014
- Ullakko- ja kattorakentamisselvitys Vaasan keskustan alueella, Vaasan kaupungin kaavoitus, 2015
- Laitakaupungista osaksi keskustaa, Vaasan Etelä-Klemettilän maankäytön suunnitelma, Kati Vuohijoki, 2015
- Vaasan keskustan osayleiskaava, kooste alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista, Pohjanmaan museo/ Ruusa Viljanen Rossi, 2014
- Syvennetty teemakohtainen arviointi Eteläisen Kaupunkiselän saariketjun vaikutuksista, Vaasan kaavoitus, 2016

Muut taustaselvitykset:

- Utredning av brandgatustrukturen – Selvitys palokaturakenteesta, Vaasan kaavoitus, 2013
- Vaasan pikaraitiotien esiselvitys, Ramboll, 2005
- Vaasan satamatien YVA-selvitys, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, 2016
- Eteläisen Kaupunginselän selvitys ja toimenpidesuunnitelma 2050, Vaasan kaavoitus, 2013

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavan tavoitteet

Osayleiskaavan päätavoitteet ovat keskustan elinvoimaisuuden ja vetovoimaisuuden vahvistaminen, kaupunkirakenteen kehittäminen energiatehokkaasti ja resurssiviisaasti, keskustan laajentaminen ja tiivistäminen sekä asukasmäärän nostaminen, liikenteen ja liikkumisen kehittäminen keskustassa, kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan huomioiminen sekä ilmastonmuutoksen ja maankohoamisen vaikutusten huomioonottaminen tulevaisuuden kaupunkirakenteessa ja rantaviivassa.

Osayleiskaavalla tarkennetaan Vaasan kokonaisyleiskaavaa keskusta-alueen osalta. Kaava laaditaan oikeusvaikutteisena aluevarauskaavana. Astuessaan voimaan se korvaa Vaasan kokonaisyleiskaavan keskusta-alueen osalta.

2.2. Kaavaprosessin vaiheet

Keskustan osayleiskaavan laatimisesta tehtiin kaavoituspäätös 12.2.2013. Keskustan osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 26.11.–20.12.2013. Kaavan ensimmäinen viranomaisneuvottelu pidettiin 6.3.2014. Syksyllä 2015 järjestettiin kaavaan liittyvä suunnittelutyöpaja kaupungin asukkaille ja muille osallisille. Osayleiskaavan luonnos pidettiin nähtävillä 17.3. – 19.4.2016. Luonnoksesta jätettiin 18 lausuntoa ja 8 mielipidettä. Osayleiskaavan ehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 1.6. – 3.7.2017. Ehdotuksesta jätetiin 14 lausuntoa ja 3 muistutusta. Kaavan toinen viranomaisneuvottelu pidetiin 15.12.2017. Osayleiskaavan toinen ehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 10.9.-10.10.2018. Ehdotuksesta jätettiin kahdeksan lausuntoa ja yksi muistutus.

2.3. Kaavan keskeinen sisältö

Kaavassa keskustan laajentumissuunnat ovat ensisijaisesti koilliseen päin radan toiselle puolelle, Etelä- ja Pohjois-Klemettilään sekä kaakkoon päin raviradan alueelle. Uudet alueet ovat mitoitettuja yhteensä noin 6000 asukkaalle. Lisäksi kaavassa on arvioitu, että keskustan nykyisen rakenteen sisällä on täydennysrakentamisen potentiaalia useammassa korttelissa. On arvioitu, että täydennysrakentamisen myötä keskustaan voisi yhteensä tulla asumiseen noin 50000 k-m^2 lisää ja 1000 uutta asukasta. Lisäksi Etelä- ja Pohjois-Klemettilään sekä nykyisen kaupunginpuutarhan paikalle on osoitettu alueita, joita tulevaisuudessa voidaan kehittää asuinalueiksi. Pääosin nämä alueet tulevat ajankohtaisiksi asumiselle, kun kaava-alueen ensisijaiset asuinalueet ovat toteutuneet. Niiden kerrosala- ja asukasarvio on yhteensä noin 200 000 k-m^2 ja 3000 uutta asukasta. Etelä-Klemettilä on kaavassa osoitettu maankäyttö- ja rakennuslain 111 §:n mukaiseksi kehittämisalueeksi. Wärtsilän tehdasalue on merkitty selvitysalueeksi, jonka tuleva maankäyttö ja kehittäminen ratkaistaan tulevaisuudessa.

Kaavatyön yhteydessä on tutkittu täydennysrakentamisen ja korkean rakentamisen mahdollisuuksia Vaasan keskusta-alueella. Korkealle rakentamiselle löytyi useita mahdollisia paikkoja. Mahdolliset korkean rakentamisen paikat on osoitettu kaavaan. Kulttuurihistoriallisesti arvokas ruutukaava-alue todettiin kuitenkin mm. kaupunkikuvallisista syistä huonoksi korkean rakentamisen alueeksi. Täydennysrakentamisen potentiaalia on keskustassa erityisesti palokatujen varrella. Täydennysrakentaminen voi keskustassa olla rakennuksen laajentamista, rakennusten korottamista, rakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista, korvaavaa rakentamista tai täydentävää uudisrakentamista. Kattorakentamisen ja korottamisen mahdollisuudet ovat Vaasassa suurempia kuin ullakkorakentamisen mahdollisuudet, johtuen keskustan rakennuskannan iästä ja kattomuodoista. Keskustan täydennysrakentamisen ohjaamiseksi kaavaan on osoitettu korttelikohtaiset tehokkuusluokat. Korttelitehokkuuksissa on huomioitu eri alueiden luonteet sekä niiden tiivistämispotentiaali.

Liikenteen sujuvuutta ja kehittämismahdollisuuksia on tarkasteltu liikenneselvityksen kautta. Liikenneselvityksessä on ehdotettu, että keskustan liikennettä kehitetään kahden kehän kautta, keskustan ulkoinen ja sisäinen kehä. Liikenneselvityksen ehdotuksessa liikennettä pyritään ohjaamaan kehille ja rauhoittamaan muilla kaduilla. Kaavassa ydinkeskustan kävelykeskusta-aluetta on laajennettu niin, että liikekeskustan alueella, liikenteen sisäisen kehän sisällä, suurin osa kaduista on osoitettu kävelykaduiksi tai kävelypainotteisiksi kaduiksi. Pyörätieverkostoa on kehitetty niin, että mahdollisemman suuri osa keskustasta olisi tulevaisuudessa saavutettava pyörällä. Muita merkittäviä liikenteellisiä, kaavassa esitettyjä muutoksia ovat Korsholmanpuistikon silta ja jatke Etelä-Klemettilään, moottoritien loppuosan muuttaminen kaduksi, mahdollinen keskustatunneli Vaasanpuistikon alla sekä mahdollinen tie- tai katuyhteys yleiskaavan mukaisille saarille tai Eteläisen Kaupunginselän yli.

Eteläisen Kaupunginselän saariketjusta on kaavatyön aikana tehty teemakohtainen syvennetty vaikutustenarviointiselvitys, ja saariketjun muotoilua on tarkennettu jonkin verran suhteessa yleiskaavaan. Saariketjun rakentaminen tulee olemaan pitkä prosessi. Saaria tulee osayleiskaavan mukaan pääosin kehittää virkistys- ja vapaa-ajan toiminnoille.

Osayleiskaavassa keskusta-alueen rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet on merkitty kaavaan kohdemerkinnöillä. Kohteet perustuvat kaavan kulttuuri-ympäristöselvitykseen ja olemassa olevaan inventointiaineistoon. Kaavaan on merkitty eri inventoinneissa arvioitetut ja rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi todetut kohteet sekä kaikki asemakaavoissa suojellut kohteet. Arvokkaiden kohteiden lisäksi kaavaan on merkitty arvokkaita aluekokonaisuuksia ja muita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita. Vaasan keskusta-alueella on useita valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä sekä maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaita aluekokonaisuuksia.

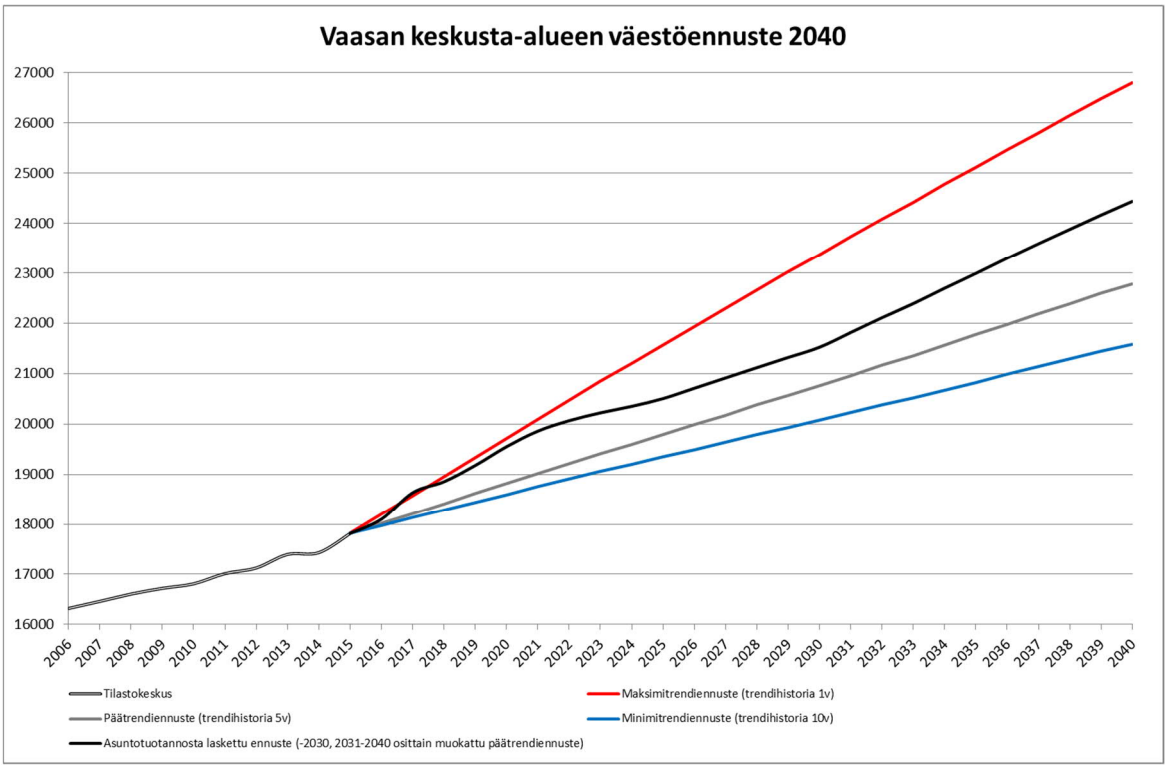
3. OSAYLEISKAAVAN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Yleiset lähtökohdat

Vaasan väestö- ja työpaikkakehitys on 2000-luvulla ollut positiivinen. Urbanisaatio on voimakas trendi ja ennustetaan, että kehitys ja kasvu tulevat tulevaisuudessa kohdistumaan entistä voimakkaammin kaupunkeihin ja taajamiin. Tilastot näyttävät, että kasvu on viime aikoina kohdistunut pääkaupunkiseudun lisäksi erityisesti seutujen ja maakuntien keskuskaupunkeihin. Tämä on Vaasalle myönteinen asia. Toinen yleinen trendi on, että halutaan vähentää hajarakentamista ja rakentamista kaupungin joukkoliikenne- ja pyöräilyvyöhykkeiden ulkopuolella. Keskitetään rakentaminen olemassa olevien palvelujen ja infrastruktuurin varrelle ja panostetaan erityisesti keskusta-alueiden kehittämiseen, jotta saadaan sekä taloudellisesti että ekologisesti kestäviä kaupunkeja. Keskusta-alueiden houkuttelevuus asuinalueina on myös kasvanut viime aikoina ja ihmiset hakeutuvat entistä enemmän asumaan tiiviiseen kaupunkiympäristöön. Vaasan rooli seudun ja maakunnan suurimpana kaupunkina ja keskuksena tulee tulevaisuudessa siten olemaan entistä tärkeämpi.

3.2. Väestö ja työpaikat

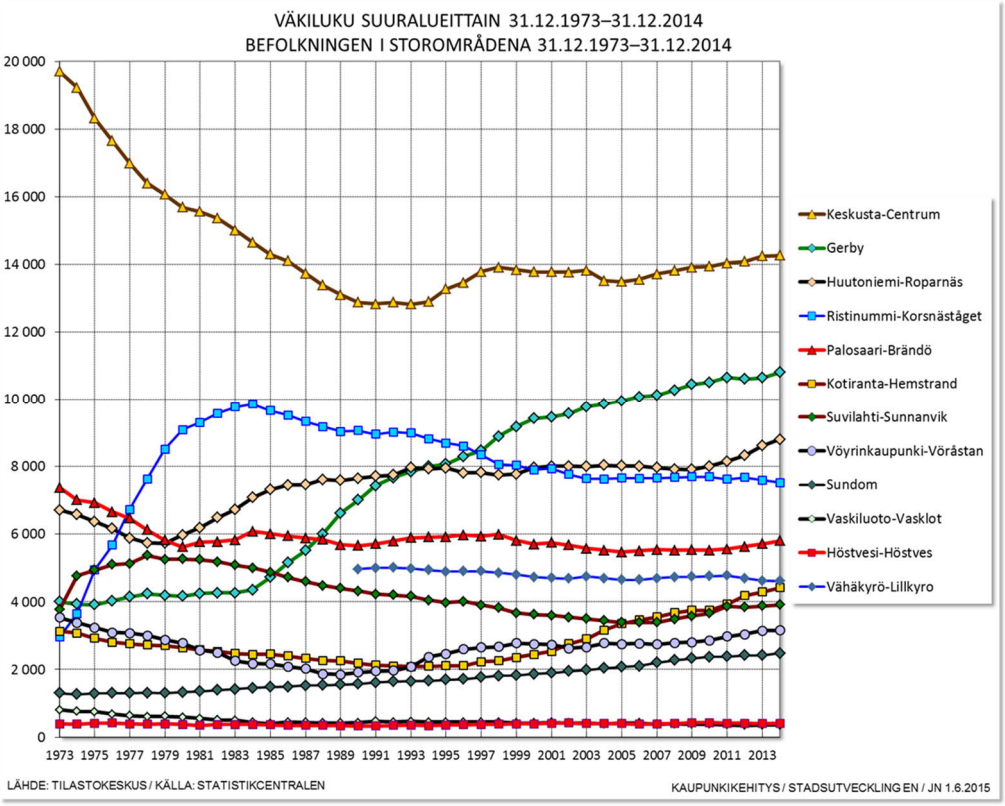
Vaasassa asuu tällä hetkellä noin 67 600 asukasta (12/2017), joista noin neljäsosa asuu osayleiskaavan suunnittelualueella, johon kuuluvat keskustan ja Vöyrinkaupungin tilastolliset suuralueet. Keskustan suuralueen asukasluku on 14 603 ja Vöyrinkaupungin suuralueen 3 486, eli yhteensä 18 071 asukasta (31.12.2017). Keskustan suuralueen väkiluku on kasvanut keskimäärin noin 95 asukkaalla vuodessa ja Vöyrinkaupungin suuralueen väkiluku noin 80 asukkaalla vuodessa kuuden viime vuoden aikana, eli yhteensä noin 175 asukkaalla vuodessa. Kaupungin suuralueittaisen väestöennusteen mukaan alueiden yhteenlaskettu väestönkasvu tulee olemaan keskimäärin noin 190 asukasta vuodessa vuosina 2015–2025. Vuoteen 2025 mennessä keskusta-alueen väkiluku tulee siis kasvamaan noin 2000 asukkaalla. Jos keskusta-alueen kehitys jatkuu samalla tavalla, se tarkoittaisi noin 4500–5000 uutta asukasta vuoteen 2040 mennessä. Keskusta-alueen minimiennusteen mukaan väkiluku vuonna 2040 olisi kuitenkin vain noin 21500, ja maksimiennusteen mukaan melkein 27000. Pääennusteen mukaan Vaasan keskusta-alueella on noin 23000 asukasta vuonna 2040. Pääennuste on laskettu 5 vuoden trendihistorialla. Jos pääennusteessa huomioidaan keskustan arvioitu asuntotuotanto, saadaan ennuste, jonka mukaan osayleiskaavan alueella voisi vuonna 2040 asua noin 24500 ihmistä.



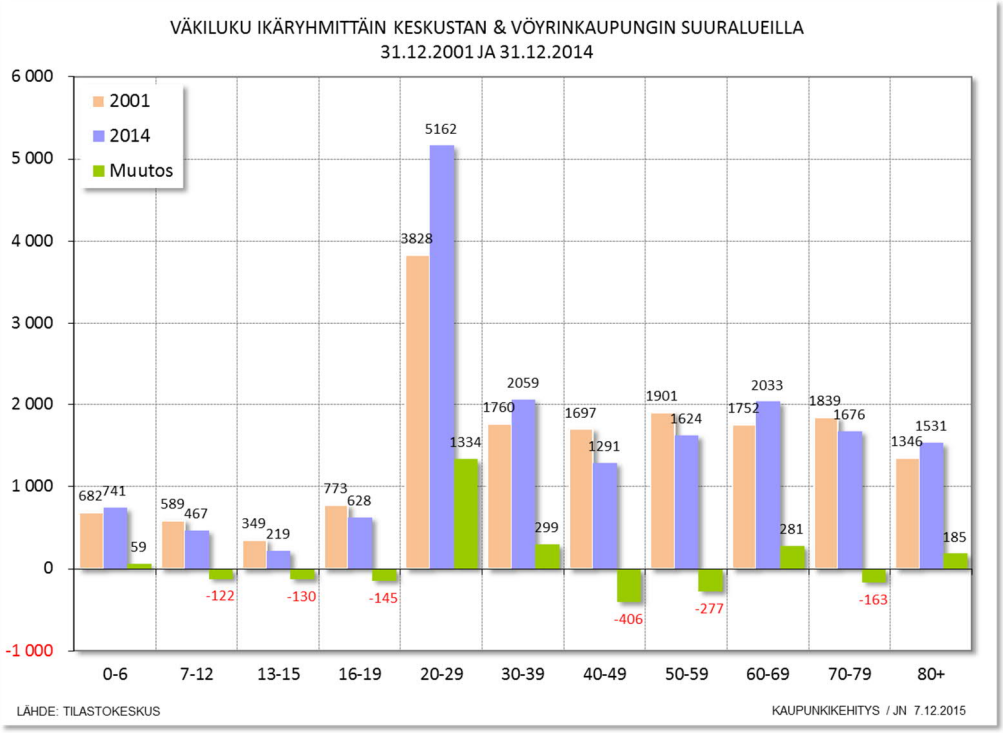
Vaasan keskusta-alueen väestöennuste (eri arvioiden mukaan).

Keskustan ja Vöyrinkaupungin suuralueiden väkiluvussa tapahtui suuri muutos 1960- ja 1970-luvuilla, jolloin alueiden väestömäärä laski voimakkaasti. 1960-luvulla alueilla asui yhteensä lähes 25 000 henkilöä. 1990-luvun alussa väkiluku oli laskenut noin 15 000 henkilöön. Muutos johtui asumisväljyyden kasvusta, auton yleistymisestä sekä voimakkaasta uudisrakentamisesta myös keskustan ulkopuolella. 2000-luvulla alueiden väkiluku on ollut tasaisessa kasvussa muun muassa täydennysrakentamisen ja Vaasaan kohdistuvan voimakkaan maahanmuuton myötä. Alueiden väkiluku on kasvanut yhteensä noin 900 asukkaalla 2000-luvun alusta. Kasvu selittyy pääosin muunkielisten määrän voimakkaalla kasvulla (noin +1 100 henkilöä / 200 %). Suomen- ja ruotsinkielisen väestön määrä on sen sijaan vähentynyt (noin -200 henkilöä / -1 %). Viime vuosien aikana suomen- ja ruotsinkielinen väestö on kuitenkin myös ollut kasvussa (+300 asukasta vuosina 2010–2014). Muunkielisten osuus keskustan ja Vöyrinkaupungin suuralueiden väkiluvusta on 9,3 % (2014). Kaupungin väestöennusteen mukaan osuus tulee vielä kasvamaan ja olemaan noin 12,5 %:a vuonna 2025.

Väestönkasvusta huolimatta asuntokuntien keskikoon pieneneminen ja yhden hengen asuntokuntien voimakas kasvu tulevat jatkumaan. Samalla myös asumisväljyyden kasvu jatkuu, joskin hieman maltillisemmin kuin aikaisempina vuosina. Käytännössä tämä tarkoittaa, että mikäli uusia asuntoja ei rakennettaisi, keskusta-alueen väestö rupeaisi jossakin vaiheessa vähenemään. Tämä voidaan nähdä jopa uhkana alueen kehitykselle ja elinvoimaisuudelle.

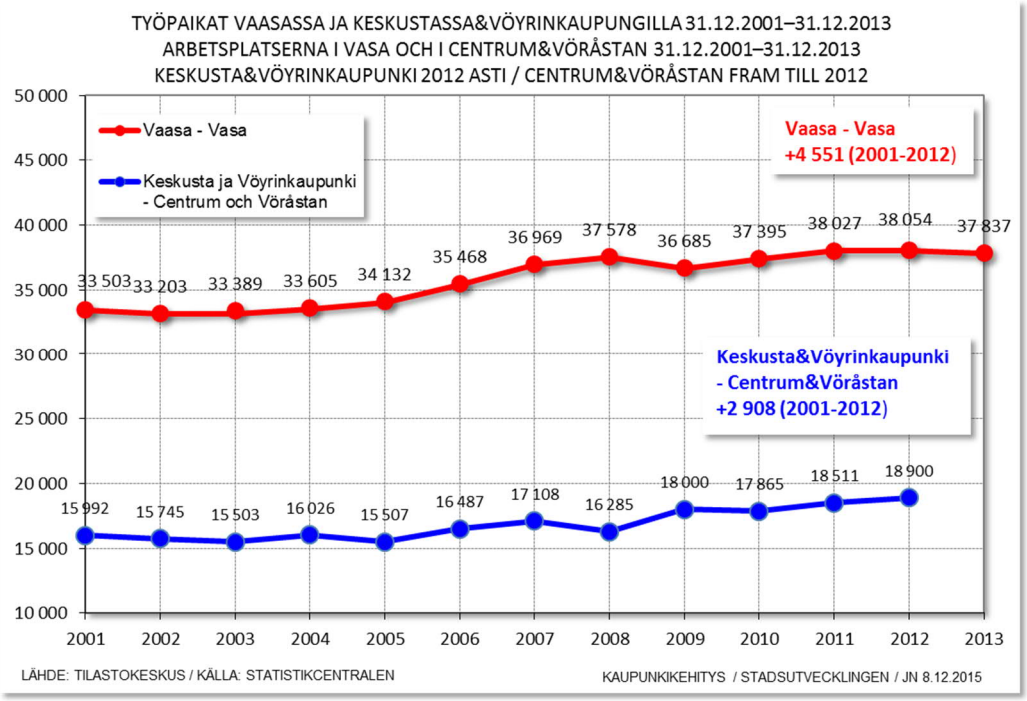


Vaasan suuralueiden väestökehitys 1973 - 2014.



Keskustan ikärakenne 2001 ja 2014.

Suurin ikäryhmä keskustan ja Vöyrinkaupungin suuralueilla ovat 20–29 -vuotiaat. Tämä on myös alueen ylivoimaisesti voimakkaimmin kasvanut ikäryhmä 2000-luvun aikana. Ikäryhmän osuus alueiden väkiluvusta on lähes 29,6 %, kun se on 17,5 % koko kaupungin tasolla. Keskustan ja Vöyrinkaupungin suuralueilla asuu siis huomattavasti enemmän 20–29 -vuotiaita kuin kaupungissa keskimäärin. Ikäryhmän kasvu jatkunee voimakkaana myös tulevaisuudessa. Myös 30–39-vuotiaiden määrä tulee kasvamaan tulevaisuudessa, kun 20–29-vuotiaat vanhenevat. Osa heistä muuttanee kuitenkin alueilta pois mm. perheellistymisen myötä. Muita alueilla kasvaneita ikäryhmiä ovat 0–6-vuotiaat, 60–69-vuotiaat ja 80+ -vuotiaat. Väestö on vähentynyt eniten ikäryhmissä 40–49-vuotiaat ja 50–59-vuotiaat.



Vaasan sekä keskustan ja Vöyrinkaupungin suuralueiden työpaikkakehitys 2000-luvulla.

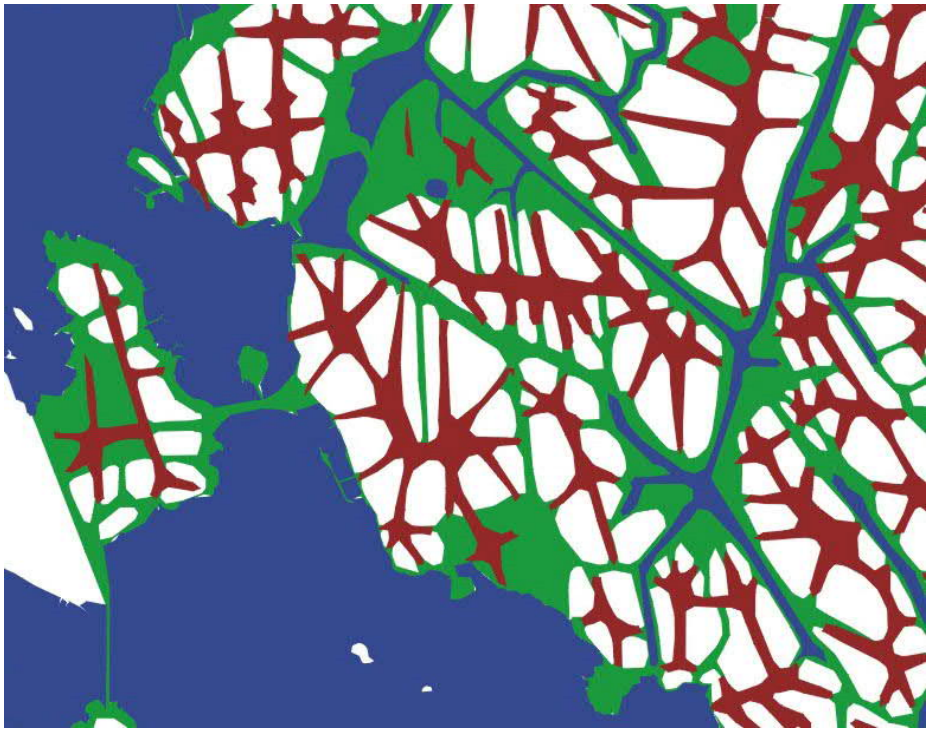
Vaasassa työpaikkojen määrä kasvoi noin 5 300:lla vuosien 2000–2013 aikana. Yhteensä Vaasassa on noin 38 000 työpaikkaa, joista lähes 19 000 on keskustan ja Vöyrinkaupungin suuralueilla. Keskustan suuralueella on noin 12 000 työpaikkaa ja Vöyrinkaupungin suuralueella noin 7 000 työpaikkaa. Alueilla on siis puolet kaupungin kaikista työpaikoista. Keskustan ja Vöyrinkaupungin suuralueiden työpaikkarakenne on hyvin monipuolinen ja työpaikkojen määrä on ollut voimakkaassa kasvussa 2000-luvulla. Alueiden osuus kaupungin työpaikkojen määrän kasvusta oli noin 64 % vuosina 2001–2012. Alueiden suurimmat toimialat ovat terveys- ja sosiaalipalvelut (noin 5 100 työpaikkaa), teollisuus (noin 1 900 työpaikkaa), julkinen hallinto, maanpuolustus ja pakollinen sosiaalivakuutustoiminta (noin 1 900 työpaikkaa) sekä tukku- ja vähittäiskauppa (noin 1 900 työpaikkaa). Yhteensä näillä toimialoilla on yli puolet alueiden kaikista työpaikoista.

3.3. Maisema ja luonnonolot

Vaasan alueen maisemalle ja luonnonympäristölle on ominaista tasainen maasto, pitkät laaksokäytävät, rikkonaiset selänteet, savinen maaperä ja rehevä kasvillisuus. Maisema on tyypillinen maankohoamisrannikko Merenkurkun itärannalla. Maankohoaminen alueella on edelleen huomattava, maisemaa muokkaava tekijä. Maankohoaminen alueella on noin 8 mm vuodessa, ja sen odotetaan jatkuvan vielä satoja vuosia.

Maisemarakenne on tärkeä lähtökohta kaikessa suunnittelussa Vaasassa. Maisemarakenteen peruselementit ovat vedenjakajat ja selänteet, rakentamiselle edulliset rinnealueet sekä laaksopainanteet, rannat ja vesistöt. Vaasan keskusta on rakentunut Klemetsön-Bölen selänteelle. Keskustan selännealue rajautuu länsipuolella Eteläiseen ja Pohjoiseen Kaupunginselkään ja luoteessa Onkilahteen. Idässä ja koillisessa selännettä kiertää Hietalahden-Purolan laaksopainanne. Rautatien kohdalla keskusta-aluetta jakaa luode-kaakko -suuntainen laaksopainanne.

Keskustan laaksoalueet ja rannat ovat säilyneet rakentamiselta melko hyvin. Laajin yhtenäinen viheralue alueella on rannan puistovyöhyke. Rantapuistovyöhyke on myös luonnon monimuotoisuuden ja virkistysarvojen kannalta keskustan rikkain alue.



Maisemarakenne (vedenjakajat, laaksot ja vesialueet)

3.4. Alueen historia ja kaupunkikuva

Vaasan keskustan kaupunkirakenne pohjautuu Setterbergin asemakaavaan vuodelta 1855. Kun kaupunkia päätettiin siirtää sen nykyiselle paikalle kaupunkipalon jälkeen vuonna 1852, alue oli lähes neitseellistä maata. Kaupungin uusi paikka valittiin ensisijaisesti sen otollisten satamaolosuhteiden takia. Nykyisen Tammikartanon alueella, Klemetsön saarella, asutusta on kuitenkin ollut ainakin 1500-luvulta asti. Klemetsön kylän vanhimmat meidän päiviimme saakka säilyneet rakennukset ovat 1770-luvulta. Toinen ennen kaupungin siirtoa rakennettu kohde on Klemetsön niemen lounaiskärjessä sijaitseva Hietalahden villa, jota rakennettiin kaupunginlääkärin kesäasunnoksi 1840-luvulla.

Setterbergin kaavan pääelementit olivat selkeä ruutukaava, leveät puistikot, kortteleiden läpi kulkevat palokadut, vapaamuotoinen rantapuistovyöhyke sekä puistoympäristössä sijaitsevat julkiset rakennukset. Setterbergin kaavan perusrakenne on yhä voimakkaasti näkyvissä Vaasan kaupunkirakenteessa. Setterbergin kaavan ratkaisut perustuivat suurelta osin paloturvallisuuden edistämiseen mutta liittyivät myös Vaasan hallinnollisen aseman korostamiseen. Vaasa oli Pohjanmaan läänin pääkaupunki, mikä toi suunnitteluun esteettis-edustuksellisia pyrkimyksiä. Puistikot, palokadut, torit sekä rantapuisto ja sen julkiset rakennukset ovat nykyään Vaasan tyypillisimmät ja omaleimaisimmat osat. Niiden kulttuurihistoriallisen merkityksen perusteella ne ovat luokiteltu valtakunnallisesti merkittäviksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi.

Setterbergin kaava vuodelta 1855.

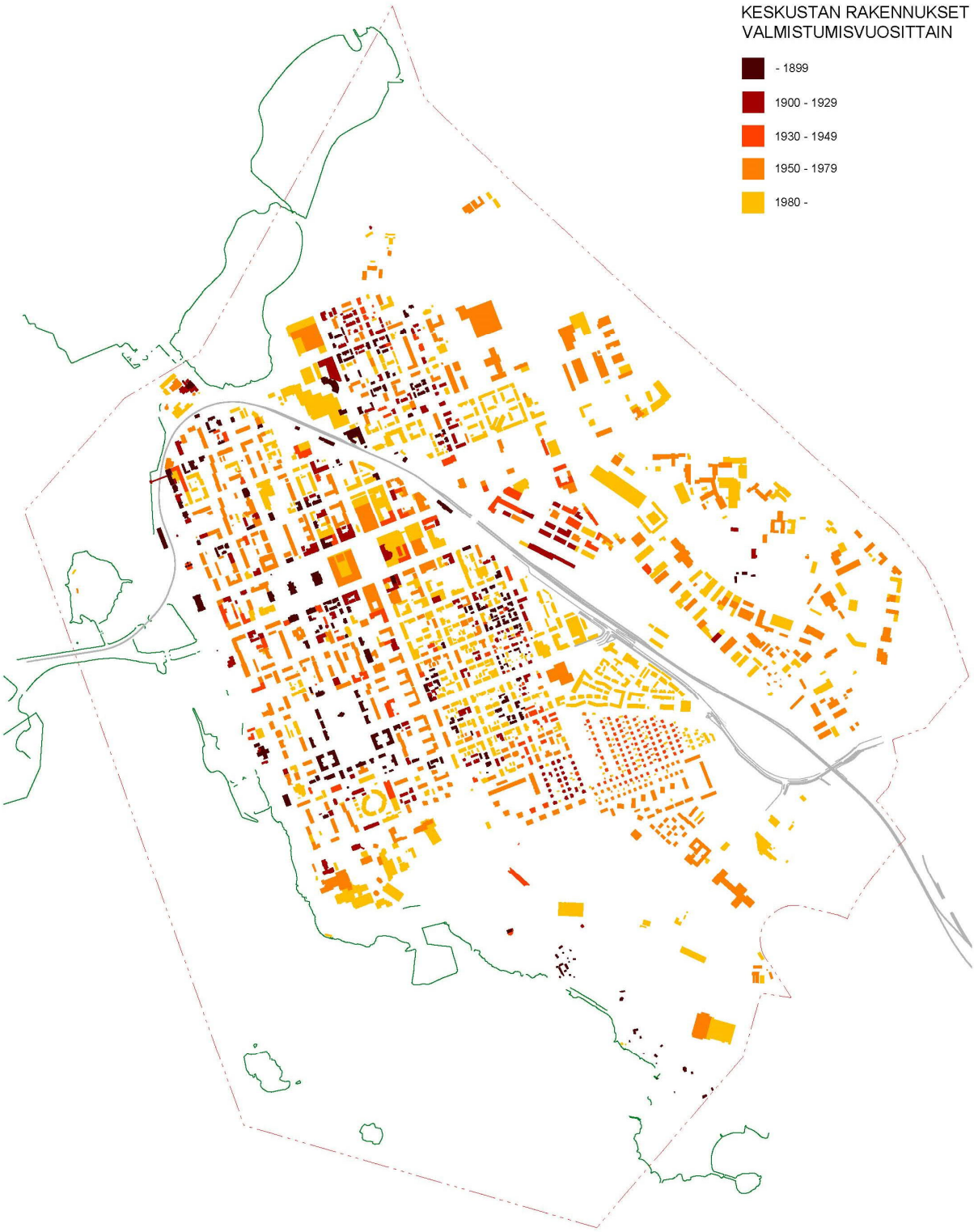
Muita valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä alueella ovat Vaasan Vanha hautausmaa, Vaasan rautatieasema sekä Vaasaan tarkka-ampujakasarmit. Vaasan Vanha hautausmaa on osa kaupunkipalon jälkeen siirretyn Vaasan rakentamista sekä varhainen kirkosta ja asutuksesta erilleen sijoitettu hautausmaa. Hautausmaa vihittiin käyttöön 1864 ja sijoitettiin terveyssyistä erilleen kirkosta ja asutuksesta. Tarkka-ampujakasarmit liittyvät kaupungin ja maan sotahistoriaan. Vaasaan jäi Suomen sodan jälkeen laaja venäläinen jääkärirykmentti. Palon jälkeisenä vuonna alkoi Krimin sota ja Vaasaan perustettiin uusia joukkoja. Setterberg kaavoitti venäläiselle kasarmialueelle paikan ortodoksisen kirkon eteläpuolelle. Ensimmäinen kasarmirakennus rakennettiin punatiilestä, ja se valmistui vuonna 1866. 1880-luvulla valmistui toistakymmentä tarkka-ampujapataljoonan kasarmiin kuuluvaa puurakennusta. Yksikerroksiset empirerakennukset toteutettiin vastaavien kasarmialueiden tyyppipiirustuksin. Vaasan tarkka-ampujakasarmin alue on yksi parhaiten säilyneistä 1880-luvun tyyppipiirustuksin toteutetuista puukasarmialueista.

Vaasan rautatieasema valmistui samana vuonna kuin Vaasaan avattiin raideyhteys, eli vuonna 1883. Rautatieyhteyden myötä Vaasasta kehittyi entistä tärkeämpi teollisuuskaupunki. 1900-luvun alussa Vaasa oli yksi tärkeimmistä teollisuuskaupungeista koko maassa. Tästä vaiheesta Vaasan historiassa kertovat mm. Onkilahden konepaja, Villatavaratehdas sekä Vaasan Höyrymylly elevaattoritorneineen ja jyväsiiloineen. Etelä-Klemettilässä on säilynyt useita pienimittakaavaisia teollisuusrakennuksia. 1930-luvulla modernismin tyylisuuntaus alkoi näkyä Vaasassa. Taloudellisesta lamasta ja sota-ajoista johtuen, rakentaminen oli 1930- ja 1940-luvuilla kuitenkin maltillista. 1900-luvun puolessa välissä rakentaminen kiihtyi taas jälleenrakentamisen ja kaupungistumisen kautta.

Suuri kaupunkikuvallinen muutos Vaasassa tapahtui 1960- ja 1970-luvuilla, kun keskustaa uudistettiin tai ns. saneerattiin arkkitehti Kråkströmin modernistisen kaavan mukaan. 1960- ja 70-luvulla huomattava osa kaupungin historiallisesta rakennuskannasta purettiin ja tilalle nousi massiivisia, monotonisia kerrostalolamelleja. Keskustan korkeusmittakaava kasvoi merkittävästi. Uudet rakennukset sijoitettiin usein tonttien keskiosiin niin, että rakennusten ympärille jäi vapaata tilaa. Setterbergin empiretyylisessä kaupunkirakenteessa matalat ja keskikorkeat rakennukset olivat sijanneet kaupunkimaisesti kadun varressa. Ennen selkeästi jäsennetyt kaupunkitilat muuttuivat uudessa kaupunkirakenteessa avoimiksi ja virtaaviksi.

Nykyään Vaasan kaupunkikuvaa kuvaa ennen kaikkea eri rakennustyylien kerroksellisuus ja kaupunkikuvan vaihtelevuus. Kaupunkikuvan kerroksellisuus voidaan nähdä positiivisena ja arvokkaana asiana. Kaupunkirakentaminen kuvaa aina aikansa ihanteita ja aatteita. Vaasan kerroksellisesta kaupunkikuvasta heijastuu kaupungin historian vaiheet.

(Lähde: Vaasan keskustan osayleiskaavan inventointikoosteraportti, Pohjanmaan museo/ Ruusa Viljanen Rossi, 2014).



Vaasan keskustan kaupunkirakenne pohjautuu Setterbergin asemakaavaan vuodelta 1855. Vaasan kerroksellinen kaupunkikuva kertoo kaupungin historian vaiheista.

3.5. Kaavaa ohjaavat suunnitelmat ja tavoitteet

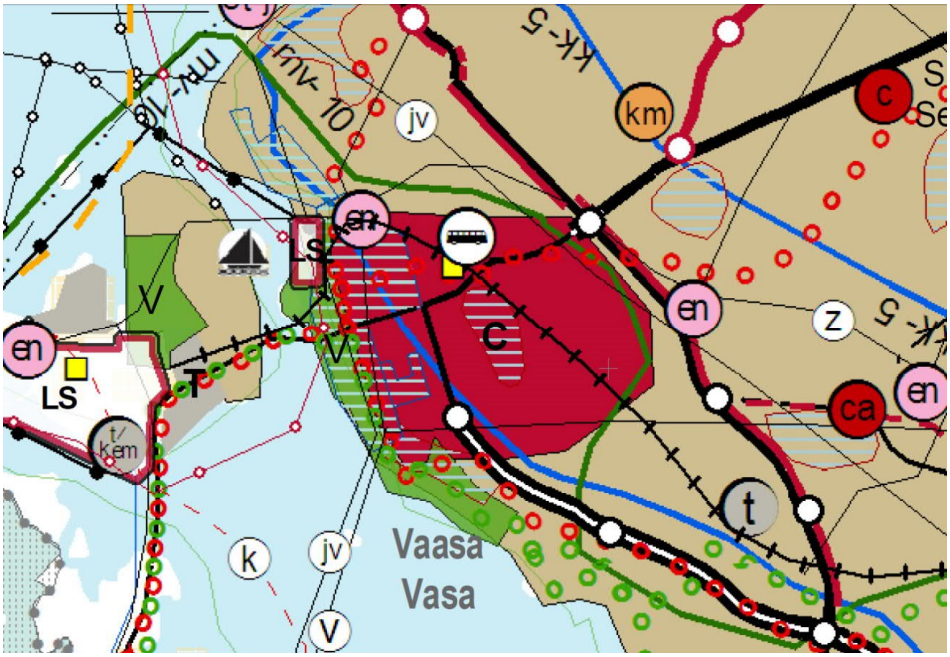
3.5.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Tavoitteiden keskeisenä tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen alueidenkäytön suunnittelussa ja kaavoittamisessa. Valtakunnallisia aleuidenkäyttötavoitteita on uudistettu kaavatyön aikana. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018, ja jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

3.5.2. Maakuntakaava

Maakuntatasolla on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2030 sekä sen vaihemaakuntakaavat. Vaihemaakuntakaavat koskevat kaupallisia palvelua sekä uusiutuvia energialähteitä. Maakuntahallitus on tammikuussa 2014 päättänyt uuden maakuntakaavan laatimisesta. Uusi maakuntakaava 2040 tulee vahvistuttuaan korvaamaan Pohjanmaan maakuntakaavan 2030 ja sen vaihemaakuntakaavat. Pohjanmaan maakuntakaava 2040 valmistunee vuonna 2019.



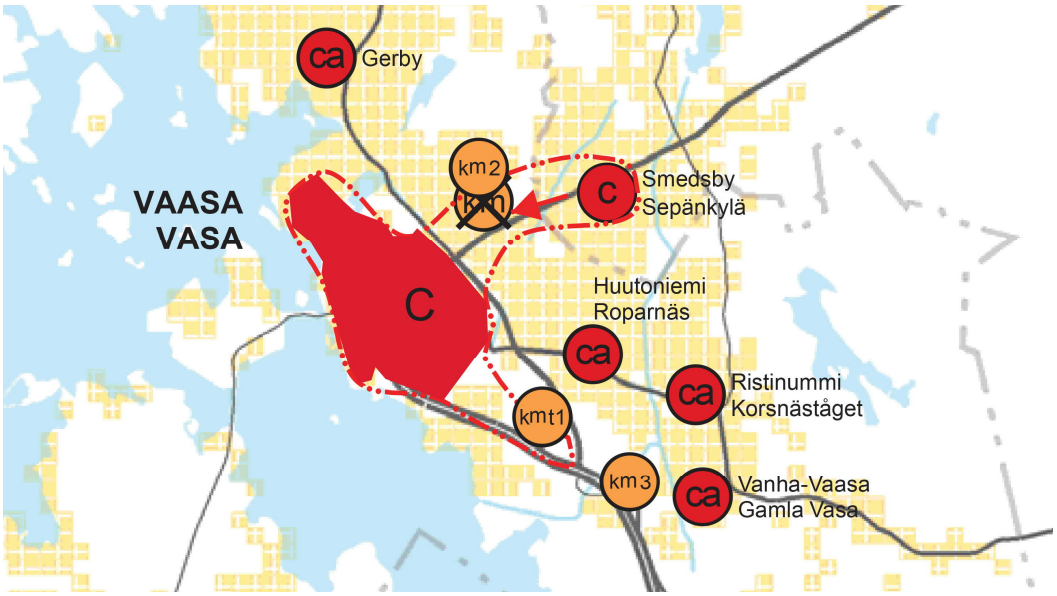
Pohjanmaan maakuntakaava 2030.

Pohjanmaan maakuntakaavassa 2030 melkein koko osayleiskaava-alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Keskustatoimintojen alueeksi osoitetaan kaupunkikeskustojen palvelutoimintojen alueet, joihin sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista.

Lähes koko kaava-alue sijaitsee maakuntakaavassa matkailun vetovoima-alueella/ matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueella. Osa kaava-alueesta on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi (RKY-alueet) ja osa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaaksi alueeksi (Kapsäkki). Alueella on yksi kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokas kohde: Vaasan rautatieasema.

Vaasan laatukäytävä on osoitettu maakuntakaavaan keskustan läpi kulkevaksi. Laatukäytävää kehitetään kaupunkikuvaltaan korkeatasoisena alueena. Vyöhykkeellä tulee kiinnittää erityistä huomiota joukkoliikenteen edistämiseen. Maakuntakaavassa keskustan rantavyöhyke on merkitty virkistysalueeksi. Virkistysalueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Maakuntakaavassa pyöräilyreittejä sekä ohjeellisia ulkoilureittejä on osoitettu rannan läheisyyteen. Maakuntakaavaan on myös osoitettu keskustan läpi kulkeva pyöräilyreitti.

Maakuntakaavan vaihekaava 1, joka koskee kaupallisia palveluja, vahvistettiin Ympäristöministeriössä 4.10.2013. Vaihekaava 1 korvaa kaupallisten palvelujen osalta Pohjanmaan maakuntakaavaa 2030. Vaihemaakuntakaavassa Vaasan keskustatoimintojen aluetta on laajennettu. Osayleiskaava-alue on vaihemaakuntakaavassa lähes kokonaan keskustatoimintojen alueella. Vaihemaakuntakaavassa ei ole esitetty mitoitusta kaupallisille palveluille Vaasan keskustatoimintojen alueella. Osayleiskaava-alueella ei toisin sanoen ole voimassa kaupan tai kaupallisten palvelujen mitoitusrajoituksia. Vaasan keskustan ja Sepänkylän välille sekä Rantamaantien alueelle vaihemaakuntakaavassa on merkitty kaupallisten palvelujen kehittämisvyöhyke, jolla seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän koon alaraja keskustatoimintojen alueen ulkopuolella on 8 000 k-m². Kehittämisvyöhykkeen enimmäismitoitus on 220 000 k-m^2 Vaasan keskustatoimintojen alueen ulkopuolelle sijoittuvin osin.



Pohjanmaan maakuntakaavan vaihekaava 1.

Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 luonnos

Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 luonnoksessa melkein koko osayleiskaava-alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Keskustatoimintojen alueeksi osoitetaan kaupunkikeskustojen palvelutoimintojen alueet, joihin sijoittuu keskustahakuisia palvelu-, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan toimintoja sekä asumisen alueita liikennealueineen ja puistoineen.

Osa kaava-alueesta on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi (RKY-alueet) ja osa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaaksi alueeksi (Kapsäkki, Tammikartano ja Hietalahti). Alueella on yksi kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokas kohde: Vaasan rautatieasema.

Vaasan laatukäytävä on osoitettu maakuntakaavan luonnokseen lähes koko keskustan käsittäväksi alueeksi. Laatukäytävää kehitetään ekologisesti kestävänä yhdyskuntarakenteena ja kaupunki- ja maisemakuvaltaan korkeatasoisena alueena. Vyöhykkeellä tulee kiinnittää erityistä huomiota kansainvälisiin liikenneyhteyksiin sekä kevyen ja julkisen liikenteen kehittämiseen. Voimassa olevan maakuntakaavan mukaisesti uuden maakuntakaavan luonnoksessa keskustan rantavyöhyke on merkitty virkistysalueeksi. Virkistysalueella on voimassa MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Maakuntakaavassa pyöräilyreittejä sekä ohjeellisia ulkoilureittejä on osoitettu rannan läheisyyteen. Maakuntakaavaan on myös osoitettu keskustan läpi kulkeva pyöräilyreitti.

Maakuntakaavan luonnoksessa osoitetaan myös Vaasan-Mustasaaren keskustakehittämisen vyöhyke. Alue muodostaa kaupallisten palvelujen keskeisen kehitysvyöhykkeen. Vaasan-Mustasaaren keskustan kehittämisvyöhykkeellä vähittäiskaupan suuryksikön tai

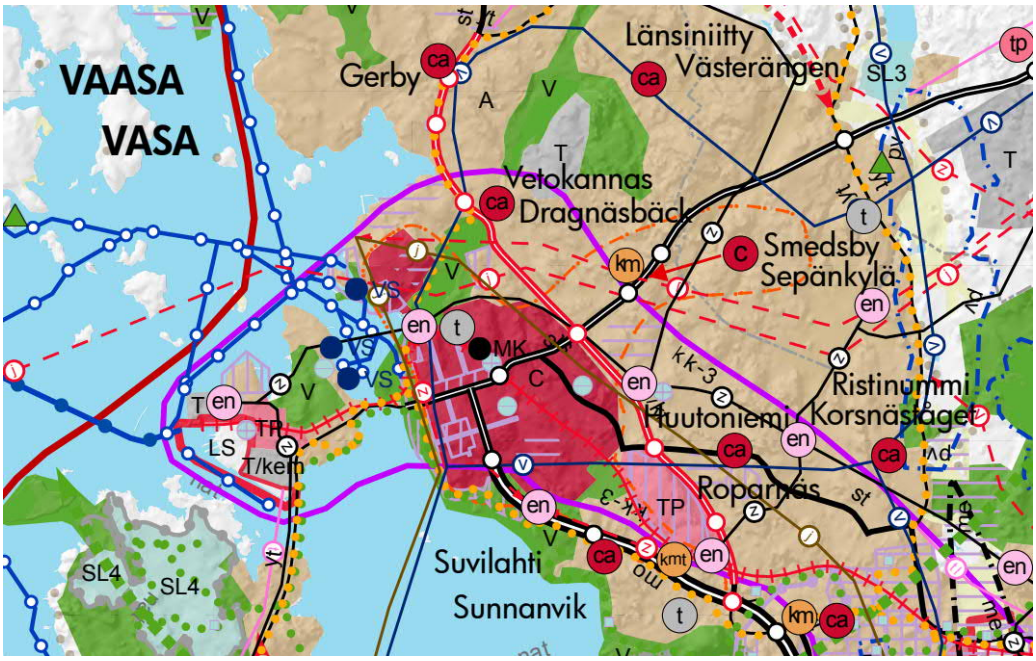
myymäläkeskittymän koon alaraja on keskustatoimintojen alueen ulkopuolella 8 000 k-m². Alueelle saa sijoittaa enintään kaksi vähittäiskaupan suuryksikköä tai myymäläkeskittymää keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle. Vyöhykettä tulee kehittää yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoisena kaupallisten palvelujen alueena.

Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhyke käsittää Vaasan kaupunkiseudun keskeiset alueet, joilla kaupunkivaikutus on merkittävä. Alueeseen kuuluvat Vaasan kaupunki lähitaajamineen ja kaupungin läheiset maaseutualueet. Rajaukseen sisältyvät myös Mustasaaren, Laihian ja Maalahden keskustat. Alueelle tulee kehittää toimiva yhdyskuntarakenne ja kasvun tulee ensisijaisesti kohdistua kaupunki- ja kuntakeskuksiin sekä lähipalvelukeskuksiin.

Vaasa-Seinäjoki kehityskäytävän vyöhykettä tulee kehittää siten, että edistetään työvoiman liikkuvuutta. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota toimivien matka- ja kuljetusketjujen ja niiden solmukohtien sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen kehittämiseen. Merenkurkun laivaliikenne sekä lentoja junayhteydet tulee turvata. Vaasan sataman, Vaasan lentokentän, Vaasan matkakeskuksen sekä Isonkyrön ja Laihian liityntäasemien liityntäliikennettä ja saavutettavuutta tulee kehittää.

Osayleiskaava-alueelle on maakuntakaavaluonnoksessa sijoitettu energiahuollon aluemerkintä (en), jolla osoitetaan muuntajat ja sähköasemat jotka kuuluvat 110 kV:n sähköverkkoon. Alueella on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Wärtsilän teollisuusalue on merkitty teollisuus- ja varastoalueen merkinnällä (t). Wärtsilän toimintojen siirtyessä pois alueelta merkitään ko. alue keskustan osayleiskaavaan selvitysalueeksi, jonka tuleva maankäyttö ratkaistaan asemakaavatyönä. Näin ollen t-merkintä voidaan poistaa uudesta maakuntakaavasta.

Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 luonnos oli nähtävillä alkuvuonna 2018, ja sen vastineet hyväksyttiin maakuntahallituksessa toukokuussa 2018. Tavoitteena on hyväksytty kaava keväällä 2020.



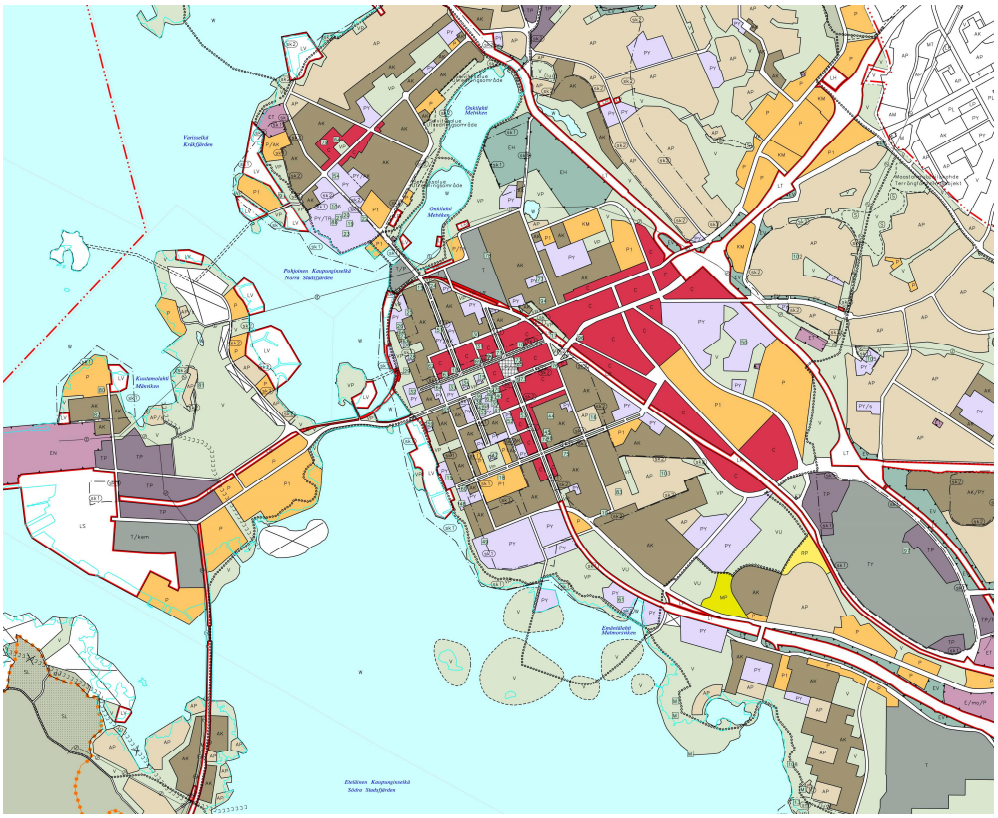
Pohjanmaan maakuntakaava 2040 luonnos

3.5.3. Vaasan seudun rakennemalli

Vaasan seudun rakennemalli 2040 on Vaasan työssäkäyntialueen kuntien yhteinen maankäyttöstrategia. Työn tavoitteena on ollut luoda optimaalinen, kuntarajoista riippumaton aluerakenne. Rakennemallissa painottuu Vaasan seudun johtava asema Suomen kansainvälisenä energiaosaamisen alueena. Vaasan seutua myös profiloidaan merellisenä kaupunkiseutuna, jossa panostetaan virkistykseen, laadukkaaseen asumiseen ja matkailun kehittymiseen. Tärkeäksi on todettu seudun identiteetin ja erityispiirteiden vahvistaminen, mikä lisää seudun vetovoimaisuutta. Lisäksi Vaasan seudun yhteisissä päätavoitteissa on korostettu, että Vaasan omaleimaista ydinkeskustaa tulee kehittää yhteisenä ja elävänä kohtaamisen ja asioinnin paikkana. Rakennemallissa tavoitteena on noin 25000 asukkaan lisäys Vaasassa vuoteen 2040 mennessä. Rakennemallin päätöksenteko on vielä kesken.

3.5.4. Yleiskaava

Vaasan yleiskaava 2030 on tärkeä lähtökohta keskustan osayleiskaavalle. Keskustan osayleiskaava tarkentaa kokonaisyleiskaavaa keskusta-alueen osalta. Kokonaisyleiskaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2011. Se sai lainvoiman 18.9.2014, jolloin keskustan osayleiskaava vuodelta 1995 kumoutui. Uusi keskustan osayleiskaava tulee toimimaan vanhan keskustan osayleiskaavan tarkistuksena. Kokonaisyleiskaavan asukasmäärämitoitus on 72 000 asukasta, joista 18000 sijoittuu keskustaan.



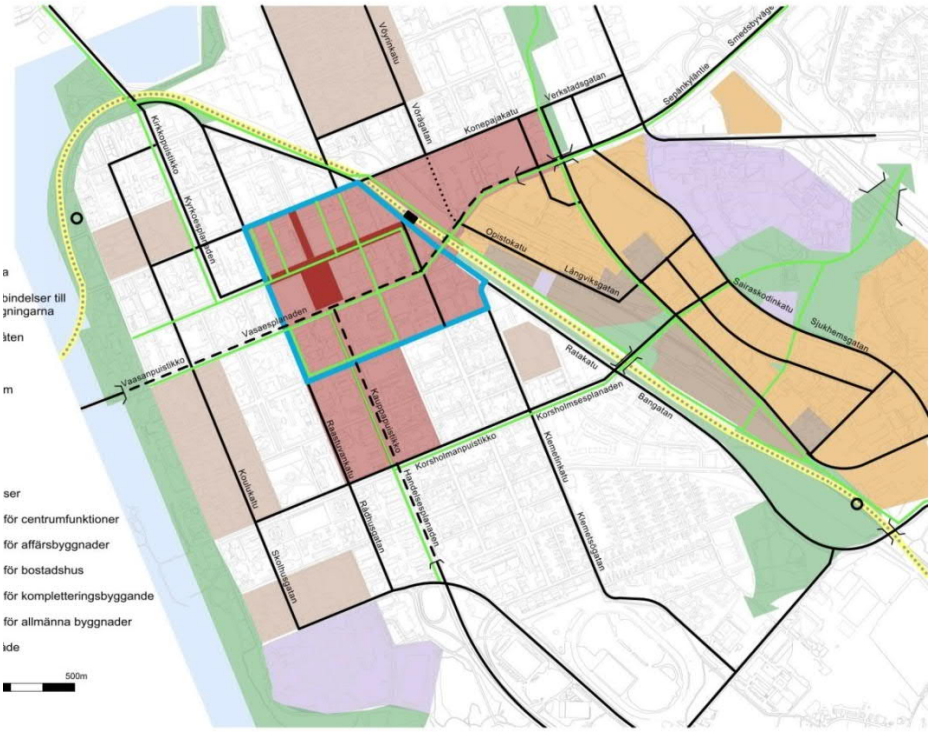
Vaasan kokonaisyleiskaava.

3.2.5. Keskustastrategia

Keskustanstrategia on laadittu keskustan kehittämisen ja keskustan osayleiskaavan lähtökohdaksi. Keskustastrategiatyössä on tutkittu Vaasan keskustan tulevaisuuden haasteita, ja pyritty löytämään ratkaisuja niille. Tärkeitä teemoja keskustastrategiatyössä olivat keskustan täydennysrakentaminen ja tiivistäminen, keskustan palvelut ja elinkeinoelämä sekä keskustan liikenne ja keskustatunneli.

Vaasan keskustastrategia vietiin läpi vuorovaikutteisesti yhteistyössä kaupunkilaisten, keskustan toimijoiden sekä kaupungin asiantuntijavirkamiesten kanssa. Keskustastrategia hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 14.1.2013.

Keskustastrategia muodostaa keskustan osayleiskaavan keskeisin lähtötietomateriaali. Keskustastrategian tulokset näkyvät mm. keskustastrategian rakennemallissa sekä keskustastrategian maankäyttökaaviossa.



Keskustastrategian rakennemalli.

Keskustastrategian maankäyttökaavio.

3.6. Selvitykset

3.6.1. Luontoselvitys

Osayleiskaavan luontoselvityksessä on aikaisempien luontoselvityksien avulla kartoitettu keskusta-alueen suojeltavat luontotyypit, suojeltavat lajit, erityisen arvokkaat elinympäristöt ja muut luontoarvot. Luontoselvityksessä on myös tarkemmin kuvattu alueen maisemarakennetta, vesi- ja luonnonolosuhteita. Selvitykseen on koostettu suunnittelualueelta aiempina vuosina kerätty luontotieto. Tausta-aineistona on käytetty 17 aiempaa laadittua luontoselvitystä sekä Vaasan kaupungin metsäsuunnitelmien aineistot vuosilta 1998-2007 ja 2011-2020.

Luotoselvityksessä todetaan, että suurin osa kaava-alueen viheralueista on rakennettuja ja hoidettuja puistoalueita. Alueella on myös hoidettuja metsäalueita sekä pieniä rakentamattomia luonnonalueita. Muuten suurin osa alueesta on tiivistä rakennettua ympäristöä, jolla kasvillisuus koostuu lähinnä piha-alueiden kasvillisuudesta sekä katuistutuksista. Selvitysalueen välittömässä läheisyydessä ei ole valtakunnallisia luonnonsuojelualueita tai paikallisia luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia kohteita.

Euroopan unionin luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteessä IV (a) on määritelty erityistä suojelua vaativat lajit. Tähän tiukasti suojeltujen lajien listaan kuuluvat mm. liito-orava, kaikki Suomessa tavatut lepakkolajit sekä viitasammakko. Suomen luonnonsuojelulain 49 § toteuttaa EU:n luontodirektiivin suojelutavoitetta. EU:n tiukasti suojelluista lajeista osayleiskaavan alueella on tehty havaintoja liito-oravasta, neljästä lepakkolajista ja viitasammakosta. Havainnot lajeista keskittyvät alueen viheralueille. Kaava-alueelta on tiedossa yhteensä 12 liito-oravan elinpiiriä.

Linnuston osalta Euroopan unionin suojelutavoitteet on kirjattu lintudirektiiviin (79/409/ETY). Lintudirektiivin liitteessä I on mainittu EU:n piirissä suojellut lajit. Alueella on havaittu pesimäaikaan yhteensä 71 lintulajia, joista kaksi on suojeltu Euroopan unionin lintudirektiivillä. Alueella havaittujen lintudirektiivin lajien, kala- ja lapintiiran, pesimäkannat ovat Suomessa elinvoimaisia.

Muita EU:n luonto- tai lintudirektiivillä tai Suomen luonnonsuojelulailla erityisesti suojeltuja eläinlajeja osayleiskaavan alueella ei ole tavattu. Alueelta ei myöskään ole löytynyt muita luonnon kannalta arvokkaita alueita, jotka täyttäisivät EU:n luontodirektiivin tai Suomen luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain määritelmät suojeltavista luontotyypeistä.

3.6.2. Kaupallinen selvitys

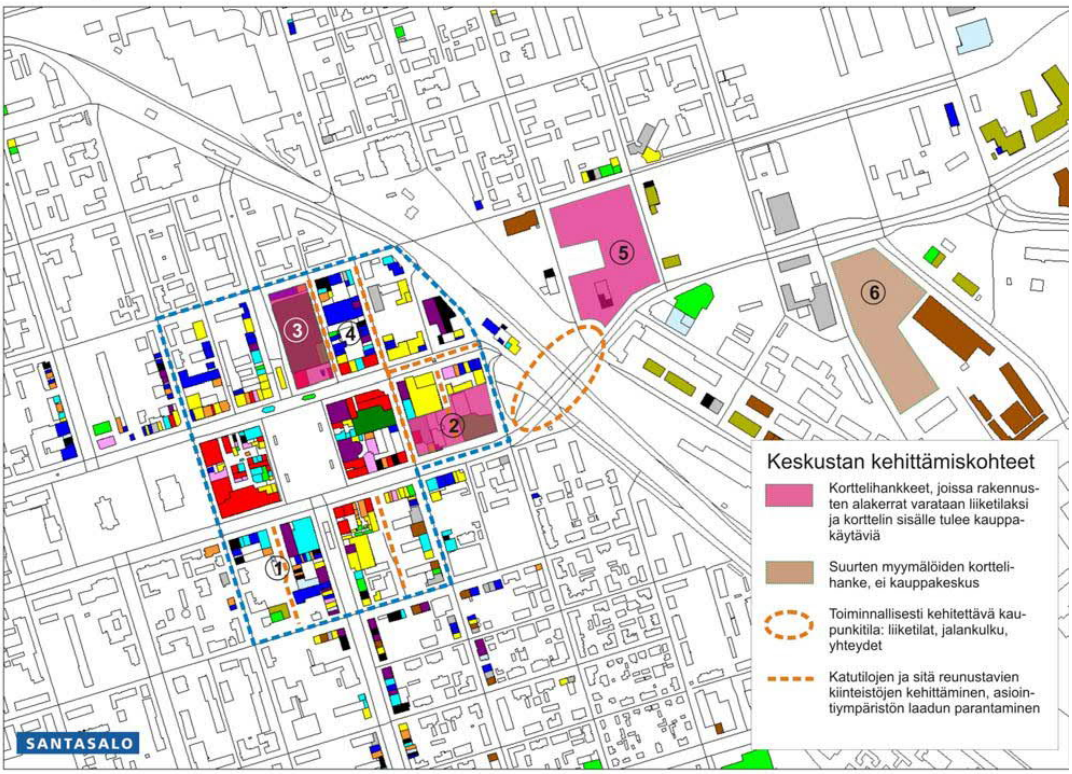
Kaupan kehityksestä Vaasassa on tehty selvitys vuonna 2014. Selvityksessä on tutkittu kaupan kehitysnäkymiä ja yleisiä trendejä, kaupan elinvoimaisuuden edellytyksiä sekä nettikaupan vaikutusta kaupan kehitykseen. Selvityksen on laatinut Santasalo Oy.

Selvityksessä todetaan, Vaasan keskusta on Vaasan suurin palvelu- ja työpaikkakeskittymä. Vaasa toimii myös markkina-alueensa pääkeskuksena, mikä näkyy ostovoiman siirtymissä. Kokonaisuudessaan Vaasassa on liiketilaa yhteensä noin 350.000 kerrosneliömetriä, josta vähittäiskauppaa on noin 250.000 k-m^2. Ydinkeskustassa liikepinta-alaa on noin 120.000 k-m^2. Linja-autoaseman kortteliin on tulossa noin 20.000-30.000 k-m^2 uutta liiketilaa. Vähittäiskaupan liikevaihdon kehitys Vaasassa on viime vuosina seurannut hyvin koko toimialan kehitystä Suomessa. Vähittäiskaupan myynti on Vaasassa viidessä vuodessa kasvanut voimakkaasti. Viimeisen viiden vuoden aikana vähittäiskaupan myymälämäärä on kuitenkin vähentynyt. Erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan toimipaikkamäärien väheneminen on ollut maltillista. Myynti on kasvanut yhteensä 17 %. Suurin myynnin kasvu on tapahtunut päivittäistavarakaupassa, joka on kasvanut 22 %. Tilaa vaativa kauppa on kasvanut hitaammin kuin muu erikoiskauppa.

Selvityksessä todetaan, että Vaasan kaupallinen ydinkeskusta on rakenteeltaan tiivis ja siten lähtökohdiltaan hyvin toimiva. Ydin muodostuu tällä hetkellä kahdeksasta keskeisestä korttelista torin ympärillä. Torin reunoilla olevat Rewell Centerin, Citymarketin ja HS Centerin korttelit ovat lähes täyteen rakennettuja liikekortteleita. Ne ovat kaupallisesti keskustan toimivimmat osat. Muissa ydinkeskustan kortteleissa on vielä käyttämättömiä mahdollisuuksia tiivistää ja kehittää kaupallisia palveluita kortteleiden sisäosissa. Ydinkeskustan ulkopuolella Kauppapuistikko on ainoa selkeä kauppakatu, jossa liiketilat muodostavat yhtenäisen nauhan koko kadun matkalla. Kauppapuistikolla liiketilojen tarjonta on keskittynyt enemmän palveluihin kuin erikoiskauppaan, mikä on tyypillistä vanhoille kauppakaduille keskustojen reunalla. Kauppapuistikolla ja muilla alueilla ydinkeskustan ulkopuolella on myös merkittävästi tyhjentyneitä liiketiloja. Tyhjentyneiden liiketilojen määrä koko keskustan alueella (noin 4 %) ei kuitenkaan ole hälyttävällä tasolla.

Selvityksen mukaan keskustassa on kolme korttelia, jotka ovat menettäneet vetovoimansa. Nämä ovat Aktian liikerakennuksen sisäpiha, Kauppakeskus Galleria Vaasa ja sen läheisyydessä olevat kiinteistöt sekä Citymarketin kortteli (kävelykadun julkisivua lukuun ottamatta). Aktian liikerakennuksen sisäpiha ei enää toimi houkuttelevana liikepaikkana. Galleria Vaasaa pitäisi kehittää niin, että katutaso ja alimmat kerrokset kehitettäisiin liiketilana. Citymarketin korttelin teräksenkujan ja Kauppapuistikon passiiviset julkisivut tulisi avata näyteikkunoilla ja kehittää liiketiloiksi. Selvityksessä suositellaan myös, että liikekeskustan katuympäristöä kehitetään houkuttelevammaksi ja viihtyisäksi jalankulkijoille, erityisesti katutilat ydinkeskustan ja Klemettilän uuden kauppakeskuksen välillä. Tällä tavalla saadaan keskusta pysymään elinvoimaisena ja toimimaan kokonaisuutena. Erityisen tärkeitä kehittämiskohteita ovat liikekeskustan palokadut, Pitkäkatu liikekeskustan alueella, Hovioikeudenpuistikko, Vaasanpuistikko sekä maasilta, joka on hyvin haasteellinen kehittämiskohde. Lisäksi kaupan selvityksessä todetaan, että ihmisten mieltymykset ja arvot muuttuvat. Jotta keskusta pysyisi houkuttelevana ja elinvoimaisena, keskustaympäristöä tulisi jatkuvasti kehittää.

Vaasan ydinkeskusta ja Klemettilän keskusta 2014



Keskustan kaupalliset palvelut ja kehitettävät kohteet

3.6.3. Täydennysrakentamisen selvitys

Täydennysrakentamisesta on vuonna 2014 tehty selvitys diplomityön muodossa. Selvitys painottuu palokatujen varsien mahdollisuuksiin. Täydennysrakentamista on selvityksessä tutkittu viiden eri teeman kautta: täydentävä uudisrakentaminen, purettavat rakennukset tai niiden osat ja uudisrakentamista tilalle, korkeaa rakentamista, korttelissa sijaitsevan suojellun rakennuksen aseman vahvistaminen uudisrakentamisella ja samalla korttelin identiteetin luominen sekä ullakkotilojen rakentaminen tai rakennuksen korottaminen kerroksella.

Selvityksessä todetaan, että keskustan kortteleissa on paljon vaihtelevuutta ja erilaisuutta, minkä takia yhdenmukaisten täydennysrakentamisperiaatteiden luominen on vaikeaa. Selkeä yhteinen piirre on kuitenkin se, että kadun varressa on korkeampaa rakentamista kuin palokadun varressa. Selvityksessä todetaan myös, että täydennysrakentaminen on Vaasassa haastavaa, koska kaupungin vahvuus on sen historiallisessa kaupunkirakenteessa. Palokadut edustavat valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, ja niiden kehittäminen vaatii huolellista suunnittelua.

Selvityksessä on esimerkkien kautta havainnollistettu erilaisia tapoja täydennysrakentaa. Selvityksessä on tutkittu tarkemmin 7 korttelia, jossa on täydennysrakentamisen potentiaalia. Uutta kerrosalaa näihin kortteleihin on ehdotettu yhteensä noin 32000 k-m^2.

3.6.4. Ullakko- ja kattorakentamisen selvitys

Työn yhteydessä on tutkittu myös ullakko- ja kattorakentamisen mahdollisuuksia Vaasassa. Samoin kuin täydennysrakentamisella yleisesti, ullakko- ja kattorakentamisella on monipuoliset hyödyt. Hyödyt ovat monipuolisempi asuntotarjonta, mahdollisuus kaupunkikuvan kehittämiseen, taloudellista hyötyä taloyhtiöille sekä elävämpi keskusta – tiivistäminen lisää palveluiden kysyntää ja tarjontaa.

Termi ullakkorakentaminen tarkoittaa yleensä, että lisärakentaminen tai laajentaminen tapahtuu nykyisen vaipan sisällä ja muutokset vesikattoon ovat vähäisiä. Rakennuksen korottamisella tarkoitetaan, että vanha vesikatto siirretään ylöspäin ja rakennukseen rakennettaan kokonaan uusi kerros tai korkeampi ullakko. Kattorakentaminen liittyy yleensä tasakattopinnoilla tapahtuvaan lisäkerroksen rakentamiseen, joka poikkeaa arkkitehtuuriltaan olemassa olevasta rakennuksesta.

Vaasassa korottamisen ja kattorakentamisen mahdollisuudet ovat suurempia kuin ullakkorakentamisen, johtuen rakennuskannan iästä ja kattomuodoista. Tasakattoisilla rakennuksilla on monipuoliset korotus- ja kattorakentamismahdollisuudet, erityisesti jos katolla ei ole muita tiloja kuin mahdolliset hissien konehuoneet. Selvityksessä on esimerkkien kautta havainnollistettu erilaisia ullakko- ja kattorakentamisen mahdollisuuksia.

3.6.5. Korkean rakentamisen selvitys

Vaasan keskusta-alueen korkean rakentamisen selvityksessä käsitellään Vaasan korkeusmittakaavaa ja paikallista korkean rakentamisen määritelmää. Selvityksessä on myös tutkittu korkean rakentamisen hyöty- ja haittapuolia, arvioitu korkean rakentamisen tarvetta sekä tutkittu mahdollisia korkean rakentamisen paikkoja Vaasassa.

Suomen rakentamismääräyksissä selkeitä rajoja muodostuvat rakennuksen ollessa enintään 8 kerrosta, enintään 16 kerrosta ja yli 16 kerrosta. Selvityksessä todetaan, että Vaasassa korkean rakentamisen määritelmät voivat hyvin perustua näihin rajoihin, eli yli 8-kerroksinen rakennus on Vaasassa korkea rakennus ja yli 16-kerroksinen hyvin korkea rakennus. Rakennus voi myös olla paikallisesti korkea suhteessa ympäröivään rakennuskantaan, vaikka se on alle 8-kerroksinen.

Mereltä päin katsottuna Vaasan kaupunkikuva on tasapainoinen ja kaupunkimainen. Yhtenäisen rakennusmassan yläpuolelle nousevat ainoastaan vesitorni (50 metriä) ja kirkontorni (45 metriä). Vaasan korkeusmittakaava on kuitenkin vaihdellut aika paljon eri aikoina. 1800-luvulla rakennettiin pääosin 1-2 kerroksisia rakennuksia ja 1960- ja 1970-luvuilla rakennettiin paljon 6-7 -kerroksisia rakennuksia. Korkeimmat rakennukset keskustassa ovat 10-kerroksiset, ja ne sijaitsevat liikekeskustan alueella. Korkein kohta keskustassa on 18 metriä mpy. ja se sijaitsee Ortodoksisen kirkon kohdalla. Topografiallakin on toisin sanottuna suuri merkitys ja on aina huomioitava korkeassa rakentamisessa.

Selvityksessä sopiviksi korkean rakentamisen paikoiksi todetaan erityisesti radan varsi Etelä-Klemettilässä sekä muutama paikka keskustan reuna-alueilla. Ruutukaava-alueella rakentamiskorkeus tulisi ensisijaisesti tukeutua olemassa olevaan korkeusmittakaavaan.

Korkean rakentamisen selvityksessä painotetaan, että korkea rakentaminen täyttyy aina olla perusteltua sekä kaupunkikuvallisesti että toiminnallisesti, ja että Vaasan tasapainoinen siluetti on huomioitava korkeassa rakentamisessa. Korkeaan rakentamiseen liittyy myös riskejä, jonka takia rakentamisen korkeus tulee olla sidottu kaupungin omaan mittakaavaan. Vaasassa korkea rakentaminen tarkoitta ensisijaisesti 8-16 kerrosta. Yli 16 kerrosta on jo hyvin korkea. Ratkaisujen vaikutusten arvioimiseksi on käytettävä riittävän selkeitä ja havainnollisia analyysimenetelmiä kuten 3D-mallinnusta, varjokuvia ja tuulisuusselvityksiä. Korkealla rakennuksella on selvä maamerkki- ja imagovaikutus, jonka takia korkea rakennus täytyy myös olla arkkitehtuuriltaan korkealaatuinen.

3.6.6. Etelä-Klemettilän kehittämisen selvitys ja suunnitelma

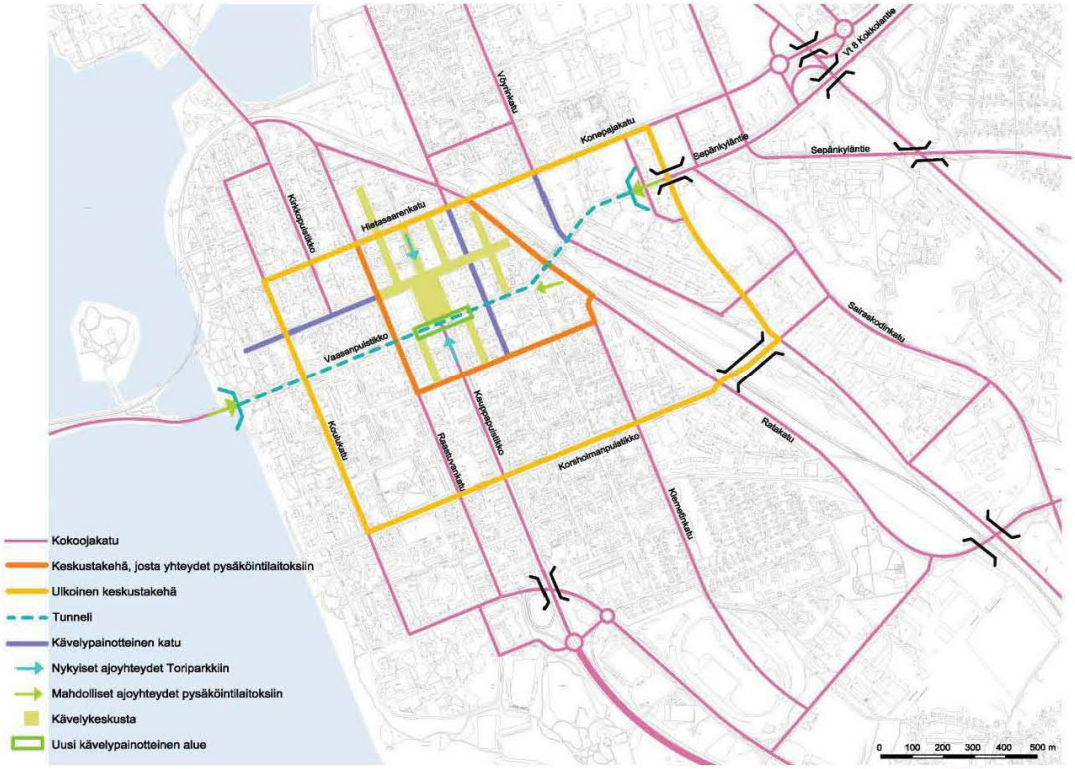
Etelä-Klemettilän kehittämisestä on tehty selvitys ja suunnitelma vuonna 2015. Työssä on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja kehittää aluetta enemmän asumispainiotteiksi. Työssä on ehdotettu, että aluetta kehitetään kaupunkimaisella umpikorttelirakenteella ja keskikorkealla rakentamistavalla. Etelä-Klemettilän suunnitelmassa alueen yhdistävänä teemana radan varressa kulkee noin 20-30 metriä leveä viheraluevyöhyke. Viheraluevyöhyke lisää alueen houkuttelevuutta asuinalueena sekä toimii kevyen liikenteen yhteytenä, joka helpottaa liikkumista alueella kävellen ja pyöräillen.

Havainnekuva Etelä-Klemettilän suunnitelmasta.

3.6.7. Liikenne- ja pysäköintiselvitys

Osayleiskaavatyötä varten laadittu liikenneselvitys valmistui vuonna 2015. Liikenneselvityksessä tarkasteltiin koko keskusta-alueen liikenneverkkoa eri kulkumuotojen osalta. Erityishuomio kohdistettiin pysäköintiin sekä pyöräilyn väyläverkkoon. Julkisen liikenteen kehittäminen ei painottunut selvityksessä, koska julkisen liikenteen kehittäminen vaatisi laajempaa tarkastelu- ja suunnittelualuetta. Liikenneselvityksen lähtökohtana oli vuonna 2013 hyväksytty Vaasan keskustastrategia, ja sen kautta mm. keskustan painopisteen siirtyminen itään sekä keskustan maankäytön tehostuminen. Muita tavoitteita oli radan estevaikutuksen pienentäminen, pyöräilyn ja kävelyn kulkutapaosuuden nostaminen sekä liikenneturvallisuuden parantaminen ja katuympäristön viihtyisyyden lisääminen Vaasan keskusta-alueella.

Keskustastrategiassa tunnistettiin tarve Vaasanpuistikon suuntaiselle ajoneuvoliikenteen tunnelille, joka ohjaa läpikulkuliikenteen pois keskustan katutasosta. Muita keskustaan merkittäviä suunniteltuja liikenneverkon muutoksia ovat mm. rautatien ylittävä Korsholmanpuistikon silta sekä valtatien 3 pohjoispään liikennejärjestelyt. Muutokset on huomioitu liikenneselvityksessä. Lisäksi selvityksessä on ehdotettu, että keskustan liikenneverkkoa kehitetään jatkossa kahden kehän kautta: keskustan ulkoinen ja sisäinen kehä. Ehdotuksessa liikennettä pyritään ohjaamaan kehille ja rauhoittamaan muilla kaduilla.



Liikenneverkon sisäinen ja ulkoinen kehä.

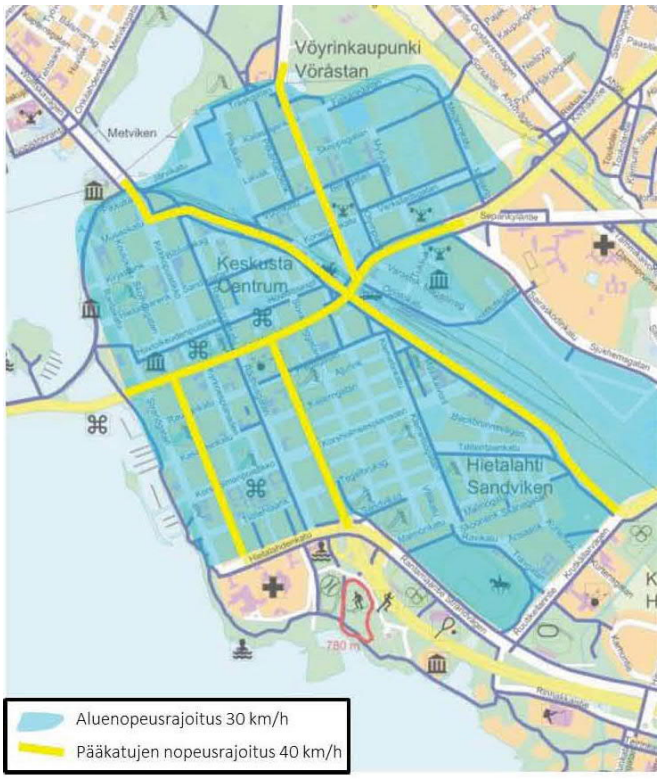
Liikenneselvityksessä on käyty läpi keskustan pyörätieverkostoa ja ehdotettu kehittämistoimenpiteitä sille. Selvityksessä suositellaan, että pyöräily erotetaan jalankulusta ja pyöräilyn väyläverkko jaetaan hierarkkisesti pää-, alue- ja lähiverkoksi kunnossapidon yhdenmukaistamiseksi sekä pyöräilyn kulkumuoto-osuuden kasvattamiseksi.

Pysäköinnistä laadittiin mm. nykytilan kartoitus ja kysyntäennuste. Todettiin, että keskustassa kadunvarren pysäköintipaikkojen käyttöaste on keskimäärin 40 – 60 %. Yöaikaan pysäköintipaikkojen käyttöaste on vielä alhaisempi. Yleisellä tasolla asiakaspaikoista ei siten ole merkittävää puutetta. Jos keskustan kävelykatu- ja pyörätieverkostoa täydennetään selvityksen esittämällä tavalla kadunvarsipaikat tulevat vähenemään 4-5 % ydinkeskustassa. Kadunvarren pysäköintipaikkojen suhteellisen matalan käyttöasteen vuoksi, vaikutukset jäisivät kokonaisuutena kuitenkin vähäisiksi.

Liikenneselvityksessä todetaan, että Vaasan henkilöautotiheys on koko valtakunnan kaupunkien tasolla korkeaa luokkaa. Vuonna 2013 Vaasan henkilöautotiheys oli 508 autoa/1000 asukasta. Ajoneuvoliikenteen määrä kasvaa liikenne-ennusteen (perusennuste 2040) mukaan Vaasan keskustan sisääntuloväylillä noin 4-24 % nykytilanteeseen verrattuna. Autoistumisen kasvun arvioidaan taas hidastuvan lähitulevaisuudessa ja pysähtyvän viimeistään 2030. Keskustan pysäköintitapahtumien arvioidaan kasvavan noin 20-30 % vuoteen 2040 mennessä. Liikenneselvityksessä ei ole osoitettu uusia paikkoja pysäköintilaitoksille mutta suositellaan, että osayleiskaavaan merkitään ajoneuvotunneli Vaasanpuistikon alitse sekä Toriparkin laajennus. Lisäämällä keskustan pysäköintilaitosten paikkatarjontaa mahdollistetaan uusia kaupan hankkeita ydinkeskustan alueella sekä kävelykeskustan laajentamista. Uusien pysäköintilaitosten kapasiteettia on myös mahdollista hyödyntää asukaspysäköinnin paikkatarjonnassa.

Liikenne- ja pysäköintiselvityksessä tutkittiin myös keskustan pysäköintinormeja. Pysäköintinormit ohjaavat päivittäistä liikkumista, kulkumuodon valintaa sekä rakentamista. Todettiin, että Vaasassa pysäköintinormit ovat linjassa liikenteellisten ja maankäytöllisten tavoitteiden kanssa sekä myös vastaavien vertailukaupunkien kanssa. Toisaalta monet kaupungit miettivät ja kehittävät tällä hetkellä pysäköintipolitiikkaansa, koska pysäköintinormien avulla on mahdollisuus ohjata kaupunkilaisia pois autoriippuvuudesta sekä kehittää kaupunkia tiiviimmäksi. Selvityksessä todetaan, että kaupungin pysäköintipolitiikalla ei tule vahvistaa yksityisautoilun asemaa, vaan vastata maankäytön muutoksista aiheutuvaan kysyntään. Tulevaisuudessa autoistumisen lisäämään pysäköintipaikkojen kysyntään tulee vastata myös muiden kulkumuotojen kehittämisellä.

Lisäksi liikenneselvitykseen sisältyy ehdotus nopeusrajoituksien laskemiseen keskustassa. Nopeusrajoituksien laskeminen parantaisi keskustan viihtyisyyttä ja turvallisuutta sekä edistäisi pyöräilyä. Nopeusrajoituksien laskeminen (30:een km/h) toisi autojen ja pyöräilijöiden ajonopeudet lähemmäs toisiaan ja helpottaisi niiden liikkumista samassa tilassa. Liikenneselvityksessä on esitetty, että pääkaduilla säilytetään nykyinen nopeusrajoitus (40 km/h) ja muilla kaduilla nopeusrajoitus lasketaan 30:een km/h.



Liikenneselvityksen ehdotus keskustan nopeusrajoituksien kehittämiselle.

3.6.8. Melu- ja tärinäselvitys

Vuonna 2015 tehdyssä meluselvityksessä on selvitetty kaava-alueen melutasoja. Meluselvitystä voidaan käyttää ohjeena yksittäisissä asemakaavahankkeessa mm. arvioitaessa tarvetta tarkemmille meluselvityksille ja harkittaessa melulta suojautumista koskevia kaavaratkaisuja.

Melulaskennat on tehty nykyisillä liikennetiedoilla nykyiselle maankäytölle ja ennusteliikennetiedoilla mahdolliselle tulevalle maankäytölle. Meluselvityksessä on huomioitu suunnitellut katu- ja tiehankkeet, mm. Korsholmanpuistikon silta, kiertoliittymä valtatien 3 päähän ja Yhdystien 4-kaistaistaminen. Lisäksi melulaskennat on laadittu verkkovaihtoehdolle, jossa Vaasanpuistikon alle suunniteltu ns. keskustatunneli on huomioitu.

Melun ohjearvot määräytyvät sen mukaan, tulkitaanko suunnittelualue uudeksi tai vanhaksi kohteeksi. Uusiksi alueiksi tulkitaan ainakin kokonaan uudet korttelit, joille luodaan uutta infrastruktuuria ja joilla laajennetaan kaavoitettua aluetta tai luodaan uutta. Selvityksen mukaan osayleiskaava-alueella on sekä ns. vanhoja että uusia suunnittelualueita ja -kohteita. Vanhoissa kohteissa melun ohjearvo asuinalueiden ulkotiloilla on 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Sisätiloissa vastaavat ohjearvot ovat 35 dB ja 30 dB. Uusilla asuinalueilla ulkotilojen ohjearvot ovat 45 dB yöllä ja 55 dB päivällä. Sisätiloissa ohjearvot ovat samat kuin vanhoissa kohteissa. Leirintäalueilla, virkistys- ja loma-asutusalueilla taajamien ulkopuolella sekä luonnonsuojelualueilla ohjearvot ovat vielä hieman tiukempia kuin asuinalueilla.

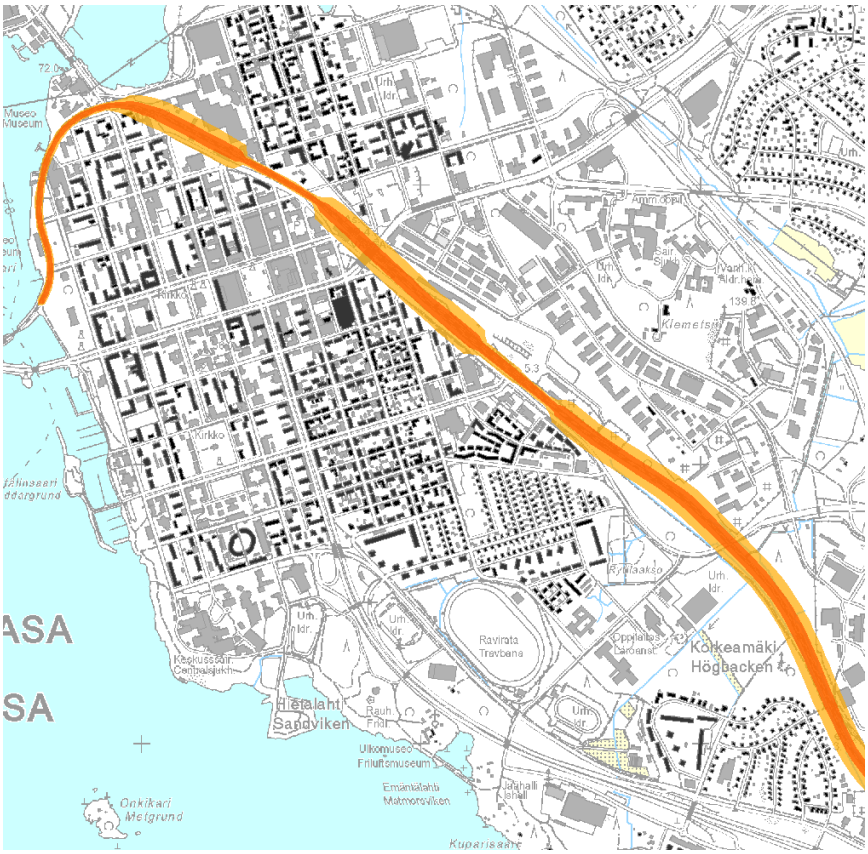
	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), Laeq, enimmäisarvo	
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä, loma-asumiseen käytettävät alueet taajamissa sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB[1,2]
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistyalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB[3]
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneistot	45 dB	-

VNp 993/1992 mukaiset yleiset melutason ohjearvot.

Meluselvityksessä on myös meluun liittyvää ohjeistusta alueiden jatkosuunnittelua varten. Selvityksessä suositellaan, että uudet alueet ensisijaisesti sijoitetaan alueille, joilla ohjearvoja ei ylitetä. Muuten korttelit ja rakennukset tulisi suunnitella niin, että ohjearvot eivät ylity. Mikäli ei voida varmistaa, että melutasot huoneistojen sisätiloissa ovat alle 55-60 dB, olisi suositeltavaa että huoneistot ulottuisivat rakennuksen läpi niin, että tuuletus voidaan järjestää talon hiljaisemmalta puolelta. Julkisivuilla, joilla päiväaikainen melutaso ylittää 65 dB tai yöllä 60 dB vuoden 2040 ennustetilanteessa, tulisi asemakaavavaiheessa huomioida vaatimus tavanomaista paremmasta julkisivujen ääneneristävyydestä. Vaatimus voidaan huomioida myös peruskorjausten yhteydessä. Asuinalueilla, joiden pihojen ja oleskelualueiden melutasot ylittävät melun ohjearvoja, meluntorjunta tulisi huomioida suunnittelussa esimerkiksi rakennusmassoittelun kautta.

Vuonna 2015 tehdyssä tärinäselvityksessä on selvitetty raideliikenteestä aiheutuvan tärinän laskennalliset tasot kaava-alueella. Selvityksen mukaan suositeltava tavoiteraja värähtelyn enimmäisarvolle rakennuksen sisätiloissa on uusilla asuinalueilla 0,3 mm/s ja vanhoilla asuinalueilla 0,6 mm/s.

Tärinäselvityksen laskentatulosten mukaan olemassa oleva asutus on suurimmaksi osaksi tärinän riskialueen ulkopuolella. Olemassa olevalle asutukselle ei siten aiheudu merkittävää haittaa raideliikenteestä. Uusia alueita ja rakennuksia suunniteltaessa raideliikenteen tärinä olisi syytä huomioida rakennusten ja niiden sijainnin suunnittelussa. Osa keskustan laajentumisalueista sijaitsevat tärinän riskialueella. Tärinän haittavaikutuksia voidaan pienentää mm. rakentamalla yli viisikerroksisia rakennuksia tai rakentamalla alueelle tärinäsuojausta.



Tärinän riskialueet.

3.6.9. Hulevesiselvitys

Suunnittelualueen hulevesistä on vuonna 2015 laadittu selvitys, jonka tarkoitus on ollut selvittää hulevesien valuma-alueet, valumissuunnat ja nykytilanne sekä edistää hulevesien ekologista käsittelyä. Koska selvitysalue suurelta osin on rakennettua keskusta-aluetta, rankkasateet aiheuttavat ajoittain hulevesitulvia. Läpäiseviä pintoja on vähän ja hulevesiviemäreiden mitoitukset ovat liian pieniä. Selvityksen tavoitteena on myös ollut löytää hulevesiratkaisuja, jotka ehkäisivät alueen rakentamisesta johtuvia mahdollisia tulevia tulvahaittoja ja säilyttäisivät alueen vesitasapainon.

Hulevesien pääasiallisina kerääntymisalueina toimivat Eteläinen ja Pohjoinen Kaupunginselkä sekä Onkilahti. Selvityksessä suositellaan, että hulevedet käsiteltäisiin ja puhdistettaisiin luonnonmukaisesti ennen niiden päätymistä mataliin merenlahtiin. Selvityksessä on ehdotettu muutamia paikkoja hulevesikosteikkojen rakentamiselle. Lisäksi hulevesiä tulisi viivyttää ja imeyttää niiden syntypaikalla tai sen läheisyydessä, esimerkiksi pihoilla, palokaduilla tai muilla katualueilla. Koko keskustan alueella tulisi myös suosia läpäiseviä pinnoitteita ja säilyttää nykyiset päällystämättömät pinnat. Selvityksessä on esitetty erilaisia tapoja hulevesien luonnonmukaiseen käsittelyyn ja hallintaan kaupunkiympäristössä.

3.6.10. Kulttuuriympäristöselvitys

Pohjanmaan museo on vuonna 2014 laatinut kulttuuriympäristöselvityksen osayleiskaava-alueesta. Kulttuuriympäristöselvitykseen kuuluu kuvaus Vaasan kehityksen eri vaiheista, aatteista ja rakennustyyleistä, kooste alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista, suosituksia kulttuuriympäristöarvojen huomioimisen suhteen sekä arvio lisäselvitysten tarpeesta.

Kulttuuriympäristöselvitys toimii koosteena Vaasan aikaisemmista selvityksistä ja rakennusinventoinneista. Inventointien lisäksi koosteessa on huomioitu aluetta koskevissa asemakaavoissa suojellut kohteet, jotka eivät sisälly inventointiaineistoon. Kulttuuriympäristöselvityksen kohteet ovat siten osin inventointiaineistosta ja osin asemakaavoituksen yhteydessä inventoituja, asemakaavassa suojeltuja kohteita. Inventointiaineistoon on kuulunut:

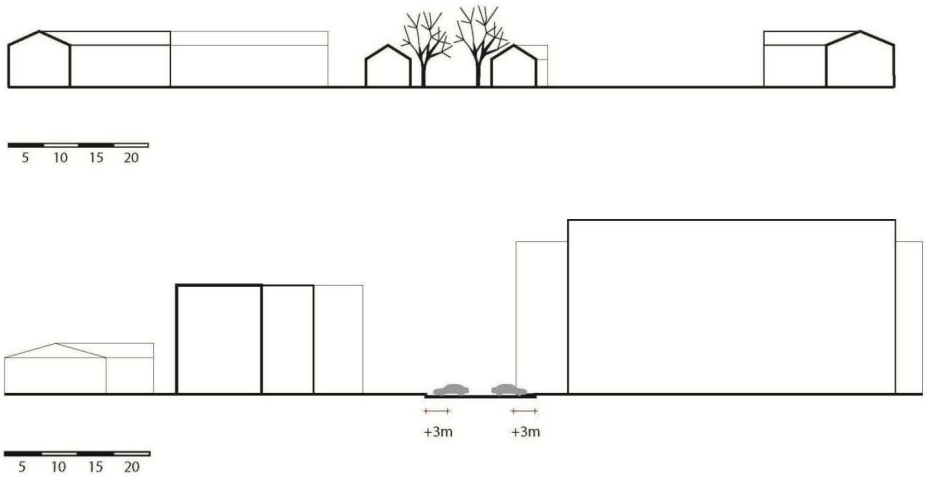
- Vaasan kaupungin rakennusperinneselvitys, 1986
- Inventerade byggnader i Sunnanvik, 1995
- Vaasan rakennusperinneselvitys II, 1999
- Klemettilä eteläinen, inventointi, päivitys, 2003
- Klemettilä, Fatikooli, 2005
- Vaasan kasarmialue, 2006
- Klemettilä pohjoinen, rakennusinventointi, 2006
- Wärtsilän alue, 2008
- Kulttuuriympäristöselvitys Klemettilä, Maasillan ja rautatien ylikäytävän välinen alue, 2009
- Vaasan modernin arkkitehtuurin inventointi, 2010
- Hietalahden itäosien inventointi, 2010
- Hietalahden jalkapallostadionin rakennushistoriaselvitys, 2012
- Vaasan keskussairaalan alueen kulttuuriympäristöselvitys, 2014

Keskusta-alueen suojelukohteista ja arvokkaista kulttuuriympäristökohteista on tehty kohdetaulukko ja teemakartta. Kohdetaulukkoon ja teemakarttaan on merkitty yhteensä 424 kohdetta, josta 364 on inventoituja kohteita ja 60 ei-inventoituja asemakaavassa suojeltuja kohteita. Karttaan on myös merkitty valtakunnallisella tasolla arvokkaat RKY-alueet (Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt), maakunnallisella tasolla arvokkaat alueet sekä paikallisella tasolla arvokkaat alueet.

3.6.11. Muut taustaselvitykset

Palokatuselvitys

Palokatujen historiaa, kehitystä ja nykyistä käyttöä on tutkittu ja kartoitettu erikseen vuonna 2013 tehdyssä palokatuselvityksessä. Selvityksessä todetaan, että palokadut muodostavat tärkeän kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden Vaasan kaupunkikuvassa. Palokadut kuuluivat kaavaan, jonka Setterberg piirsi uudelle Vaasalle vuonna 1855. Niiden alkuperäinen tarkoitus oli estää mahdollisia paloja leviämästä kortteleiden sisällä. Palokatujen alkuperäinen leveys oli 11,9 metriä mutta Kråkströmin kaavassa (1966) monet palokadut levennettiin 18 metriin. Setterbergin kaavassa palokadut muodostivat selkeitä katutiloja, joiden varrella oli matalia ulkorakennuksia ja puuistutuksia. Kråkstömin kaava perustui modernismin ihanteisiin ja siinä huomioitiin erityisesti autoliikenteen tarpeet. Monet palokadut muuttuivat Kråkströmin kaavan myötä väljiksi katutiloiksi, joiden varrella on pysäköintiä ja korkeita rakennuksia.

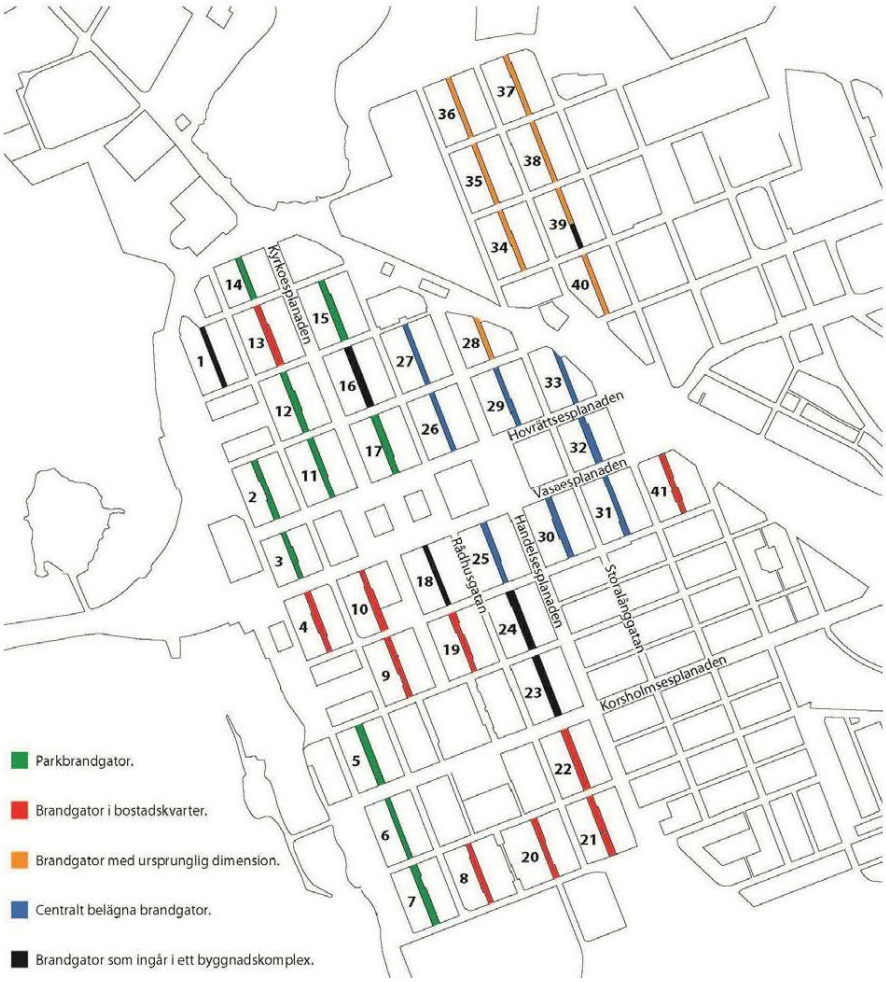


Setterbergin kaavan mukainen palokatu ja Kråkströmin kaavan mukainen palokatu.

Palokatujen nykyinen käyttötarkoitus vaihtelee pysäköinnin, koulupihakäytön tai muun pihakäytön, viheralue- ja puistokäytön ja kävelykatukäytön välillä. Vöyrinkaupungin palokadut ovat vielä alkuperäisen mitoituksen mukaisia. Ydinkeskustassa palokadut ovat yhdistyneet tai ovat yhdistymässä Vaasan kävelykeskustaan ja asuinkortteleissa palokadut ovat joko pysäköinti- tai puistokäytössä. Vaasassa on yhteensä 41 palokatua.

Palokatuselvityksessä suositellaan, että palokatuja kehitetään tulevaisuudessa niiden kokonaisrakennetta huomioiden. Asuinkortteleissa sijaitsevia palokatuja tulisi kehittää niin, että ne palvelevat lähialueiden asukkaita mahdollisemman monipuolisesti, esimerkiksi pysäköintikäytön lisäksi myös lähiviheralueina ja kevyen liikenteen reitteinä. Vöyrinkaupungissa palokatuja tulisi kehittää niin, että niiden historiallinen tausta korostuu. Ydinkeskustassa palokatuja tulisi kehittää kävelykatuina ja yhdistää kävelykeskustaan. Puistopalokatuja tulisi

kehittää lähipuistoina ja kevyen liikenteen reitteinä. Palokadut jotka kuuluvat aidattuihin piha-alueisiin tulisi avata julkiseen käyttöön niin, että ne voivat toimia myös kevyen liikenteen reitteinä.



Palokatuselvityksessä on kartoitettu palokatujen eri luonteet (puistopalokadut, asuinkortteleiden palokadut, alkuperäisen mitoituksen mukaisia palokatuja, ydinkeskustan palokadut sekä rakennuskompleksiin kuuluvat palokadut).

Vaasan pikaraitiotien esiselvitys

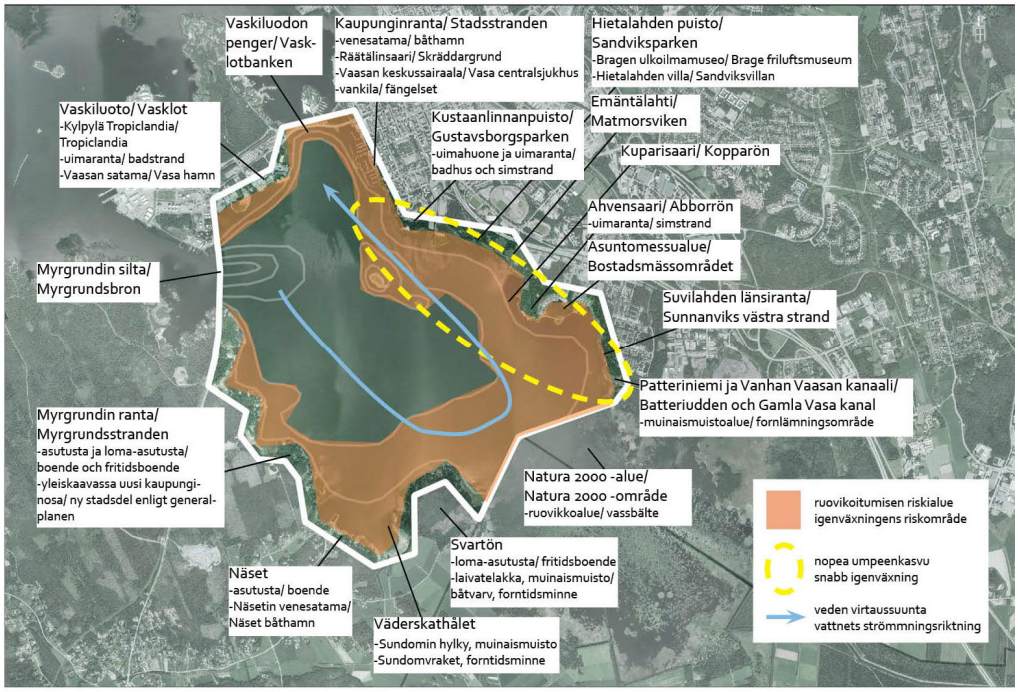
Vaasan pikaraitiojärjestelmän tai lähijunan mahdollisuuksista on tehty esiselvitys vuonna 2005. Lähijuna kulkisi pääosin nykyisellä rataverkolla ja yhdistäisi Vaskiluodon matkustajasataman, keskustan, matkakeskuksen, lentoaseman ja radan varrella olevat asuin- ja työpaikka-alueet. Raitiotien kokonaispituus olisi noin 15 km ja esiselvityksessä sille välille on esitetty 13 pysäkkiä. Pikaraitiotien kannattavuus riippuu ensisijaisesti vaunukaluston hankintahinnasta, valtion ja EU:n osallistumisesta hankkeeseen sekä väestöpohjan riittävyydestä. Esiselvityksessä hankkeen investointikustannukseksi on arvioitu noin 35 M€.

Vaasan satamatien YVA-selvitys

Vaasan satamatien eri linjausvaihtoehdoista on tehty ympäristövaikutusten arviointiselvitys vuonna 2016. Satamatien tarkoitus olisi luoda Vaasan satamaan toimiva yhteys ja vähentää Vaasan keskustan läpi kulkevan raskaan liikenteen määrää. Selvityksessä on arvioitu neljä eri vaihtoehtoa nollavaihtoehdon lisäksi. Arvioidut vaihtoehdot ovat satamaliikenteen ohjaaminen keskustatunnelin läpi, satamatien rakentaminen Eteläisen Kaupunginselän yli sekä kaksi satamatievaihtoehtoa Sundomin kautta. Eteläisen Kaupunginselän vaihtoehto kulkisi Vaasan yleiskaavan 2030 tekosaarien kautta. Arvioiduista vaihtoehtoista kaikki ovat YVA-selvityksen mukaan toteutuskelpoisia. Mikään niistä ei ole ylivoimaisen edullinen.

Eteläisen Kaupunginselän selvitys ja toimenpidesuunnitelma 2050

Eteläisen Kaupunginselän selvityksessä ja toimenpidesuunnitelmassa on tutkittu maankohoamisen mukana tulevia haasteita ja kartoitettu ruovikoitumisen ja umpeenkasvamisen merkittävimmät riskialueet Eteläisen Kaupunginselän alueella. Selvitykseen ja suunnitelmaan kuuluu toimenpide-ehdotuksia Eteläisen Kaupunginselän eri osa-alueille, alustava aikataulu ehdotetuille toimenpiteille sekä toimenpiteiden kustannusarvio. Työ on tehty vuorovaikutteisesti kaupunkilaisten kanssa. Selvityksessä todetaan, että kaikki Eteläisen Kaupunginselän rannat ovat ruovikoitumisen riskialueita. Nopeinta umpeenkasvaminen tulee olemaan Eteläisen Kaupunginselän koillisrannalla. Eteläisen Kaupunginselän selvitys ja toimenpidesuunnitelma valmistui vuonna 2013.



Eteläisen Kaupunginselän matalilla rannoilla umpeenkasvaminen ja ruovikoituminen ovat merkittäviä haasteita.

4. OSAYLEISKAAVAN TAVOITTEET

Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2040. Osayleiskaavan tavoitteet perustuvat suurelta osin keskustastrategiassa asteltuihin tavoitteisiin. Tavoiteasettelussa on myös huomioitu Vaasan kokonaisyleiskaavan tavoitteet, maakuntakaavan tavoitteet, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä kaupungin visio.

Osayleiskaavan päätavoitteet määriteltiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa seuraavasti: keskustan elinvoimaisuuden ja vetovoimaisuuden vahvistaminen, keskustan laajentaminen ja tiivistäminen sekä pysäköinnin, liikenteen ja kevyen liikenteen kehittäminen.

Työn aikana keskeisimmiksi tavoitteiksi on muodostunut:

- keskustan elinvoimaisuuden ja vetovoimaisuuden vahvistaminen
- kaupunkirakenteen kehittäminen energiatehokkaasti ja resurssiviisaasti
- keskustan laajentaminen ja tiivistäminen sekä asukasmäärän nostaminen keskustassa
- liikenteen ja liikkumisen kehittäminen
- kulttuuriympäristön ja kaupunkikuvan arvojen huomioiminen
- ilmastonmuutoksen ja maankohoamisen vaikutusten huomioonottaminen tulevaisuuden kaupunkirakenteessa ja rantaviivassa

Muita tavoitteita ovat keskustan kehittäminen toiminnallisesti monipuolisena niin, että keskusta toimii sekä kaupallisten palvelujen, julkisten palvelujen, työpaikkojen että asumisen alueena. Asumisen osalta tavoitteena on monipuolinen asuntotarjonta, joka huomioi tämän hetken ja tulevaisuuden asumisen tarpeet. Tavoitteena on myös vahvistaa alueellista identiteettiä ja omaleimaisuutta kehittämällä keskustan historiallista, kerroksellista ympäristöä sekä huomioimalla keskustan kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Liikenteen osalta tärkeitä tavoitteita ovat kävelykeskustan laajentaminen, pyöräilyn edellytyksien parantaminen, pysäköinnin kehittäminen sekä liikenteen rauhoittaminen ja turvallisuuden parantaminen keskustassa. Lisäksi tavoitteena on keskustan viheralueverkoston, viihtyisyyden ja sosiaalisen ympäristön kehittäminen niin, että keskusta säilyy elävänä ja houkuttelevana.

5. OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1. Suunnittelun käynnistäminen ja oas-vaihe

Keskustan osayleiskaavan laatimisesta tehtiin kaavoituspäätös 12.2.2013. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 26.11.–20.12.2013. Osallisiksi määriteltiin kaikki kaupungin asukkaat, kaava-alueen kiinteistöjen omistajat ja haltijat, kaava-alueen yrittäjät ja yritysjärjestöt, alueen asukasyhdistykset ja ympäristöyhdistykset, kaupungin asiantuntijaviranomaiset ja liikelaitokset, rajanaapurikunnat, Vasek, Pohjanmaan kauppakamari, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, AVI, Museovirasto, Liikennevirasto, Ilmailulaitos ja Tukes.

Osayleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 4 lausuntoa ja 5 mielipidettä. Osayleiskaavasta ja oas-vaiheen palautteesta pidettiin viranomaisneuvottelu 6.3.2014. Sen jälkeen työ jatkui selvitysten laatimisella ja kaavaluonnoksen valmistelulla. Syksyllä 2015 kaupungin asukkaille ja muille osallisille järjestettiin kaavaan liittyvä suunnittelutyöpaja, jossa esiteltiin kaavan taustaselvityksiä ja alustavia luonnoksia.

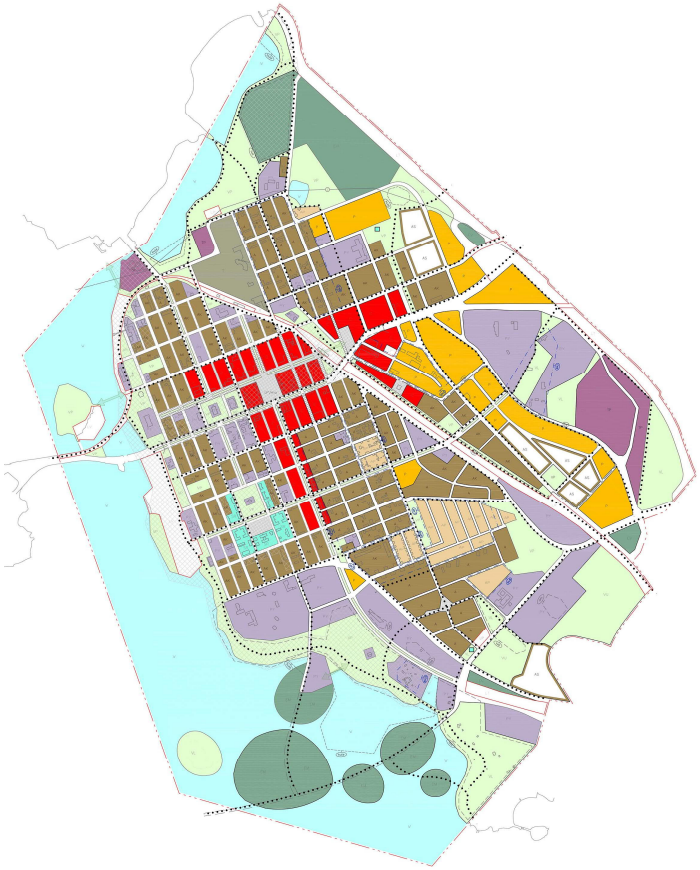
5.2. Osayleiskaavan luonnos

Osayleiskaavan luonnos pidettiin nähtävillä 17.3.–19.4.2016. Kaavaluonnoksesta järjestettiin yleinen esittely- ja keskustelutilaisuus nähtävilläolon aikana. Luonnoksesta jätettiin 18 lausuntoa ja 8 mielipidettä. Merkittävimmät osayleiskaavan luonnosvaiheessa esille tulleet muutostarpeet koskivat korttelitehokkuuksia, korkean rakentamisen paikkoja, muuttuvia alueita ja niiden kaavamerkintöjä, Eteläisen Kaupunginselän tekosaaria, kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupan ohjausta.

Korttelitehokkuudet olivat luonnoksessa ensisijaisesti määritelty käyttötarkoituksen mukaan, ja niiden vaihteluvälit olivat suhteellisen suuret. Korttelitehokkuuden merkintätapaa koettiin liian väljiksi ja lausunnoissa todettiin, että korttelitehokkuuksien ohjausvaikutus jää liiallisen väljyyden takia hyvin pieneksi. Toivottiin tarkempaa korttelitehokkuuksien merkintätapaa.

Korkeasta rakentamisesta tehtiin selvitys kaavan selvitysvaiheessa. Selvityksessä esitettiin mahdollisia paikkoja korkealle rakentamiselle. Luonnosvaiheen lausunnoissa toivottiin, että korkean rakentamisen paikat esitettäisiin myös kaavakartalla.

Etelä- ja Pohjois-Klemettilään sekä kaupunginpuutarhan alueelle oli kaavaluonnoksessa osoitettu muuttuvia, sekoittuneiden toimintojen alueita, joiden painopiste tulevaisuudessa olisi asumisessa (AS). Eteläisen kaupunginselän tekosaaret olivat luonnoksessa merkitty maisema-rakentamisalueiksi (MA). Lausunnoissa AS-alueille ja MA-alueille toivottiin selkeämpiä kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.



Keskustan osayleiskaavan luonnos pidettiin nähtävillä 17.3.–19.4.2016.

Kaavaluonnoksen kulttuuriympäristön merkintätapaa pidettiin pääosin hyvänä, mutta rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden merkintätapaan toivottiin tarkennusta. Arvokkaat kohteet olivat kaavaluonnoksen mukaan suojeltavia. Lausunnoissa todettiin, että merkinnän juridinen suojeluvaikutus ja sen suhde asemakaavojen suojelumerkintöihin jää epäselväksi. Toivottiin selkeämpää merkintätapaa merkinnän suojeluvaikutusten suhteen.

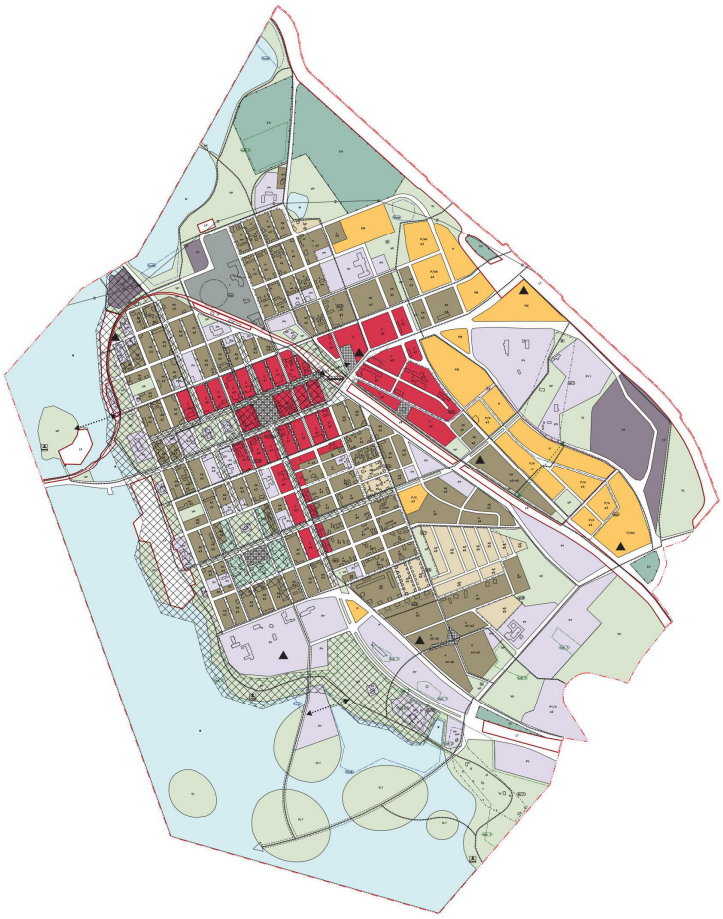
Luonnosvaiheessa koko kaava-alue oli esitetty alueeksi, jolla kaupallisilla palveluilla ei ole mitoitusrajoitusta. Lausunnoissa tuotiin esille, että kaupan suuryksiköt vaativat C- tai KM-merkintää, eikä sitä vaatimusta ole mahdollista kiertää yleismääräyksellä.

Muita merkittäviä luonnosvaiheessa esille tulleita muutostarpeita olivat tarve tarkentaa arvokkaiden luontoalueiden merkintätapaa ja yksilöidä eri lajien arvokkaat elinympäristöt, tarve vahvistaa kaavan ohjausvaikutusta palokatujen osalta, sekä tarve huomioida Wärtsilän tehdasalueen riskikartoitus ja välitön vaara-alue kaavassa. Lisäksi lausunnoissa tuotiin esille tarve huomioida kaava-alueen pilaantuneet maat kaavakartalla sekä tehdä tarkempi arviointi Eteläisen Kaupunginselän tekosaarien vaikutuksista.

5.3. Osayleiskaavan ehdotus

Osayleiskaavan ehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 1.6.–3.7.2017. Ehdotuksesta jätetiin 14 lausuntoa ja 3 muistutusta. Kaavan toinen viranomaisneuvottelu pidetiin 15.12.2017.

Merkittävimmät osayleiskaavan ehdotusvaiheessa esille tulleet muutostarpeet koskivat osayleiskaavan saarien merkintätapaa, muinaismuistokohteiden määräystä sekä varuskunta-alueen kaavamerkintää. Saarien ja niiden kautta kulkevan tieyhteyden merkintätapa koettiin liian määrääväksi suhteessa niiden suunnittelutilanteeseen, muinaismuistokohteiden määräykseen toivottiin täydennystä ja varuskunta-alueen kaavamerkintää haluttiin muuttaa SRS-merkinnäksi (ennen SR). Muita ehdotusvaiheessa esille tulleita muutostarpeita olivat Toriparkin aluerajauksen tarkentaminen, radan varressa olevan tiilisen tavaramakasiinirakennuksen sisällyttäminen sk2-rajaukseen sekä luo-alueiden määräysten kehittäminen. Lisäksi Wärtsilän tehdasalueella tuli kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen esille tarve mahdollistaa alueen kehittäminen muuhun käyttötarkoitukseen tulevaisuudessa.

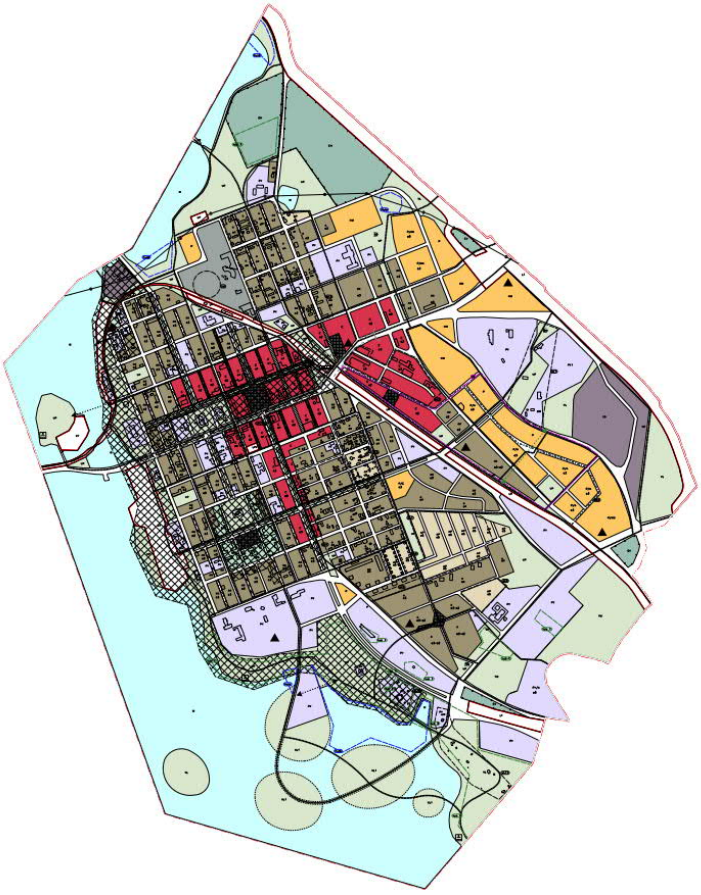


Keskustan osayleiskaavan ehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 1.6.–3.7.2017.

5.4. Osayleiskaavan 2. ehdotus

Osayleiskaavan 2. ehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 10.9.–10.10.2018. Ehdotuksesta jätetiin 8 lausuntoa ja 1 muistutus.

Merkittävimmät osayleiskaavan ehdotusvaiheessa esille tulleet muutostarpeet koskivat osayleiskaavan Wärtsilän tehdasalueen merkintätapaa T/A, Järvikadun pohjoispuolella sijaitsevien aluemerkintöjen kehittämistä ja julkisten alueiden suojelumääräyksen sekä pilaantuneiden maa-alueiden kohteiden täydentämistä. Muita esille tulleita muutosehdotuksia olivat Toriparkin aluevarauksen tarkentaminen, ja maakuntakaava 2040 luonnoksen kuvaaminen kaavaselostukseen.



Keskustan osayleiskaavan 2. ehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 10.9.–10.10.2018.

6. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

6.1. Kaavan yleisperustelut

Kaavan ratkaisut perustuvat kaavaa ohjaaviin suunnitelmiin, kaavan selvityksiin ja muuhun lähtökohtamateriaaliin sekä kaavatyössä asetettuihin tavoitteisiin. Osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti kaavan ratkaisut painottuvat keskustan laajentamiseen ja tiivistämiseen sekä keskustan elinvoimaisuuden vahvistamiseen. Tärkeässä roolissa ovat myös ratkaisut, jotka liittyvät keskustan liikenteen kehittämiseen sekä keskustan kulttuuriympäristöarvojen ja viihtyisyyden säilyttämiseen.

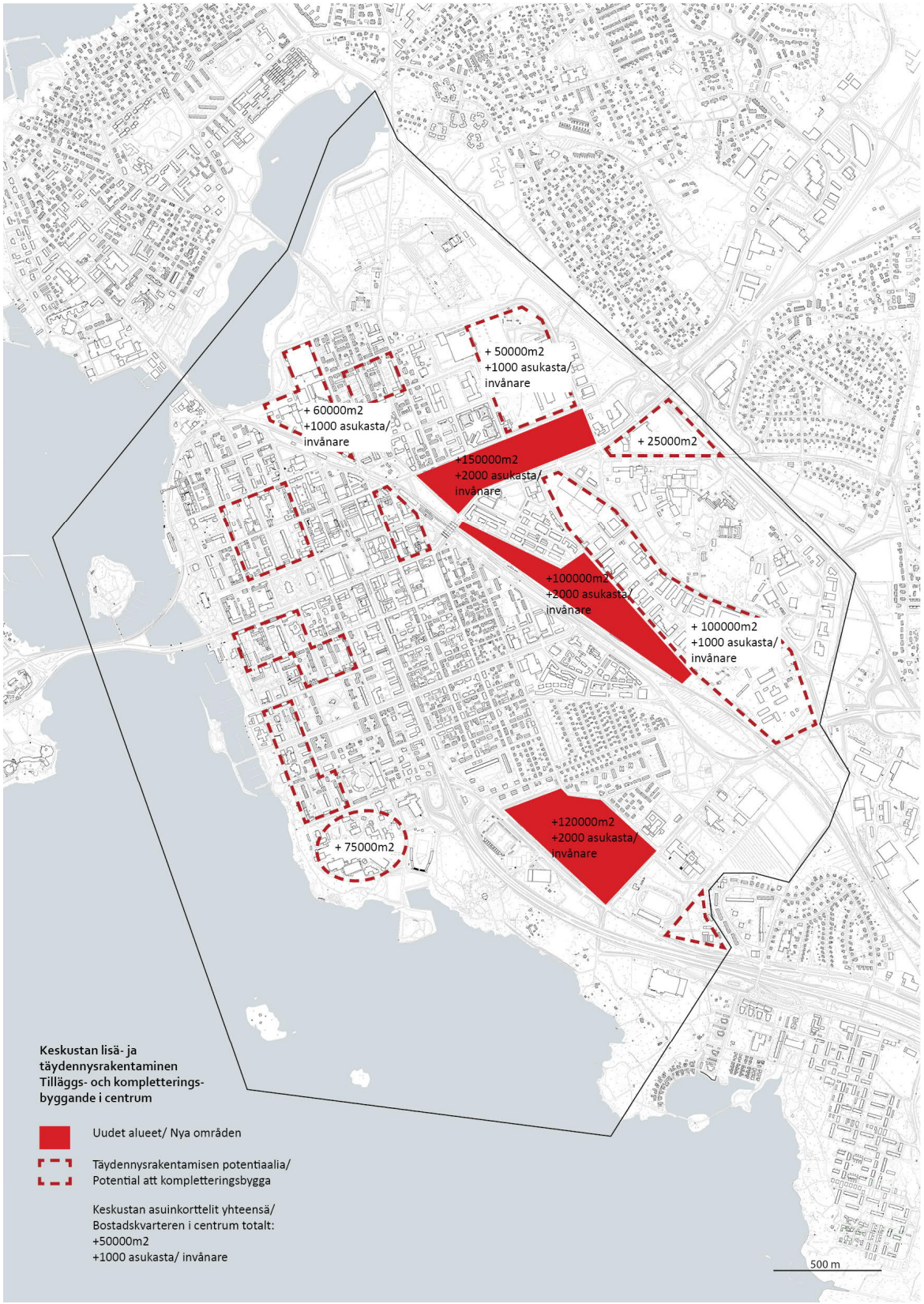
6.2. Kaavan kokonaisrakenne ja -mitoitus

Kaavassa keskustan laajentumissuunnat ovat ensisijaisesti koilliseen päin radan toiselle puolelle – Etelä- ja Pohjois-Klemettilään, sekä kaakkoon päin raviradan alueelle. Kaavassa on arvioitu, että näille alueille voisi tulla noin 350 000 k-m^2 ja 6000 asukasta niin, että jokaiselle alueelle tulisi noin 100 000-150 000 k-m^2 ja noin 2000 uutta asukasta. Kaavatyössä on todettu, että keskustan nykyisen rakenteen sisällä on täydennysrakentamisen potentiaalia useammassa korttelissa. On arvioitu, että täydennysrakentamisen kautta keskustaan voi yhteensä tulla noin 50000 k-m^2 ja 1000 uutta asukasta. Lisäksi Etelä- ja Pohjois-Klemettilässä, Wärtsilän tehdasalueella sekä kaupunginpuutarhan alueella on alueita, jotka tällä hetkellä ovat palvelujen, työpaikkojen tai teollisuuden alueita mutta jotka tulevaisuudessa voisivat painottua asumiseen. On arvioitu, että näille alueille voi tulla enintään noin 200 000 k-m^2 ja 3000 uutta asukasta. Koko keskustan alueella tämä tarkoittaa yhteensä noin 650 000 k-m^2 sekä noin 10 000 asukkaan lisäys. Keskustan täydennysrakentamisen ohjaamiseksi kaavaan on osoitettu korttelikohtaiset tehokkuusluvut.

Kaavassa Vaasaan liikekeskustaa on laajennettu radan toiselle puolelle. Keskustatoimintojen alueiksi on osoitettu kaikki torin ympärillä olevat korttelin, Kauppapuistikon reuna-alueet, osa Hovioikeuden- ja Vaasanpuistikon varrella olevista kortteleista, korttelit Klemettilän uuden palvelukeskittymän ympärillä sekä Varastokadun alue ja osa radan varressa olevista kortteleista.

Tärkeimmät liikenteelliset muutokset kaavassa ovat Korsholmanpuistikon jatkuminen rautatien yli Etelä-Klemettilän puolelle, moottoritien loppuosan muuttuminen kaduksi, mahdollinen uusi yhteys kaavan täyttösaarille sekä mahdollinen tunneli Vaasanpuistikon ali. Suuri prioriteetti on myös annettu keskustan pyörätieverkoston kehittämiselle, ja uusia pyöräteitä on osoitettu usealle kadulle.

Etelä-Klemettilä on kaavassa osoitettu maankäyttö- ja rakennuslain 111 §:n mukaiseksi kehittämisalueeksi. Kehittämisaluemerkinnän tarkoitus on sujuvoittaa alueen kehittämistä.



Keskustan lisä- ja täydennysrakentamisen potentiaali.

6.3. Täydennysrakentaminen

Täydennysrakentamispotentiaalin ja -mahdollisuuksien tutkiminen sekä täydennysrakentamisen reunaehtojen kartoittaminen on ollut osa kaavatyötä. Täydennysrakentaminen voi olla esimerkiksi rakennuksen laajentamista, rakennusten korottamista, korvaava rakentaminen tai täydentävä uudisrakentaminen. Kaavassa on yleisellä tasolla määritelty periaatteita tuleville täydennysrakentamishankkeille. Keskustan täydennysrakentamisen ohjaamiseksi kaavaan on myös osoitettu korttelikohtaiset tehokkuusluokat suurimmalle osalle keskustan kortteleista. Lisäksi täydennysrakentamisesta tehdyt selvitykset tulevat toimimaan lähtökohtina tulevissa täydennysrakentamishankkeissa.

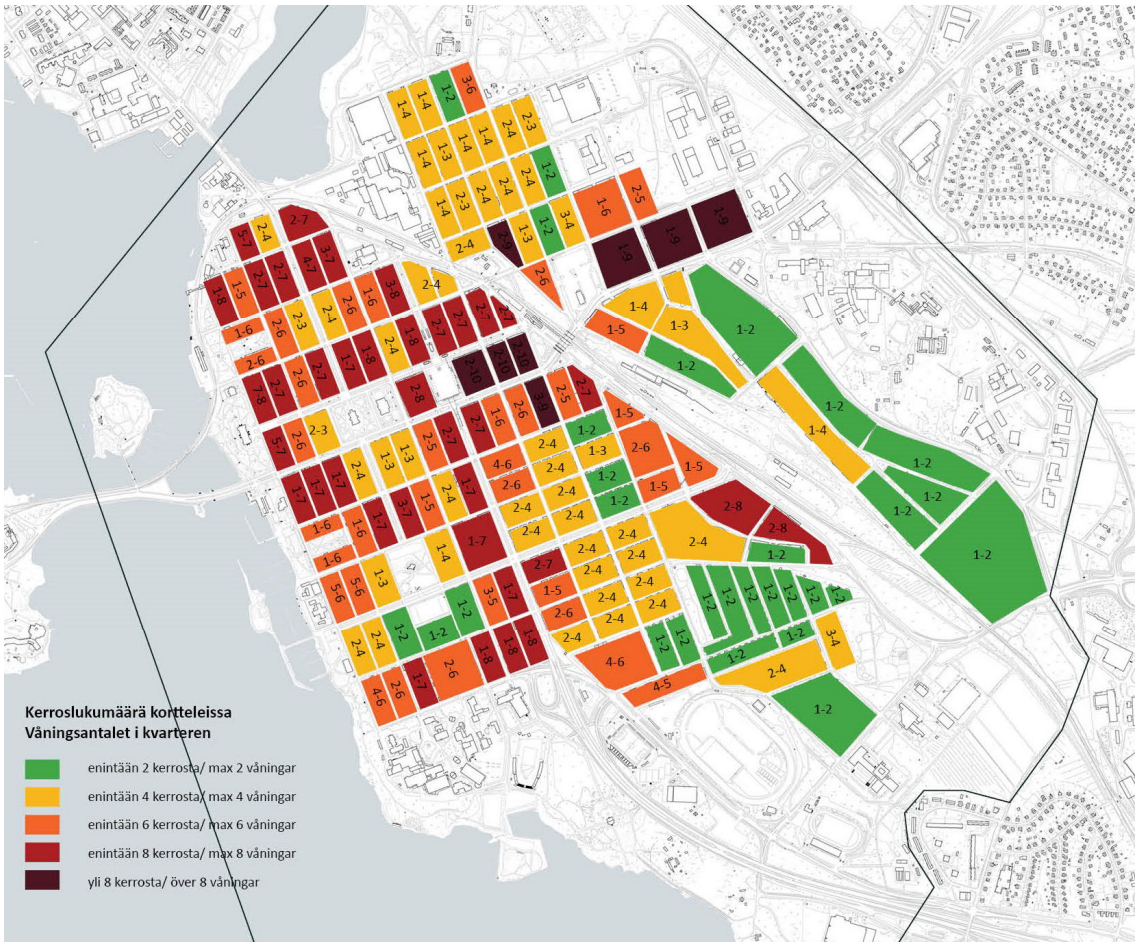
Kaupunkirakenteen tiivistäminen

Hyvä lähtökohta täydennysrakentamisessa on, että se tulee aina tehdä niin, että se parantaa nykytilannetta. Koko keskustan alueella täydennysrakentamisen ja kaupunkirakenteen tiivistämisen lähtökohtana tulee olla ympäröivän rakennuskannan mittakaava ja rakennustapa. Täydennysrakentaminen ei saa heikentää ympäristön kaupunkikuvallisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja. Korkeita maamerkkirakennuksia voidaan sijoittaa kaavassa osoitetuille alueille.

Kaavaan osoitetut korttelitehokkuudet ohjaavat täydennysrakentamisen ja tiivistämisen volyymiä. Korttelitehokkuuksissa on huomioitu eri alueiden luonteet sekä tiivistämispotentiaali. Mikäli joku alue asemakaavassa jaetaan pienempiin kortteleihin, kuin mitä osayleiskaavassa on esitetty, tulee niiden kortteleiden yhteinen korttelitehokkuus vastata osayleiskaavan korttelitehokkuusluokkaa. Asemakaavoituksessa ei tule käyttää osayleiskaavan enimmäistehokkuutta lähtökohtana, vaan tapauskohtaisesti määritellä tontille sopiva tehokkuus ja rakentamisen volyymi, korttelin korttelitehokkuusluokkaa huomioiden. Kaavan yleismääräyksien mukaan rakennusoikeuden, kerroslukujen ja rakennustavan määrittämisen perusteena tulee olla katu- ja kaupunkikuvan ominaispiirteiden huomioon ottaminen, Vaasan kulttuurihistoriallisten arvojen huomioiminen sekä tasapainoisen kaupunkikuvan luominen. Erityisen tärkeää olemassa olevan ympäristön huomioiminen on alueilla, jotka muodostavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kokonaisuuksia. Kaavan mukaan näiden alueiden täydennysrakentamisessa on kiinnitettävä erityistä huomiota alueiden alkuperäisten rakennusperinteiden ja -periaatteiden huomioon ottamiseen.

Keskustassa täydennysrakentamisen potentiaalia on todettu olevan erityisesti palokatujen varsilla. Palokatujen luonteen takia täydennysrakentaminen niiden varrella on kuitenkin haastavampaa kuin kadun puolella. Palokatujen varrella on perinteisesti ollut matalia ulkorakennuksia, jonka takia niiden varrelle ei sovi liian massiivinen ja korkea rakentaminen. Kaavan mukaan rakentaminen palokatujen varsilla tulee pääsääntöisesti olla matalampaa kuin kadun varressa. Sopiva korkeusmittakaava palokatujen varrella on lähtökohtaisesti 1-3 kerrosta. Liikekeskustan alueella rakentaminen voi olla hieman korkeampaa. Toinen haaste liittyy palokatujen julkiseen luonteeseen. Täydennysrakentaminen palokatujen varsille on suunniteltava niin, ettei palokatujen luonne muutu

liian yksityiseksi. Liikenteellisesti palokaduille tulisi ohjata mahdollisemman vähän ajoneuvoliikennettä ja pyrkiä välttämään tonttiliittymiä palokadun puolelta.



Keskustan korkeusmittakaava nykytilanteessa.

Ullakko- ja kattorakentaminen

Vaasassa kattorakentamisen ja korottamisen mahdollisuudet ovat suurempia kuin ullakkorakentamisen mahdollisuudet, johtuen keskustan rakennuskannan iästä ja kattomuodoista. Ullakko- ja kattorakentaminen on lähtökohtaisesti suositeltavaa koko keskustan alueella, erityisesti jos hankkeilla on kehittävä tai eheyttävä vaikutus kaupunkikuvan. Potentiaalisia kattorakentamis- tai korottamiskohteita ovat esimerkiksi Vöyrinkaupungin matalat lamellitalot sekä Korsholmanpuistikon varrella sijaitsevat 4-kerroksiset rakennukset. Ullakko- ja kattorakentamisessa on, kuten muussa täydennysrakentamisessa, kuitenkin huomioitava olemassa olevan ympäristön arvot ja varmistettava että rakentamishankkeet eivät heikennä ympäristön kaupunkikuvallisia tai kulttuurihistoriallisia arvoja.

6.4. Korkea rakentaminen

Kaavatyön yhteydessä on korkean rakentamisen selvityksen kautta tutkittu korkean rakentamisen mahdollisuuksia Vaasan keskusta-alueella. Korkealle rakentamiselle löytyi useita mahdollisia paikkoja. Kulttuurihistoriallisesti arvokas ruutukaava-alue todettiin kuitenkin kaupunkikuvallisista syistä ja sen historiallisten arvojen vuoksi huonoksi korkean rakentamisen alueeksi. Mahdolliset korkean rakentamisen paikat on osoitettu kaavaan. Korkealla rakentamisella tarkoitetaan tässä yli 8-kerroksisia rakennuksia. Korkean rakentamisen määritelmä perustuu yleisiin paloturvallisuusvaatimuksiin sekä Vaasan korkeusmittakaavaan. Vaasan korkeusmittakaavassa korkea rakentaminen tarkoittaa ensisijaisesti 8-16 kerrosta. Yli 16 kerroksiset rakennukset ovat Vaasan mittakaavassa jo hyvin korkeita.

Korkean rakentamisen selvitystä tulee käyttää lähtökohtana tulevissa korkean rakentamisen hankkeissa. Korkean rakentamisen selvityksessä todetaan, että korkean rakentamisen taustalla on oltava selkeät toiminnolliset ja kaupunkikuvalliset perusteet, ja että Vaasan tasapainoinen siluetti on huomioitava korkeassa rakentamisessa. Korkeaan rakentamiseen liittyy myös riskejä, jonka takia rakentamisen korkeus tulee olla sidottu kaupungin omaan mittakaavaan. Korkealla rakennuksella on selvä maamerkki- ja imagovaikutus, jonka takia korkea rakennus täytyy myös olla arkkitehtuuriltaan korkealaatuinen. Ratkaisujen vaikutusten arvioimiseksi on käytettävä riittävän selkeitä ja havainnollisia analyysimenetelmiä kuten 3D-mallinnusta, varjokuvia ja tuulisuusselvityksiä.

Lisäksi Vaasan keskusta-alueella yli 30 metriä korkeat rakennukset ja rakennelmat tarvitsevat ilmailulain mukaan lentoesteluvan. Suunnittelussa tulee myös huomioida vesitornin, Påttin jätevesipuhdistamon ja Pilvilammen vesilaitoksen välillä kulkevat ilmayhteydet.

6.5. Asuminen

Asumisen lisääminen on tärkeä painopistealue keskustan kehittämisessä. Suunnittelun tavoitteena on nostaa keskustan asukasmäärää sekä luoda monipuolinen asuntotarjonta, joka lisää keskustan elinvoimaisuutta ja houkuttelevuutta asuinalueena.

Kaavassa asumisen alueet ovat ensisijaisesti osoitettu AK-alueiksi, A-alueiksi tai AP-alueiksi. Myös keskustatoimintojen alueet (C) painottuvat osittain asumiseen. Keskustatoimintojen alueet sekä asuinkerrostalojen alueet (AK) kehitetään pääosin kaupunkimaisina kerrostalokortteleina. Kaavassa uusia asumiseen painottuvia C-alueita sekä uusia AK-alueita on osoitettu Pohjois- sekä Etelä-Klemettilään.

Monipuolisen kaupunkimaisen asumisen alueet (A) kehitetään alueina, joilla on matala tai vaihteleva mittakaava ja erilaisia asuinmuotoja. Kaavassa Vöyrinkaupunki sekä 8. ja 9. kaupunginosa ovat osoitettu A-alueiksi. Vöyrinkaupungissa sekä 8. ja 9. kaupunginosassa on paljon vanhoja puutalokohteita ja suhteellisen matala ja tiivis mittakaava. Alueiden mittakaava ja

ominaispiirteet pyritään säilyttämään. Vöyrinkaupunki ja 8. ja 9. kaupunginosa ovat kaavassa lisäksi merkitty arvokkaiksi aluekokonaisuuksiksi. A-alueeksi kaavassa on merkitty myös raviradan uusi asuinalue. Raviradan kehittämisessä pyritään vaihtelevaan, suhteelliseen matalaan ja tiiviiseen sekä kaupunkimaiseen kaupunkirakenteeseen.

Pientalovaltaisilla asuinalueilla (AP) pyritään säilyttämään olemassa oleva pientalorakenne. Varsinaisia AP-alueita Vaasan keskusta-alueella ovat Malmön lahjataloalue, Hietalahden vanha pientaloalue, Hietalahden Selvaag-taloryhmä sekä Kapsäkin pientaloalue. Lisäksi Tiklaspuiston vieressä on pieni AP-kortteli. Kaikki keskustan pientaloalueet muodostavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kokonaisuuksia. Kapsäkin alueella ja Hietalahden vanhalla pientaloalueella on lisäksi paljon rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Etelä-Klemettilässä ja Pohjois-Klemettilässä muutama alue on osoitettu P/A -alueiksi. Aluemerkinnässä P kuvaa alueiden nykyistä käyttötarkoitusta ja A alueiden mahdollista kehittämissuuntaa. P/A -alueita voidaan ts. tarvittaessa kehittää asuinalueiksi. Kaupunginpuutarhan alue on saman periaatteen mukaan merkitty PY/A –alueeksi.

Kaavaan osoitetut tehokkuusluvut ohjaavat rakentamisen volyymiä ja mittakaavaa. Tehokkuusluvuissa on huomioitu keskustan nykyinen rakenne sekä täydennysrakentamisen potentiaali Vaasan keskusta-alueella. Kaavan yleismääräyksenä sanotaan, että asuinrakentamisessa piha-alueita tulee lähtökohtaisesti varata 10 m2/asunto. Määräys on lähtökohta asemakaavoitukselle. Asemakaavassa voidaan kuitenkin esittää ratkaisuja, joissa vaadittu pinta-ala on korvattu laadullisilla tekijöillä, esim. laadukkailla pihamateriaaleilla ja -kalusteilla, runsailla istutuksilla tai jollain muulla yhteisellä tilalla.

6.6. Palvelut ja työpaikat

Vaasan keskusta palvelee koko Vaasan seutua ja sen roolia koko seudun keskuksena pitää huomioida suunnittelussa. Vaasan keskusta-alue on myös Vaasan suurin työpaikka-alue, jossa noin 50 % Vaasan työpaikoista sijaitsee. Suunnittelun tavoitteena on keskustan kehittäminen toiminnallisesti monipuolisena ja Vaasan keskustan elinvoimaisuuden ja houkuttelevuuden säilyttäminen.

Keskustatoimintojen alueiksi (C) on osoitettu kaikki torin ympärillä olevat korttelin, Kauppapuistikon reuna-alueet, osa Hovioikeuden- ja Vaasanpuistikon varrella olevista kortteleista, korttelit Klemettilän uuden palvelukeskittymän ympärillä sekä Varastokadun alue ja osa radan varressa olevista kortteleista. Keskustatoimintojen alueet ovat kaavan mukaan varattu kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskusta-asumiselle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Kaavan mukaan keskusta-toimintojen alueilla rakennusten maantasokerroksessa olevat ja kadulle avautuvat tilat tulee pääsääntöisesti osoittaa liike- tai toimistotilaksi.

Kaupallisen selvityksen mukaan Vaasan liikekeskustan erityiset haasteet ovat luontevan ja houkuttelevan yhteyden aikaansaaminen ydinkeskustan ja Klemettilän uuden palvelukeskittymän välillä, sekä katuympäristön kehittäminen houkuttelevammaksi liikekeskustan alueella. Kaavassa Vaasan kävelykeskustaa on laajennettu uusilla kävely- ja kävelypainotteisilla kaduilla. Erityisen tärkeä kehittämiskohde on Hovioikeudenpuistikko ja kävelykadun jatkaminen Rautatieasemalle saakka. Hovioikeudenpuistikon ja Klemettilän uuden kauppakeskuksen välille on osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve.

Palvelujen, kaupan ja työpaikkojen alueet (P) ovat ensisijaisesti osoitettu julkisille ja yksityisille palveluille, kaupalle, toimistoille ja työpaikoille. Alueet, jonne on mahdollista sijoittaa MRL:n 71 c§:n mukaisia vähittäiskaupan suuryksikköjä on osoitettu KM-alueiksi. Vähittäiskaupan suuryksikköjä voidaan sijoittaa myös C-alueille. Hietalahdessa yksi kortteli on osoitettu merkinnällä P/C. Sitä voidaan kokonaisvaltaisella kehittämisellä muuttaa korttelikseksi, jossa on sekoittuneesti erilaisia kaupunkimaisia toimintoja. Julkisten palvelujen ja hallinnon alueet (PY) ovat pääosin osoitettu julkisille toiminnoille ja toiminnoille, jotka ovat luonteeltaan julkisia. Kaupunginsairaalan alue Etelä-Klemettilässä on osoitettu merkinnällä PY1 – julkisten palvelujen ja työpaikkojen alue. Alueelle kohdistuu maakuntauudistuksen myötä muutospainetta. Aluetta on tarkoitus kehittää monipuolisena julkisten palvelujen ja työpaikkojen alueena. Alueelle saa kaavan mukaan myös sijoittaa luonteeltaan julkisia palveluja sekä jonkin verran asumista.

Wärtsilän tehdasalue on kaavassa merkitty selvitysalueeksi, jonka tuleva maankäyttö ratkaistaan selvitysalueen käsittävänä asemakaavatyönä. Alueelle kohdistuu muutospainetta ja alueiden osalta on selvitettävä erilaisia käyttövaihtoehtoja, tulevaa asemaa kaupunkirakenteessa sekä soveltuvuutta esimerkiksi asuinkäyttöön. Wärtsilän tehdasalue on tällä hetkellä luokiteltu Seveso-alueeksi, koska alueella säilytetään ja käytetään merkittävä määrä maa- ja nestekaasua. Seveso-alueet tulisi turvallisuussyistä sijoittaa erilleen asutuksesta ja muista kaupunkitoiminnoista, mutta tässä tapauksessa se ei ole ollut mahdollista. Niin kauan kuin alueella on Seveso-toimintaa, Seveso-toiminnan riskit tulee huomioida suunnittelussa ja tarkemmassa kaavoituksessa. Seveso-aluetta ympäröi 1,0 kilometrin konsultointivyöhyke, joka tarkoittaa, että kaavamuutoksista ja merkittävistä rakennusprojekteista konsultointivyöhykkeen sisällä tulee pyytää lausuntoa Tukesilta ja pelastusviranomaiselta. Alueen onnettomuusriskit ovat maakaasun tai nestekaasun leviäminen ympäristöön esimerkiksi tulipalon, tai venttiili-, letku- tai säiliövuodon seurauksena. Wärtsilä on laatinut maakaasun ja nestekaasun leviämismallit, ja välitön vaara-alue on merkitty kaavakartalle. Vaara-alueen lähiympäristöön ei kaavan mukaan saa sijoittaa sellaisia laitoksia, joiden tyhjentäminen poikkeustilanteessa on vaikeaa. Wärtsilän tehdasalueen kehittäminen asumiselle ja vastaaville toiminnoille on mahdollista vasta, kun Seveso-toiminta ja siihen liittyvät riskit on siirretty pois alueelta. Työpaikka-alueet, joista ei aiheudu merkittäviä ympäristöhäiriöitä, ovat kaavassa merkitty TP-alueiksi.

6.7. Liikenne ja liikkuminen

6.7.1. Ajoneuvoliikenne ja liikenneverkko

Keskustan ajoneuvoliikenne on osittain vilkasta ja yksi keskustan suurimpia haasteita on raskaan liikenteen ohjaaminen pois keskustan kaduilta sekä liikenteen rauhoittaminen ja siten turvallisuuden ja viihtyisyyden parantaminen keskustassa. Kaavan tavoitteena on kehittää keskustaa myös liikenteellisesti.

Liikenteen sujuvuutta ja kehittämismahdollisuuksia on tarkasteltu osayleiskaavan liikenne-selvityksessä. Liikenneselvityksessä on esitetty periaate, jonka mukaan liikenne ohjataan keskustan sisällä kahdelle kehälle ja pyritään rauhoittamaan muilla kaduilla. Kehät on määritelty liikenneselvityksessä. Ydinkeskustassa kävelykeskustan laajentaminen perustuu kehäajatukseen, eli kävelykeskustaa on kaavassa laajennettu liikenteen sisäisen kehän sisällä.

Merkittäviä kaavassa esitettyjä muutoksia liikenneverkkoon ovat Korsholmanpuistikon silta ja Korsholmanpuistikon jatke, moottoritien loppuosan muuttaminen kaduksi sekä uudet liittymät moottoritielle, Raastuvankadun jatkaminen radan yli, mahdollinen tie- tai katuyhteys yleiskaavan saarille sekä mahdollinen tunneli keskustan läpi. Kaavassa keskustatunneli on merkitty kulkemaan suoraan Vaasanpuistikon alla. Tunnelin lopullinen linjaus sekä tunnelin ramppiliittymien paikat voivat kuitenkin oleellisesti poiketa kaavan ohjeellisesta varauksesta. Keskustatunnelin lähikortteihin ei tästä syystä saa sijoittaa maalämpökaivoja tai muuta yhdyskuntateknistä huoltoa, joka voi vaikeuttaa keskustatunnelin toteuttamista.

Korsholmanpuistikon silta sekä Etelä-Klemettilän muut uudet katuyhteydet tulevat huomattavasti parantamaan Etelä-Klemettilän ja koko keskusta-alueen saavutettavuutta. Moottoritien loppuosan muuttaminen kaduksi tulee muuttamaan sen varrella olevan ympäristön kaupunkimaisemmaksi sekä helpottamaan uusien liittymien rakentamista kyseiselle tieosuudelle. Muutoksen myötä ajonopeudet kyseisellä tieosuudella tulevat laskemaan. Muutos tulee vaatimaan ajonopeuksien laskemista myös ennen Ruutikellarintien risteystä, Korkeamäen moottoritieosuudella. Keskustan pohjoispuolella Raastuvankadun jatkaminen tulee parantamaan alueen liikenneturvallisuutta ja -sujuvuutta. Keskustatunneli sekä saariketjun tieyhteys vastaavat osittain Vaasan satamatietarpeeseen. Satamatien YVA:ssa kaksi satamatievaihtoehtoa kulkevat Sundomin kautta, yksi Eteläisen Kaupunginselän yli sekä yksi keskustan alla, keskustatunnelissa. Satamatien toteutuminen on erittäin tärkeä asia keskustan viihtyisyyden ja kehittämismahdollisuuksien kannalta. Osayleiskaava ei sulje pois mikään satamatievaihtoehdoista. Keskustan alla kulkevalle tunnelille kaavassa on ohjeellinen varaus.

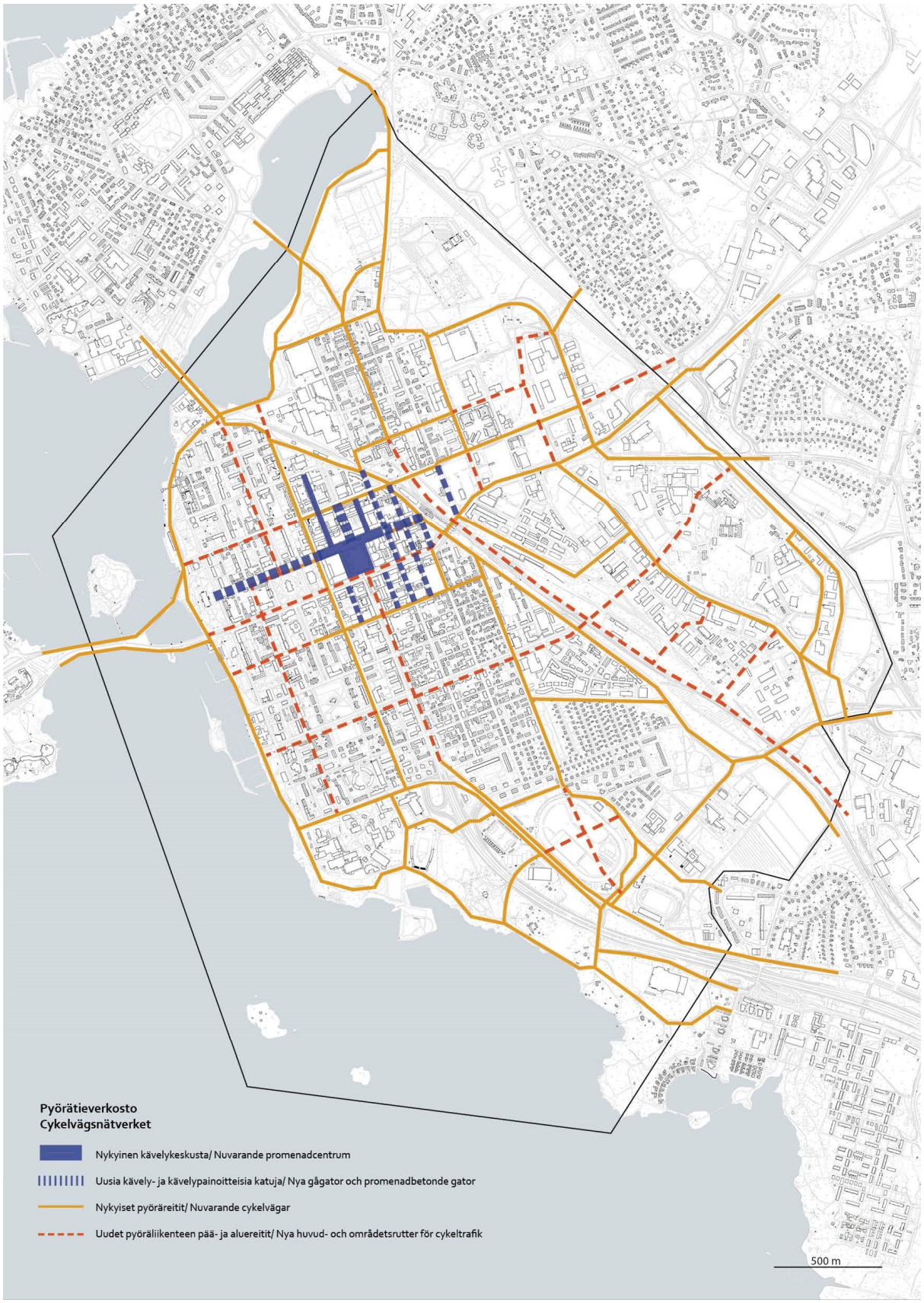
6.7.2. Julkinen liikenne

Julkisen liikenteen kehittämiseen kaavassa ei esitetä ratkaisuja. Julkisen liikenteen kehittäminen vaatisi tarkastelua ja suunnittelua vähintään koko Vaasan alueelta. Julkista liikennettä tulee kuitenkin kehittää erillisten ohjelmien ja suunnitelmien kautta. Suunnittelussa tulee myös huomioida pikaraitiojärjestelmän rakentamismahdollisuus tulevaisuudessa. Pikaraitiojärjestelmä parantaisi huomattavasti Vaasan julkisen liikenteen tasoa, erityisesti keskustan ja Etelä-Vaasan työpaikka-alueiden välillä.

6.7.3. Pyöräily ja pyörätieverkosto

Pyöräily on kasvava trendi ja Vaasan hyvin potentiaalinen pyöräilykaupunki. Pyöräilyn edistäminen on ollut keskeisessä roolissa kaavatyössä. Keskustassa haasteena on saada pyöräilijöille riittävästi tilaa ja omia reittejä. Erityisesti hyötypyöräilyn edistäminen vaatisi panostuksia keskustan sisäisen pyörätieverkoston kehittämiseen. Nykytilanteessa pyöräilijöillä on vain harvoin oma, selkeä paikka keskustan kaduilla. Kaavassa pyörätieverkostoa on täydennetty niin, että mahdollisemman suuri osa keskustasta olisi tulevaisuudessa helposti ja turvallisesti saavutettava myös polkupyörällä. Lisäksi keskustan palokatuja tulee kaavaan mukaan kehittää niin, että ne toimivat myös kevyen liikenteen reitteinä.

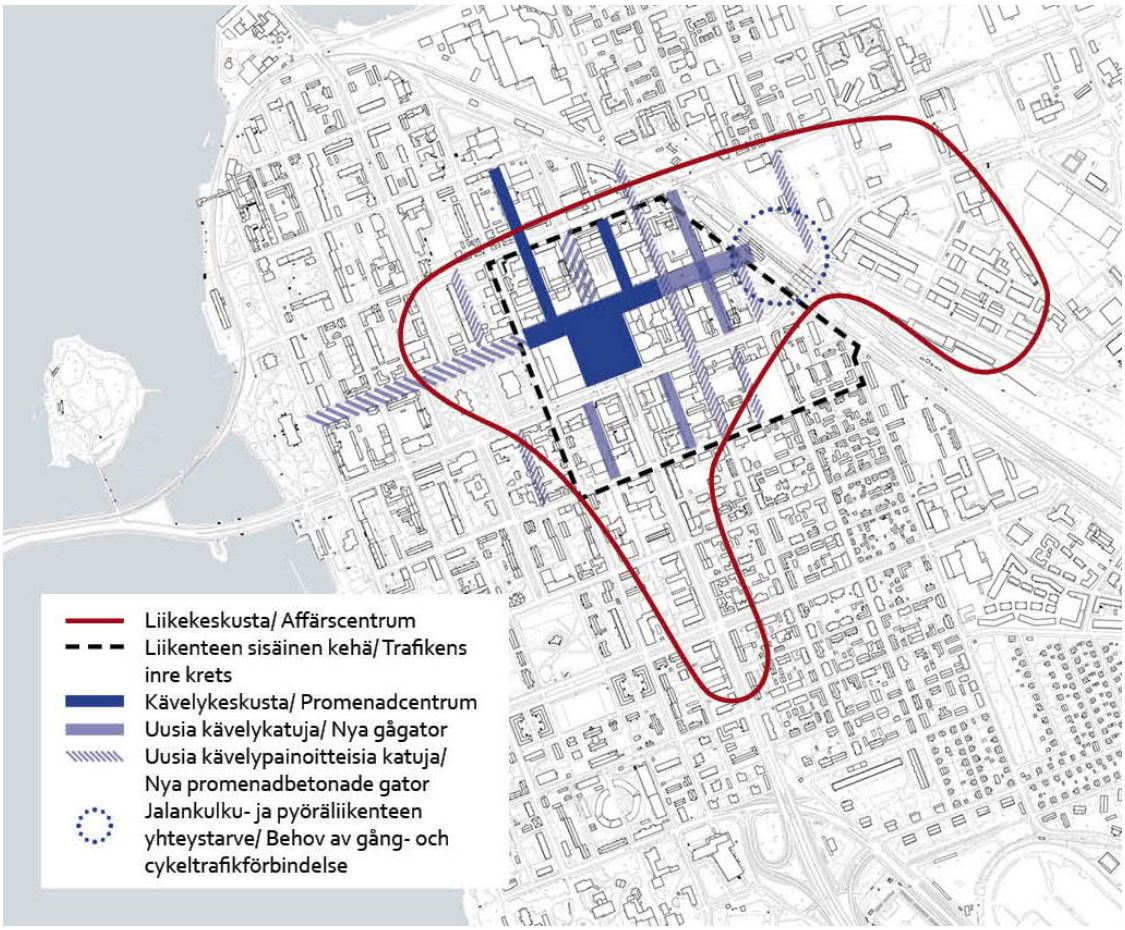
Kaavan liikenneselvityksessä on ehdotettu, että Raastuvankadulle, Hietalahdenkadulle ja Ratakadulle kehitetään pyöräilyn laatureittejä, joilla panostetaan erityisesti sujuvuuteen ja pyöräteiden laatuun. Vaasan pyöräilyn kehittämisohjelmassa on ehdotettu, että puistikot kehitetään keskustan pyöräilyn pääreiteiksi, esimerkiksi niin että puistikoille rakennetaan yksisuuntaiset pyörätiet tai pyöräkaistat. Osayleiskaava ei varsinaisesti ota kantaa pyöräteiden hierarkiaan, vaan kaavaan on merkitty vain yhdentasoiset pyöräreitit. Kaikki kaavassa esitetyt pyöräreitit tulee kuitenkin olla nopeakulkuisia pää- tai aluereittejä. Erityisen tärkeää on, että kaavan pyöräreitit kehitetään niin, että ne ovat jalankulusta erotettuja pyöräteitä. Suurin tarve uusille pyöräteille on niillä kaduilla, joilla tällä hetkellä on hyvin hankalaa liikkua pyörällä, esimerkiksi Vaasanpuistikolla.



Pyörätieverkoston kehittäminen.

6.7.4. Kävelykeskusta

Kävelykeskustaa on kaavassa laajennettu pääosin liikenteen sisäisen kehän sisällä. Laajennukset ovat osittain uusia kävelykatuja ja osittain kävelypainoitteisia katua. Uudet kävelykadut voidaan suunnitella nykyisten kävelykatujen mukaisesti. Kävelypainoitteisilla kaduilla tarkoitetaan katuja, joilla erityisesti huomioidaan jalankulkijat ja pyöräilijät mutta joilla voi olla myös autoliikennettä. Kävelypainoitteisilla kaduilla panostetaan katuympäristön viihyisyyteen ja houkuttelevuuteen jalankulkijan ja pyöräilijän näkökulmasta. Niitä voidaan kehittää niin, että esimerksiksi toisen autokaistan tai kadunvarsipysäköinnin tilalle tulee enemmän tilaa jalankulkijoille, pyöräilijöille, terrasseille tai katupuille. Kävelypainotteisilla kaduilla panostetaan eritysiesti laadukkaisiin materiaaleihin ja alhaisiin ajonepeuksiin.



Kävelykeskustan laajentaminen.

Palokadut ja katuympäristöt Hovioikeudenpuistikon ja Vaasanpuistikon välillä ovat tärkeässä roolissa, koska ne tulevat välittämään jalankulkijoita vanhan ydinkeskustan ja Klemettilän uusien palvelujen välillä. Erityisen tärkeä linkki on maasilta, joka tulee välittämään suurimman osan jalankulku- ja pyöräilyliikenteesta palvelukeskittymien välillä. Kaavaan on myös osoitettu yhteystarve Hovioikeudenpuistikon ja Klemettilän uuden kauppakeskuksen välille. Yhteyden toteuttamisen kannalta voidaan tutkia sekä yli- että alikulkuratkaisuja.

6.7.5. Pysäköinti

Kaavatyön yhteydessä on tutkittu Vaasan pysäköintitilannetta mutta kaavassa ei ole esitetty pysäköintinormeja tai yksityiskohtaisia pysäköintiä koskevia määräyksiä. Pysäköintinormit yms. määritellään erillisellä pysäköintipolitiikalla. Kaavan yleismääräysten mukaan pysäköinti on kuitenkin lähtökohtaisesti järjestettävä maanalaisilla tai keskitetyillä pysäköintiratkaisuilla korttelitehokkuuden ylittäessä 1,0. Autopaikkojen lisäksi asemakaavoissa on määriteltävä myös pyöräpysäköintipaikkojen määrää.

Kaavaan on osoitettu yksi yleinen pysäköintialue (LP) sekä yksi alue yleiselle pysäköintilaitokselle (LPY). LPY-alue todettiin tärkeäksi osoittaa kaavakartalla, koska sen sijainti ja varautuminen pysäköintipaikkojen tarpeelle tulevaisuudessa pystyttiin määrittelemään kaavatyön yhteydessä. Lisäksi torin ympäristössä on varaus maanalaiselle pysäköinti-laitokselle. Varaus mahdollistaa toriparkin laajentamista Vaasanpuistikon alle. Kaavatyön aikana on yleisellä tasolla tutkittu maanalaisen pysäköintilaitoksen uusien sisäänajopaikkojen sijoittamismahdollisuuksia. Uusia sisäänajopaikkoja on mahdollista sijoittaa myös pysäköintilaitoksen aluevarauksen ulkopuolelle. Kaupungintalon sekä kirkon ympäristö on kaavatyössä kuitenkin todettu sopimattomaksi paikaksi uudelle sisäänajorampille kulttuuri-ympäristöarvojensa vuoksi. Mahdollisten uusien sisäänajoramppien paikkoja tulee tutkia ja suunnitella tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Kaava-alueella voidaan tulevaisuudessa tarvita lisää yleisiä pysäköintialueita tai -laitoksia, mutta niiden sijaintia ei ole pystytty määrittelemään kaavatyön yhteydessä. Uusia p-laitoksia tarvitaan ainakin keskustan laajenemisalueilla. Etelä-Klemettilän pysäköintilaitoksille on ehdotettu paikkoja Etelä-Klemettilän kehittämisen suunnitelmassa ja raviradan alueelle on ehdotettu paikkoja raviradan kehittämissuunnitelmassa. Lisäksi yleisen pysäköintilaitoksen tarve on erityisen suuri matkakeskuksen läheisyydessä, jonne tarvittaisiin lisää pysäköintitilaa myös polkupyörille. Tarkemmat määräykset pysäköinnin järjestämisestä esitetään Vaasan pysäköintipolitiikassa sekä asemakaavassa.

6.8. Kulttuurihistorialliset arvot

6.8.1. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Vaasan omaleimainen kaupunkikuva muodostuu kaupunkimaisesta, historiallisesta ja kerroksellisesta kaupunkikuvasta. Kaavan tavoitteena on ollut vahvistaa alueellista identiteettiä ja omaleimaisuutta kehittämällä keskustan historiallista, kerroksellista ympäristöä sekä huomioimalla keskustan kaupunkikuvallisia ja kulttuurihistoriallisia arvoja.

Osayleiskaavassa keskusta-alueen rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet on merkitty kaavaan kohdemerkinnöillä. Kaavaan on merkitty asemakaavoissa jo suojellut kohteet sekä eri inventoinneissa arvioitetut ja kulttuurihistoriallisesti ja/tai

rakennustaiteellisesti arvokkaiksi todetut kohteet. Keskusta-alueen kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita kohteita on lueteltu ja kuvattu tarkemmin kaavan kulttuuriympäristöselvityksessä. Osayleiskaavan mukaan keskustan arvokkaita kohteita tulee vaalia sekä hoitaa ja käyttää niin, että niiden arvo säilyy. Kohteiden juridinen suojelu sekä suojelun taso määritellään asemakaavassa tai lain nojalla. Osayleiskaava helpottaa kohteiden huomioimista tarkemman suunnittelun yhteydessä. Yhteensä kaava-alueella on noin 400 rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta kohdetta. Inventoitujen ja kaavassa esitettyjen kohteiden lisäksi alueella voi olla muitakin rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Keskusta-alueen rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet (2015).

6.8.2. Valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt

Vaasan keskusta-alueella on useita valtakunnallisella tasolla merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY-alueita). RKY-luokitukseen kuuluvat Vaasan keskuspuistikot ja palokadut, Vaasan rantapuistovyöhyke julkisine rakennuksineen ja Vaasan höyrymyllyt, Vaasan rautatieasema, Vaasan tarkk'ampujakasarmit sekä Vaasan vanha hautausmaa. Puistikot, palokadut, rantapuisto ja puistoympäristössä sijaitsevat julkiset rakennukset sekä muut RKY-alueet ovat hyvin tärkeitä elementtejä Vaasan kaupunkirakenteessa ja kaupunkikuvassa.

Kaavan mukaan RKY-alueiden rakennusperintöä tulee vaalia pitämällä alueet tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueiden mittakaava, luonne, arvokkaat kaupunkitilat ja alueilla oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta on säilytettävä. Alueille rakennettaessa tai alueita muutettaessa on huolehdittava alueiden erityisten arvojen säilymisestä. Palokatujen kulttuurihistoriallista arvoa tulee korostaa palokatuympäristöjen laadullisella ja toiminnallisella kehittämisellä. Alueiden suunnitelmista tulee kaavan mukaan kuulla museoviranomaisia. Alla on lyhyesti kuvattu alueiden historiaa, ominaispiirteitä, erityisarvoja ja mahdollisia kehittämistarpeita.

Rannan puistovyöhyke

Vaasan laaja rantapuistovyöhyke ja sillä sijaitsevat julkiset rakennukset 1800-luvun jälkipuoliskolta perustuvat C.A. Setterbergin vuonna 1855 laatimaan asemakaavaan ja liittyvät Vaasan lääninpääkaupunkifunktioon. Tärkeitä rakennuksia rantapuistovyöhykkeellä ovat mm. hovioikeus, lääninvankila, kruununmakasiini, maaherrantalo ja Vaasan Höyrymyllyt. Rannan puistovyöhyke muodostuu eri aikoina rakennetuista puistoista. Puistovyöhykkeeseen kuuluvat mm. Marianpuisto, Satamapuisto, Kalarannan puisto, Lehmuspuisto, Kustaanlinnanpuisto ja Hietalahden puisto. Setterbergin kaavassa puistovyöhyke muodosti vapaamuotoisen englantilaistyppisen kävelypuiston.

Puistikot ja palokadut

Vaasan puistikot ja palokadut muodostavat tärkeän kulttuurihistoriallisen kokonaisuuden ja rungon Vaasan kaupunkirakenteelle. Vaasassa on yhteensä 5 puistikkoa ja 41 korttelialueita jakavaa palokatua. Setterbergin kaavassa puistikot olivat yhdessä palokatujen ja muiden viheralueiden kanssa paitsi tärkeitä palontorjuntakeinoja, myös kaupunkikuvallinen tehokeino. Puistikoiden leveys on 36 metriä ja katujen välissä on aina kaksi puuriviä. Palokatujen alkuperäinen leveys on 11,9 metriä. Alkuperäinen leveys on säilynyt Vöyrinkaupungin palokaduilla. Muut palokadut ovat suurimmaksi osaksi levennetty Kråkströmin kaavan mukaan 18 metriin. Osittain alkuperäistä palokatuleveyttä on sittemmin myös palautettu.

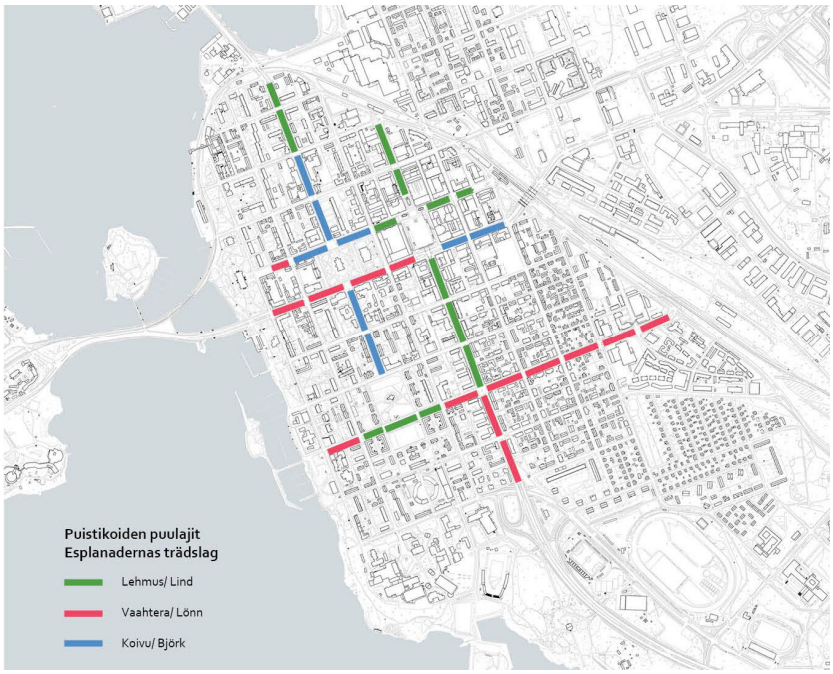
Palokatujen nykyinen käyttötarkoitus vaihtelee pysäköinnin, koulupihakäytön tai muun pihakäytön, viheralue- ja puistokäytön ja kävelykatukäytön välillä. Kaavan mukaan palokatujen

kulttuurihistoriallista arvoa tulee korostaa palokatuympäristöjen laadullisella ja toiminnallisella kehittämisellä. Osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu periaatteita palokatujen kehittämiselle. Palokadut on kehittämisen kannalta jaettu kolmeen luokkaan: asuinkortteleiden palokadut, liikekeskustan palokadut ja Vöyrinkaupungin palokadut.

Palokatujen kehittämisperiaatteiden mukaan asuinkortteleiden palokatuja tulee kehittää niin, että ne mahdollisimman hyvin palvelevat alueen asukkaita lähiviheralueina ja kevyen liikenteen reitteinä. Liikekeskustan palokatuja tulee liittää osaksi Vaasan kävelykeskustaa ja kehittää kävelykatuina tai kävelypainotteisina katuina. Vöyrinkaupungin palokaduilla tulee vaalia historiallista jatkuvuutta ja säilyttää palokatujen alkuperäinen ilme ja mitoitus. Palokatujen roolia kevyen liikenteen yhteyksinä tulisi vahvistaa kaikilla palokaduilla. Erityisen tärkeän kevyen liikenteen reitin muodostavat palokadut 8-14, koska reitti jatkuu koko ruutukaava-alueen läpi.

Osayleiskaavatyön yhteydessä on laadittu periaatteita palokatujen kehittämiselle.

Puistikot kestävät jonkin verran muutoksia mutta niiden luonteen säilymisen kannalta puurivien säilyminen on hyvin oleellista. Puistikoiden alkuperäiset puulajit ovat koivu, lehmus, vaahtera ja jalava. Puulajeina puistikoissa tulee ensisijaisesti käyttää puistikoiden alkuperäisiä puulajeja. Osayleiskaavaan sisältyy kaksi uutta puistikkotyyppistä katua: Korsholmanpuistikon jatke Klemettilän puolelle sekä moottoritie välillä Hietalahdenkatu-Ruutikellarintie, jota osayleiskaavan mukaan voidaan muuttaa kaduksi. Lisäksi raviradan uuden asuinalueen pääkatu on suunniteltu puistikkotyyppiseksi.



Puistikoiden puulajit ovat nykytilanteessa lehmus, vaahtera ja koivu.

Rautatieasema

Asemarakennus valmistui samana vuonna kuin Vaasaan avattiin raideyhteys, eli vuonna 1883. Asemarakennusta laajennettiin vuonna 1902. Asemakokonaisuuteen kuuluvat myös asemapuistot ja asemapäällikön talo pihapiireineen aseman luoteispuolella.

Tarkk'ampujakasarmit

Vaasan tarkka-ampujakasarmin alue on yksi parhaiten säilyneistä 1880-luvun tyyppipiirustuksin toteutetuista puukasarmialueista. Kasarmirakennukset puuistutuksineen on ryhmitelty säännöllisen ruutukaavan mukaan kirkkoaukion ja suorakaiteen muotoisen keskusaukion ympärille. Empiretyylisten kasarmien tyyppipiirustukset on laatinut arkkitehti August Boman vuonna 1879.

Vanha hautausmaa

Vaasan vanha hautausmaa vihittiin käyttöön 1864 ja sen suunnitteli kaupungininsinööri A.F. Berger. Vaasan Vanha hautausmaa on osa vuoden 1852 kaupunkipalon jälkeen siirretyn Vaasan rakentamista ja varhainen 1800-luvun lopulla kirkosta ja asutuksesta erilleen sijoitettu hautausmaa. Hautausmaata laajennettiin 1895 puutarha-arkkitehti Ossi Lundénin laatiman suunnitelman mukaan. Vaasan vanhalla hautausmaalla on runsaasti vanhoja muistomerkkejä ja hyvin säilyneitä puiden reunustamia puistokäytäviä.

6.8.3. Maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaat aluekokonaisuudet

Kaava-alueella on useita maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaita aluekokonaisuuksia. Pohjanmaan maakuntakaavassa 2030 Kapsäkki on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaaksi alueeksi. Maakuntakaava 2040 luonnoksessa on Kapsäkin lisäksi merkitty myös Hietalahti maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Vaasan yleiskaavassa 2030 kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi alueeksi on merkitty 8. ja 9. kaupunginosa, mukaan lukien Hietalahden vanha pientaloalue sekä Malmön lahjataloalue. Muita ainakin paikallisesti arvokkaita aluekokonaisuuksia ovat Tammikartanon alue, Vesitornin kortteli, Varastokadun alue, Vöyrinkaupunki, Ansaankadun Selvaag-talot, Malmönkadun ns. Sato-alue, Bragen alue sekä Kuparisaaren huvilat.

Arvokkaat alueet ovat merkitty kaavaan maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaiksi aluekokonaisuuksiksi (sk). Arvokkaita aluekokonaisuuksia on kaava-alueella yhteensä kaksitoista: Tammikartanon alue, Vesitornin kortteli, Varastokadun alue, Vöyrinkaupunki, 8. ja 9. kaupunginosa, Kapsäkki, Hietalahden vanha pientaloalue, Malmön lahjataloalue, Ansaankadun Selvaag-talot, Malmönkadun ns. Sato-alue, Bragen alue sekä Kuparisaaren huvilat.

Kaavan mukaan maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaiden alueiden rakennusperintöä tulee vaalia pitämällä alueet tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueiden mittakaava, luonne, arvokkaat kaupunkitilat ja alueilla oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta on säilytettävä. Alueille rakennettaessa tai alueita muutettaessa on huolehdittava alueiden erityisten arvojen säilymisestä. Alla on lyhyesti kuvattu alueiden historiaa, ominaispiirteitä, erityisarvoja ja mahdollisia kehittämistarpeita.

Tammikartanon alue

Tammikartanon alue on Vaasan vanhimpia alueita. Vuoteen 1862 saakka Vaasan keskusta-alue kuului Klemetsön saarella sijaitsevalle Klemetsön kylälle. 1700-luvun lopussa kylä muodostui neljästä talosta, joista kaksi on säilynyt meidän päiviimme saakka nykyisen Tammikartanon alueella. Tammikartanon alueella on myös rakennuskantaa 1800-luvulta ja 1900-luvulta. Vanhan Vaasan palon jälkeen alueella toimi vaivaistalo, eli Fatikooli. Alueen metsissä on jäänteitä puretuista rakennuksista, esimerkiksi kivijalkoja ja kulttuurikasvillisuutta.

Vesitornin kortteli

Vesitornin korttelissa, tai ns. Hallintokorttelissa, on useita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia 1800-luvun loppupuolelta ja 1900-luvun alusta. Korttelin keskellä on vuonna 1914 rakennettu jugendtyylinen vesitorni, joka on Suomen vanhin käytössä oleva vesitorni. Kirkkopuistikon puolella on A.W. Stenforsin suunnittelema entinen tyttölyseo ja Vaasanpuistikon puolella on C.A. Setterbergin vuonna 1858 suunnittelema Hallintotalo. Vaasanpuistikon ja

Raastuvankadun kulmassa on keskeisellä paikalla harvinaisen hyvin säilynyt yhtenäinen puutalokaupunkimiljöö. Suuri osa puutaloista on Setterbergin suunnittelemia. Lisäksi korttelissa on entinen poliisilaitos, palvelukoti sekä erilaisia ulkorakennuksia. Alueen matkailullista vetovoimaa voisi vahvistaa kehittämällä korttelin piha-alueita sekä siirtämällä alueelle lisää pienimittakaavaisia puutaloja.

Varastokadun alue

Etelä-Klemettilän kehittyminen liittyi vahvasti rautatien tuloon Vaasaan vuonna 1883. Rautatien rakentamisen myötä radan itä- ja pohjoispuolella olevat alueet jäivät selvästi keskustan ulkopuolelle. 1900-luvun alussa näille alueille, Vöyrinkaupunkiin ja Klemettilään, alkoi kehittyä teollisuusrakentamista. Maasilta rakennettiin 1930-luvulla ja vuonna 1939 sillan päähän maamerkiksi rakennettiin SOK:in liiketalo. Etelä-Klemettilää täydennettiin 1940-luvulla ja 1950-luvulla. Varastokadun alueelle kehittyi hieno kokonaisuus teollisuus- ja varastorakennuksia, joissa alueelle tyypillinen pienimittakaavainen teollisuusilme on säilynyt hyvin.

Vöyrinkaupunki

Vöyrinkaupunki rakentui rautatieläisten ja työväestön kaupunginosana 1800-luvun lopussa ja 1900-luvun alussa. Radan pohjoispuolen tehdas- ja työympäristöt liittyivät vahvasti kaupunginosaan. Vöyrinkaupunki oli puutalokaupunginosa suljetulla korttelirakenteella ja pitkillä matalilla ulkorakennuksilla palokujia vasten. Vöyrinkaupunki selvisi keskustasaneerauksesta ja 1900-luvun loppupuolen purkubuumista suhteellisen hyvin, jonka vuoksi alueella on edelleenkin paljon alkuperäistä rakennuskantaa. Vöyrinkaupungin palokaduissa on säilynyt palokatujen alkuperäinen mitoitus ja osittain myös palokatujen alkuperäinen ilme.

8. ja 9. kaupunginosa

Setterbergin vuonna 1854 vahvistetussa asemakaavassa 8. ja 9. kaupunginosa sijaitsivat kaupungin kaakkoiskulmassa. Alueen korttelirakenne erosi muusta kaupungista. Korttelit olivat pienempiä, erisuuntaisia ja alueella ei ollut palokatuja. Alueen korttelirakenne on toteutunut kaavan mukaan ja säilynyt hyvin. Alkuperäinen rakennuskanta alueella oli 1–2 -kerroksista puutalokaupunkia. 1950-luvulla aluetta täydennettiin pienkerrostaloilla ja matalilla rapatuilla kerrostaloilla. 1970-luvun lopussa valmistuneen uuden asemakaan jälkeen alueelle rakennettiin paljon 3–4 -kerroksisia punatiilipintaisia elementtikerrostaloja. Kaupunkikuvan kerrostuneisuus on nykyään alueen tärkeä tunnuspiirre.

Kapsäkki

Asemakadun, Korsholmanpuistikon, Klemetinkadun ja Rauhankadun välissä sijaitsevat korttelit olivat Setterbergin vuonna 1854 laatimassa asemakaavassa varattu huono-osaisille kaupunkilaisille. Alue rakennettiin 1860-luvulla ja sen nimeksi muodostui Kapsäkki. Alueen nimi

kehittyi siitä, kun sinne muuttaneiden omaisuus oli niin pieni, että se mahtui matkalaukkuun, eli kapsäkkiin. Alueen pienimittakaavainen luonne on säilynyt melko hyvin, vaikka osa rakennuksista on purettu ja korvattu uusilla.

Hietalahden vanha pientaloalue

Klemetinkadun, Hietalahdenkadun, Asemakadun ja Malmönkadun välisissä kortteleissa on pääosin 1920-luvulla rakennettu pientaloalue. Alueen suunnittelijana toimi kaupunginarkkitehti Carl Schoultz, joka myös suunnitteli siellä sijaitsevat rakennukset. Rakennukset ovat harjakattoisia, laudoitettuja hirsitaloja ja niissä on uusklassisismin piirteitä. Ne sijoittuvat kadun suuntaisesti kadun varteen, minkä johdosta kortteleiden sisälle muodostuu suuria, vehreitä tiloja. Kortteleiden keskellä ja päissä on isompia taloja. Talousrakennukset sijaitsevat tonttien rajoilla. Alueen kaava vahvistettiin vasta vuonna 1935, jolloin alueen viimeinen talo oli jo valmistunut.

Malmön lahjataloalue

Malmön lahjataloalueella on 37 Malmön kaupungilta saatua lahjataloa. Niiden tarkoitus oli lievittää sotien välisen ajan asuntopulaa. Talojen elementit saapuivat Vaasaan vuonna 1940 ja maaliskuussa 1941 talot seisoivat valmiina. Malmön lahjatalot sijaitsevat Malmönkadulla, Karjalankadulla ja Hangonkadulla. Omakotitaloaluetta laajennettiin 1940-luvulla Esseninkadulle, Kurteninkadulle, Karjalankadulle ja Hangonkadulle. Ennen 1950-luvun alkua alueelle oli rakennettu noin 50 taloa lisää. Suurin osa Malmön kaupunginosan taloista on yksikerroksisia, kellarilla varustettuja harjakattoisia puutaloja. Ne muodostavat kohtalaisen tiiviin omakotitaloalueen. Asuntojen pinta-ala on 53–78 m2 ja tontit ovat pääosin 550–660 m2. Rakennukset sijoittuvat alueella pääsääntöisesti tontin kadun puoleiselle sivulle.

Ansaankadun Selvaag-talot

Ansaankadun kaksikerroksiset rivitalot rakennettiin 1950-luvun puolessavälissä, ja ne olivat kaupungin ensimmäisiä elementtitaloja. Rakennusten malli oli norjalainen ja taloja sanottiin Selvaag-taloiksi, talomallin suunnittelijan mukaan. Suomen ensimmäinen Selvaag-talo rakennettiin Asevelikylään 1953. Hietalahden Selvaag-talot valmistuivat 1955. Myöhemmin niitä rakennettiin muuallekin Suomeen. Ne olivat suosittuja ja rakentamiskustannukset suhteellisen alhaisia. Hietalahden rivitalojen julkisivut olivat alun perin vaakasuoraa ponttilaudoitusta, jota päällystettiin karaattilevyillä 1980-luvulla. 2000-luvun alussa rakennusten julkisivumateriaali palautettiin osittain takaisin alkuperäiseksi.

Malmönkadun ns. Sato-alue

Malmönkadun varrella on hieno kokonaisuus Viljo Rewellin suunnittelemia kerrostaloja. Malmönkadun pohjoispuoleisessa korttelissa on viisi vaaleaksi rapattua kerrostaloa sekä kaksi lamellitaloa, Kilometritalo ja Peninkulmatalo. Kerrostalot rakennettiin vuosina 1946–1953 ja

lamellitalot 1950-luvun lopussa. Malmönkadun eteläpuolella on viisi 1950-luvun puolivälissä rakennettua kerrostaloa, ns. Lättähattutalot. Osa kerrostaloista (Malmönkatu 3, 7 ja 9), Oy Strömberg Ab rakensi työntekijöilleen. Ainakin Malmönkadun 3 osalta Alvar Aallon oletetaan osallistuneen suunnittelutyöhön.

Bragen alue

Bragen museoalueella on yhteensä 25 rakennusta, joista valtaosa on siirretty Vaasaan Pohjanmaan rannikkoseudulta, mm. Närpiöstä. Ensimmäiset rakennukset siirrettiin 1920-luvulla, kun Bragen kulttuuriyhdistys aloitti toimintansa. Yhdistys ehti toimia joitain vuosia ensin Vaskiluodolla ennen kuin se satamalaajennuksen alta siirrettiin Emäntälahden rantaan 1925. Museo avattiin yleisölle 1933. Sen esikuvina toimivat rakennusvaiheessa Tukholman Skansen ja Helsingin seurasaari. Alueella oli teatteri-, majatalo- ja ravintolatoimintaa vuoteen 1940 asti. Sotavuosina päärakennusta käytettiin lepokotina ja pommisuojana.

Kuparisaaren huvilat

Hietalahden ja Suvilahden välillä olevilla rannoilla on ollut kesähuviloita 1840-luvulta lähtien. Hietalahden villa on ollut alueen ensimmäinen kesähuvila, ja siitä Vaasan sekä mahdollisesti koko Suomen huvilakulttuuri on alkanut. Alueella on säilynyt runsaasti arvokasta rakennuskantaa sekä historiallisia jäänteitä, kuten kivilaitureita, kiviportaita, kaiverruksia ja kiviaitoja. Kuparisaaren huvilat ovat sijaintinsa huolimatta säilyneet harvinaisen yhtenäisenä kokonaisuutena, ja muodostavat tärkeän osan kaupungin rikkaasta huvilakulttuurista.

6.8.4. Muinaismuistot

Kaava-alueella on kolme muinaismuistokohdetta: Klemettilän asutuksen jäänteet, Klemettilän taistelukaivantorakenteet sekä Ruutikellari Hietalahdessa. Kohteet ovat rauhoitettuja muinaismuistolain nojalla. Muinaismuistot ovat muinaismuistolain mukaan huomioitava kaavoituksessa ja suunnittelussa. Kaavan mukaan muinaisjäännöksen rauhoitusalue on selvitettävä, ja muinaisjäännöstä tai sen lähiympäristöä koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Muinaisjäännösten kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen tai poistaminen on lain mukaan kielletty.

6.9. Viheralueet ja virkistys

6.9.1. Viheralueet ja viheralueverkosto

Viheralueet ovat tärkeitä ihmisten viihtyvyyden kannalta. Ne luovat mahdollisuuksia liikuntaan ja virkistykseen sekä toimivat sosiaalisina ympäristöinä, missä ihmiset voivat kohdata toisiaan. Kaavan tavoitteena on keskustan viheralueverkoston, viihtyisyyden ja sosiaalisen ympäristön kehittäminen niin, että keskusta säilyy elävänä ja houkuttelevana. Tulevaisuudessa viheralueiden

merkitys tulee kasvamaan myös lisääntyvien rankkasateiden ja kasvavien hulevesimäärien takia. Viheralueet pystyvät imeyttämään vettä ja niille voidaan rakentaa hulevesien puhdistus- ja käsittelyalueita.

Kaavaan on osoitettu sekä puistoalueita (VP) että lähivirkistysalueita (VL). Puistoalueiksi on osoitettu sellaiset viheralueet, joiden luonne on rakennettu ja kaupunkimainen. Lähivirkistysalueiksi on osoitettu viheralueet, joiden luonne on enemmän luonnontilainen. Viheralueet, joilla on urheilutoimintoja, on ensisijaisesti osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueiksi (VU). Lisäksi kaava-alueella on muutama suojaviheralue sekä hautausmaa-alue.

Osa keskustan viheralueista on kaavassa osoitettu suojeltaviksi luonnonalueiksi, koska niillä esiintyy luonnonsuojelulain 49 § mukaan suojeltavia lajeja. Suojeltavat lajit ja niiden elinympäristöt on osoitettu kaavaan luo-merkinnöillä. Luo-merkinnät on numeroitu ja jaettu kolmeen eri ryhmään: arvokkaat elinympäristöt liito-oraville tai muutoin luontotyypiltään arvokkaat alueet, arvokkaat elinympäristöt lepakoille ja arvokkaat elinympäristöt viitasammakoille. Kaavaan mukaan luo-alueiden luontoarvot on huomioitava alueiden suunnittelussa ja rakentamisessa. Osa keskustan puistoista kuuluvat myös keskustan RKY-kokonaisuuteen. RKY-kokonaisuuteen kuuluvat Vaasan keskuspuistikot ja palokadut, Vaasan rantapuistovyöhyke julkisine rakennuksineen, Vaasan rautatieaseman ympäristö, Vaasan tarkka-ampujakasarmin alue sekä Vaasan vanha hautausmaa.

Uusia puistoalueita kaavassa on osoitettu lähinnä rautatien pohjoispuolelle, jonne on suunniteltu noin 20-30 metriä leveä, erityisesti kevyen liikenteen yhteytenä toimiva puistovyöhyke. Puistovyöhyke tulee toimimaan myös Etelä-Klemettilän asukkaiden lähipuistona sekä keskustan läpi kulkevana viheryhteytenä ja ekologisena yhteytenä. Etelä-Klemettilän puistovyöhykkeen tavoitteena on sillä tavalla parantaa sekä keskustan viheralueverkostoa ja virkistysmahdollisuuksia, että keskustan ekologista verkostoa. Yhteys katkeaa Vaasan teknisen alueen kohdalla, jossa ei ole tarpeeksi tilaa puistovyöhykkeelle. Tarkemmassa suunnittelussa tulee siksi pyrkiä jatkamaan radanvarren viheryhteyttä katuistutusten tai istutettavien tonttialueiden kautta. Etelä-Klemettilään on myös osoitettu kaksi pienempää puistoa sekä viheryhteystarve radanvarsipuiston ja Tammikaivon puistoalueen välille. Lisäksi osayleiskaavan täyttösaaret tulevat lisäämään keskustan virkistysmahdollisuuksia, kun ne muodostuvat valmiiksi maa-alueiksi.

6.9.2. Maankohoaminen ja täyttöalueet

Kaavassa täyttöalueita tai täyttösaaria on osoitettu Hietalahden edustan matalalle vesialueelle. Täyttösaaret auttavat hallitsemaan maankohoamisen ja Eteläisen Kaupunginselän rehevöitymisen mukana tulevia haasteita, kuten vesialueiden umpeenkasvaminen ja mahdollisia ruoppaustarpeita.

Maankohoamisen haasteita on tutkittu tarkemmin Eteläisen Kaupunginselän selvityksessä ja toimenpidesuunnitelmassa. Saariketjun vaikutuksista ja erilaisista vaihtoehdoista on myös tehty erillinen selvitys. Selvityksessä tutkittiin kolme eri vaihtoehtoa: nollavaihtoehto, Vaasan yleiskaavan 2030 mukainen vaihtoehto sekä vaihtoehto, jossa on pienempi, vain rannan suuntainen saariketju. Selvityksessä tarkasteltiin erityisesti saariketjun vaikutuksia kulttuuriympäristöön, kaupunkikuvaan ja virkistykseen, luontoon ja luontoarvoihin sekä yhdyskuntatalouteen. Selvityksessä tarkasteltujen vaikutusten kannalta rannan suuntaisella saariketjulla olisi hieman vähemmän negatiivisia vaikutuksia kuin yleiskaavan mukaisella saariketjulla. Saariketjun muotoilua on muutettu jonkin verran selvityksen perusteella. Lisäksi kaavan ratkaisussa on huomioitu alueen muita maankäyttö- ja liikennesuunnitelmia. Saariketju on merkitty kaavaan ohjeellisella merkinnällä, eli sen lopullinen muotoilu ja laajuus määritellään yksityiskohtaisemman suunnittelun ja vaikutusarvioinnin yhteydessä.

Täyttösaaret ovat osoitettu kaavaan virkistysalueiksi/ täyttöalueiksi (VL1). Täyttösaaria on aluksi tarkoitus kehittää ensisijaisesti virkistys- ja vapaa-ajan toiminnoille. Mahdollisia toimintoja saarilla ovat esimerkiksi liikunta- ja virkistyspalvelut, leirintätoiminnot tai siirtolapuutarhat. Rannat varataan virkistyskäyttöön, keskustan historiallisen kaupunkirakenteen mukaisesti. Alueiden kehittämismahdollisuudet ja rakennettavuus riippuvat niiden toteutustavasta. Jos alueet rakennetaan niin, että niille on mahdollista rakentaa, rakentamisessa täytyy huomioida Vaasan rakennusjärjestyksen vaatimus alimmasta rakentamiskorkeudesta. Osayleiskaavatyössä täyttösaarien vaikutuksia on arvioitu yleiskaavallisella tasolla. Täyttösaaret vaativat tarkempaa suunnittelua ja vaikutusten selvittämistä sekä asemakaavoituksen yhteydessä, että rakentamisvaiheessa, jolloin toimenpiteille on haettava vesilain mukaista lupaa. Juckasgrynnanin laajennuksen tarve ja toteutettavuus riippuu paljon Satamatien rakentamisesta sekä Juckasgrynnanin merimetsojen tilanteesta tulevaisuudessa. Tarvittaessa saariketjua voidaan toteuttaa pienemmässä laajuudessa tai pienemmillä saarilla.

6.9.3. Hulevedet ja vesihuolto

Hulevesiselvityksen suositusten mukaan kaavaan on osoitettu hulevesien käsittelyalueita muutamaan kohtaan. Hulevesien luonnonmukaisella käsittelyllä voidaan puhdistaa hulevesiä, pienentää tulvariskejä sekä luoda luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita alueita. Hulevesien käsittelyalueita tai kosteikkopuistoja on esitetty Onkilahden pohjoisosaan, Pohjois-Klemettilän pohjoisosaan, Onkilahden eteläosaan sekä Hietalahden edustalle. Lisäksi hulevesien ekologinen käsittely tulee kaavan mukaan ottaa osaksi katujen ja yleisten alueiden suunnittelua. Koko keskustan alueella tulee suosia läpäiseviä pinnoitteita ja säilyttää nykyiset päällystämättömät pinnat. Kaavakartassa osoitetut hulevesien käsittelyalueet sijaitsevat nykyisillä vesialueilla ja voivat edellyttää vesilain mukaista lupakäsittelyä.

Vesijohto- ja viemäriverkostojen toiminta-alueet kattavat koko osayleiskaava-alueen. Alueen talousveden jakeluverkosta vastaa Vaasan vesi. Vaasan Veden vesi- ja viemäriverkostojen

toiminta-alueiden päivitystyö on kesken. Vaasan kaupunginhallituksen suunnittelujaosto hyväksyi toiminta-alueet kokouksessaan 10.10.2017. Päätöksestä on valitettu.

6.10. Ympäristön häiriötekijät

6.10.1. Pilaantuneet maat

Kaava-alueella sijaitsee muutamia alueita, joissa on pilaantuneita maita. Meijerikatu 6:ssa, Opistokatu 17:ssa, Opistokatu 15:ssa on sekä entisen Raatopakan kaatopaikalla (Himalajankatu/Meijerikatu) on maankäyttörajoitteita johtuen pilaantuneista maista. Nämä alueet on huomioitu alueiden asemakaavoissa. Lisäksi pilaantuneita maita on Etelä-Klemettilässä ainakin rautatien varressa, jossa on harjoitettu romunkeräystä ja -kierrätystä. Myös Etelä-Klemettilän nykyisillä pienteollisuustonteilla saattaa olla pilaantuneita maita. Wärtsilän teollisuustoimintojen siirtyessä pois Järvikadun toimipaikalta on alueen maaperän pilaantuneisuus tutkittava. Mahdollisesti pilaantuneet maat on osoitettu kaavaan aluemerkinnällä (saa), jonka mukaan alueet pitää tutkia asemakaavoituksen yhteydessä ja kunnostaa ennen kuin ryhdytään rakentamaan niille.

Lisäksi osayleiskaava-alueella sijaitsee seuraavat lopetetut tai toimivat polttoaineiden jakelupisteiden selvitystarvekohteet: Vöyrinkatu 42 (kaavassa keskustatoimintojen alue), Olympiakatu 9 (kaavassa keskustatoimintojen alue), Sepänkyläntie 11 (kaavassa asuinkerrostalojen alue), Myllärinkatu 16 (kaavassa palvelujen, kaupan ja työpaikkojen alue sekä puhdistettava/kunnostettava maa-alue), Olympiakatu 5-7 (kaavassa keskustatoimintojen alue), Meijerinkatu 15 (kaavassa alue, jolle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö), Myllärinkatu 12 (kaavassa palvelujen, kaupan ja työpaikkojen alue sekä puhdistettava/kunnostettava maa-alue), Myllärinkatu 11 tai 13 (kaavassa palvelujen, kaupan ja työpaikkojen alue sekä puhdistettava/kunnostettava maa-alue). Näiden lisäksi myös Vaasan kaupungin keskusvarastolla osoitteessa Sorakatu 2-4 on ollut polttoaineen jakelua kahdessa paikassa.

6.10.2. Melu ja tärinä

Kaavatyön yhteydessä on tutkittu keskustan liikenteen aiheuttamaa melua sekä raideliikenteen aiheuttamaa tärinää. Melu- ja tärinäselvityksissä on esitetty melun ja tärinän yleiset ohjearvot, Vaasan melutasot ja tärinän riskialueet, sekä erilaisia tapoja suojautua melulta ja tärinältä. Vaasan melutasot on huomioitava asemakaavoissa mm. rakennusten sijoittamisessa tai mahdollisella melusuojauksella. Uudet alueet ja rakennukset tulee suunnitella niin, että melun yleiset ohjearvot eivät ylity. Etelä-Klemettilän ja muun radanläheisessä rakentamisessa tärinän ohjearvot tulee huomioida uusien rakennusten ja niiden sijainnin suunnittelussa. Tärinähaittaa voidaan vähentää rakentamalla yli viisikerroksisia rakennuksia tai rakentamalla alueelle tärinäsuojausta.

6.11. Kehittämisalueet

Etelä-Klemettilä on kaavassa osoitettu maankäyttö- ja rakennuslain 111 §:n mukaiseksi kehittämisalueeksi. Kehittämisaluemenettely on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 15 luvussa. Kehittämisalueeksi voidaan nimetä rakennettu alue, jonka uudistamista, suojelemista, elinympäristön parantamista, käyttötarkoituksen muuttamista tai muuta yleistä tarvetta koskevien tavoitteiden saavuttamiseksi erityiset kehittämis- tai toteuttamistoimenpiteet ovat tarpeen.

Kehittämisaluemenettely antaa alueen kehittämiseksi lisää työkaluja. Kehittämisalueilla voidaan esimerkiksi päättää sovellettaviksi seuraavia erityisjärjestelyjä:

1) alueen toteuttamisvastuu osoitetaan alueen kehittämistä varten muodostetun yhteisön tehtäväksi.
2) asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa tehdään alueen toteuttamisesta kertyvien hyötyjen ja kustannusten jakamiseksi kunnan ja kiinteistönomistajien kesken kiinteistöjärjestely.
3) kunnalla on oikeus periä maanomistajalta hyötyyn suhteutettu kohtuullinen kehittämismaksu, jos alueen kehittämistoimenpiteistä koituu maanomistajalle erityistä hyötyä, joka on epäsuhteessa hänen suorittamiinsa kustannuksiin.
4) kunnalla on etuosto-oikeus etuostolain 5 §:n 1 momentissa asetetusta pinta-alarajoituksesta riippumatta.
5) alueelle suunnataan erityisiä tukitoimia sen mukaan kuin niistä valtion tukitoimien osalta asianomaisen viranomaisen kanssa erikseen sovitaan.

Kehittämisaluemenettelyn kautta halutaan helpottaa Etelä-Klemettilän kehittämistä. Alueella tullaan käyttämään yllämainittuja erityisjärjestelyjä tarvittaessa.

6.12. Kaavamerkinnät ja -määräykset

C

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
Alue varataan Vaasan kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskusta-asumiselle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Rakennusten maatasokerroksessa ja kadulle avautuvat tilat on pääsääntöisesti osoitettava liike- tai toimistotiloiksi.

OMRÅDE FÖR CENTRUMFUNKTIONER
Området reserveras för centrumfunktioner som betjänar Vasas stadsregion och dess verkningsområde. Dessa funktioner kan vara handel, offentlig och privat service, centrumboende samt arbetsplatser som inte förorsakar miljöolägenheter. Utrymmen i gatuplanet som öppnar sig mot gatan ska i regel anvisas som affärs- eller kontorsutrymmen.

AK

ASUINKERROSTALOJEN ALUE
Alue varataan pääosin kerrostaloille ja muulle kaupunkimaiselle asumiselle. Alueelle voi sijoittaa myös asumista tukevia toimintoja, kuten kauppoja, työpaikkoja ja palveluja.

OMRÅDE FÖR BOSTADSVÅNINGSHUS
Området reserveras främst för våningshus och annat urbant boende. På området kan även funktioner som stöder boendet, såsom handel, arbetsplatser och service, placeras.

A

MONIPUOLISEN KAUPUNKIMAISEN ASUMISEN ALUE
Alue varataan kerrostaloille, pienkerrostaloille, kaupunkirivitaloille ja muulle kaupunkimaiselle asumiselle. Alueelle voi sijoittaa myös asumista tukevia toimintoja, kuten kauppoja, työpaikkoja ja palveluja.

OMRÅDE FÖR MÅNGSIDIGT URBANT BOENDE
Området reserveras för våningshus, mindre våningshus, stadsradhus och annat urbant boende. På området kan även funktioner som stöder boendet, såsom handel, arbetsplatser och service, placeras.

AP

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE
Alue varataan pääosin asuinpientaloille.

BOSTADSOMRÅDE DOMINERAT AV SMÅHUS
Området reserveras i huvudsak för småhus.

P

PALVELUJEN, KAUPAN JA TYÖPAIKKOJEN ALUE
Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.

OMRÅDE FÖR SERVICE, HANDEL OCH ARBETSPLATSER
Området reserveras i huvudsak för offentlig och privat service, såsom för detaljhandel och annan service, kontor och arbetsplatser.

KM

ALUE, JOLLE VOIDAAN SIJOITTAA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKKÖ
Alue varataan pääosin vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle voidaan sijoittaa MRL 71a §:n mukainen vähittäiskaupan suuryksikkö.

OMRÅDE DÄR EN STOR DETALJHANDELSENHET FÅR PLACERAS
Området reserveras i huvudsak för detaljhandel och annan service, kontor och arbetsplatser. På området får en stor detaljhandelsenhet enligt MBL §71a placeras.

PY

JULKISTEN PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
Alue varataan pääosin julkisille toiminnoille ja toiminnoille, jotka ovat luonteeltaan julkisia. Alueelle saa sijoittaa jonkin verran myös muita työpaikkatoimintoja ja asuntoja.

OMRÅDE FÖR OFFENTLIG SERVICE OCH FÖRVALTNING
Området reserveras i huvudsak för offentlig verksamhet och verksamhet med offentlig karaktär. På området får i viss mån även andra arbetsplatser och bostäder placeras.

PY1

JULKISTEN PALVELUJEN JA TYÄPAIKKOJEN ALUE
Aluetta kehitetään monipuolisena palvelujen ja työpaikkojen alueena. Alueelle voidaan sijoittaa julkisia toimintoja ja palveluja, luonteeltaan julkisia toimintoja, työpaikkoja, toimistoja sekä jonkin verran asumista.

OMRÅDE FÖR OFFENTLIG SERVICE OCH ARBETSPLATSER
Området utvecklas som ett mångsidigt område för service och arbetsplatser. På området kan offentliga tjänster och funktioner, funktioner med offentlig karaktär, arbetsplatser, kontor och i viss mån boende placeras

T

TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE
Alue varataan pääosin teollisuus- ja varastotoiminnoille. Alueelle voidaan myös sijoittaa muita pääkäyttötarkoitusta palvelevia tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitiloja.

KVARTERSOMRÅDE FÖR INDUSTRI-OCH LAGERBYGGNADER
Området reserveras i huvudsak för industri- och lagerverksamhet. På området kan även anvisas andra utrymmen som stöder områdets huvudsakliga användningsändamål, såsom kontors- och terminalutrymmen.

TP

TYÖPAIKKA-ALUE
Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle ja sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

OMRÅDE FÖR ARBETSPLATSER
Området reserveras för mångsidig arbetsplatsverksamhet såsom service, förvaltning och sådan industriverksamhet som inte medför betydande miljöangelägenheter.

SRS

RAKENNUSSUOJELULAIN NOJALLA SUOJELTU ALUE
OMRÅDE SOM HAR SKYDDATS MED STÖD AV BYGGNADSSKYDDSLAGEN

VP

PUISTOALUE
Alue varataan yleiseen puistokäyttöön. Alueella on sallittua ulkoilua ja virkistystä palveleva rakentaminen.

PARKOMRÅDE
Området reserveras för allmän parkanvändning. På området är byggande som betjänar motion och rekreation tillåtet.

VL

LÄHIVIRKISTYSALU
Alue varataan yleiseen virkistyskäyttöön. Alueella on sallittua ulkoilua ja virkistystä palveleva rakentaminen.

NÄRREKREATIONSOMRÅDE
Området reserveras för allmän rekreationsanvändning. På området är byggande som betjänar motion och rekreation tillåtet.

VL 1

LÄHIVIRKISTYSALUE / TÄYTTÖALUE
Alueet rakennetaan täyttöalueina ja kehitetään ensivaiheessa virkistystoimintojen ja vapaa-ajantoimintojen alueiksi. Alueiden rajaukset täsmentyvät yksityiskohtaisemman suunnittelun ja vaikutusarvioinnin yhteydessä. Rannat varataan yleiseen virkistyskäyttöön.

NÄRREKREATIONSOMRÅDE/ UTFYLLNADSOMRÅDE
Områdena byggs som utfyllnadsområden och utvecklas primärt som områden för rekreations- och fritidsfunktioner. Områdenas avgränsningar preciseras i samband med mera detaljerad planering och konsekvensbedömning. Stränderna reserveras för allmän rekreationsanvändning.

VU

URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE
OMRÅDE FÖR IDROTTS- OCH REKREATIONSANLÄGGNINGAR

EH

HAUTAUSMAA-ALUE
OMRÅDE FÖR BEGRAVNINGSPLATS

EV

SUOJAVIHERALUE
SKYDDSGRÖNOMRÅDE

LT

YLEISEN TIEN ALUE
OMRÅDE FÖR ALLMÄN VÄG

LR

RAUTATIELIIKENTEEN ALUE
OMRÅDE FÖR JÄRNVÄGSTRAFIK

LS

SATAMA-ALUE
HAMNOMRÅDE

LV

VENESATAMA
SMÅBÅTSHAMN

LP

PYSÄKÖINTIALUE
OMRÅDE FÖR PARKERING

LPY

YLEISTEN PYSÄKÖINTILAITOSTEN ALUE
OMRÅDE FÖR ALLMÄNNA PARKERINGSANLÄGGNINGAR

W

VESIALUE
VATTENOMRÅDE

SE

SELVITYSALUE
Alue, jonka tuleva maankäyttö selvitetään ja ratkaistaan kokonaisuutena asemakaavatyönä.

UTREDNINGSOMRÅDE
Område vars kommande markanvändning ska utredas och lösas som helhet i detaljplan.

ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUS TULEE KEHITTYMÄÄN
OMRÅDETS ANVÄNDNINGSÄNDAMÅL KOMMER ATT UTVECKLAS

VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS RAKENNETTU KULTTUURIYMPÄRISTÖ
Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueen mittakaava, luonne, arvokkaat kaupunkitilat (puistikot, palokadut, puistot ja torit) sekä alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta on säilytettävä. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa on huolehdittava alueen erityisten arvojen säilymisestä. Alueiden kulttuurihistoriallista arvoa tulee korostaa palokatu-, puistikko- ja toriympäristöjen laadullisella ja toiminnallisella kehittämisellä. Alueen suunnitelmista tulee kuulla museoviranomaisia.

NATIONELLT VÄRDEFULL BYGGD KULTURMILJÖ
Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Områdets skala, karaktär, värdefulla stadsrum (esplanaderna, brandgatorna, parkerna och torgen) samt områdets arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd bör bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras bör man ta hänsyn till att områdets särskilda värden bevaras. Områdets kulturhistoriska värde bör framhävas genom kvalitetsmässig och funktionell utveckling av brandgatu-, esplanad- och torgmiljöerna. För områdets planer bör museimyndigheterna höras.

MAAKUNNALLISESTI TAI PAIKALLISESTI ARVOKAS ALUEKOKONAISUUS
Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueen mittakaava, luonne, arvokkaat kaupunkitilat ja alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta on säilytettävä. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa on huolehdittava alueen erityisten arvojen säilymisestä.

PÅ LANDSKAPSNIVÅ ELLER LOKALT VÄRDEFULL OMRÅDESHELHET
Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Områdets skala, karaktär, värdefulla stadsrum samt områdets arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd bör bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras bör man ta hänsyn till att områdets särskilda värden bevaras.

sk1: Tammikartanon alue/ Dammgårdens område
sk2: Varastokadun alue/ Magasinsgatans område
sk3: Vöyrinkaupunki/ Vöråstan
sk4: 8. ja 9. kaupunginosa/ 8:e och 9:e stadsdelen
sk5: Kapsäkki/ Kapsäcken
sk6: Hietalahden vanha pientaloalue/ Sandvikens gamla småhusområde
sk7: Malmön lahjataloalue/ Malmös gåvohusområde
sk8: Ansaankadun Selvaag-talot/ Ansasgatans Selvaag-hus
sk9: Malmökadun Sato-alue/ Malmögatans Sato-område
sk10: Bragen alue/ Brageområdet
sk11: Kuparisaaren huvilat/ Kopparöns villor
sk12: Vesitornin kortteli / Vattentornets kvarter

RAKENNUSTAITEELLISESTI TAI KULTTUURIHISTORIALLISESTI ARVOKAS JA VAALITTAVA RAKENNUS TAI MUU KOHDE
Kohteen suojelutarve sekä -taso määritellään asemakaavassa tai lain nojalla. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita tulee käyttää ja hoitaa niin, että niiden arvo säilyy. Kaavassa esitettyjen kohteiden lisäksi alueella voi olla muitakin rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

ARKITEKTONISKT ELLER KULTURHISTORISKT VÄRDEFULL BYGGNAD ELLER ANNAT OBJEKT SOM MAN BÖR VÄRNA OM
Objektets skyddsbehov samt -nivå fastställs i detaljplanen eller genom lagen. Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefulla objekt bör användas och skötas så att deras värde bevaras. Förutom de objekt som anvisats i planen kan det på området även finnas andra arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla objekt.

SM

MUINAISMUISTO
Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Muinaisjäännöstä koskevissa toimenpiteissä ja suunnitelmissa menetellään, kuten muinaismuistolaissa on säädetty. Muinaisjäännöksen rauhoitusalue on selvitettävä. Muinaisjäännöstä tai sen lähiympäristöä koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

FORNMINNE
Fast fornminne som har fredats genom lagen om fornminnen (295/1963). I fråga om åtgärder och planer som berör fornlämningen, bör man förfara enligt fornminneslagens bestämmelser. Fornlämningens fredningsområde bör utredas. För planer som berör fornlämningen eller dess närområde bör utlåtande av museimyndigheterna begäras.

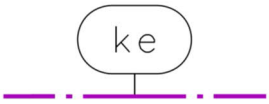
MAHDOLLINEN KORKEAN RAKENTAMISEN PAIKKA
Alueelle voidaan rakentaa yli 8-kerroksisia rakennuksia.

MÖJLIG PLATS FÖR HÖGT BYGGANDE
På området kan över 8 våningar höga byggnader byggas.

e3

KORTTELITEHOKKUUSLUOKKA
KVARTERSEXPLOATERINGKLASS

e1: e=1,6-2,8
e2: e=1,2-2,2
e3: e=0,8-1,6
e4: e=0,4-1,0
e5: e=0,2-0,4



KEHITTÄMISALUE
Alueella voidaan soveltaa MRL:n 112§ mukaisia erityisjärjestelyjä. Kehittämisalue on voimassa 10 vuotta kaavan hyväksymisestä.

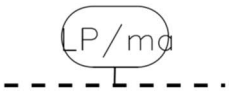
UTVECKLINGSOMRÅDE
På området kan specialarrangemang tillämpas enligt MBL:s §112. Utvecklingsområdet är i kraft 10 år efter planens godkännande.

LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA ERITYISEN ARVOKAS ALUE
Alueella on havaittu lajeja, joita on suojeltava luonnonsuojelulain 49 § mukaan. Alueen luontoarvot on huomioitava alueen suunnittelussa ja rakentamisessa. Alueella ei saa suorittaa alueen luontoarvoja vaarantavia toimenpiteitä.

OMRÅDE SOM ÄR VIKTIGT FÖR NATURENS MÅNGFALD
På området har arter påträffats som bör skyddas enligt naturvårdslagen § 49. Områdets naturvärden bör beaktas i planering och byggande på området. På området får åtgärder som äventyrar områdets naturvärden inte utföras.

luo1: arvokas elinympäristö liito-oraville tai muutoin luontotyypiltään arvokas alue/ värdefull livsmiljö för flygekorrar eller i övrigt till naturtypen värdefullt område
luo 2: arvokas elinympäristö lepakoille / värdefull livsmiljö för fladdermöss
luo 3: arvokas elinympäristö viitasammakoille / värdefull livsmiljö för åkergrodor

OHJEELLINEN HULEVESIEN KÄSITTELYALUE
RIKTGIVANDE OMRÅDE FÖR DAGVATTENHANTERING



OHJEELLINEN VARAUS MAANALAISELLE PYSÄKÖINTILAITOKSELLE
RIKTGIVANDE RESERVATION FÖR EN UNDERJORDISK PARKERINGSANLÄGGNING

KATU TAI TIE
GATA ELLER VÄG

OHJEELLINEN KATU- TAI TIEYHTEYS
RIKTGIVANDE GATU- ELLER VÄGFÖRBINDELSE

OHJEELLINEN VARAUS KESKUSTAN LÄPI KULKEVALLE TUNNELILLE
RIKTGIVANDE RESERVATION FÖR EN TUNNEL GENOM CENTRUM

KÄVELYKATU TAI TORI
GÅGATA ELLER TORG

KÄVELYPAINOITTEINEN KATU
GATA ANPASSAD FÖR FOTGÄNGARE

PYÖRÄTIEVERKOSTON PÄÄ- TAI ALUEREITTI
HUVUD- ELLER OMRÅDESLED I CYKELVÄGSNÄTVERKET

JALANKULKU- JA PYÖRÄLIIKENTEEN YHTEYSTARVE
BEHOV AV GÅNG- OCH CYKELTRAFIKFÖRBINDELSE

VIHERYHTEYSTARVE
BEHOV AV GRÖNFÖRBINDELSE

VOIMALINJA
KRAFTLEDNING

VAARA-ALUE
Alueen lähiympäristöön ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia, joiden tyhjentäminen poikkeustilanteessa on vaikeaa.

FAROOMRÅDE
I områdets närmiljö får inte sådana anläggningar placeras, vars utrymning i undantagssituationer är svårt.

PUHDISTETTAVA/KUNNOSTETTAVA MAA-ALUE.
Alueen maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

MARKOMRÅDE SOM SKA SANERAS/ISTÅNDSÄTTAS
Föroreningar av marken bör undersökas i samband med detaljplanläggning och iståndsättas innan byggandet inleds.

MATKAKESKUS
RESECENTRUM

UIMARANTA
SIMSTRAND

KAAVA-ALUEEN RAJA
PLANOMRÅDETS GRÄNS

YLEISMÄÄRÄYKSET:
ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

RAKENNUSOIKEUDEN, KERROSLUVUN JA RAKENNUSTAVAN MÄÄRITTÄMINEN
BESTÄMMANDE AV BYGGRÄTT, VÅNINGSTAL OCH BYGGSÄTT

Rakennusoikeuden, kerroslukujen ja rakennustavan määrittämisen perusteena tulee olla katu- ja kaupunkikuvan ominaispiirteiden huomioon ottaminen, Vaasan kulttuurihistoriallisten arvojen huomioiminen sekä tasapainoisen kaupunkikuvan luominen. Korkeaa rakentamista voidaan sijoittaa kaavassa osoitetuille alueille. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla ruutukaava-alueella rakentaminen on sovitettava olemassa olevaan mittakaavaan. Palokatujen varsilla rakentaminen tulee pääsääntöisesti olla matalampaa kuin kadun varressa. Alueilla, jotka ovat luokiteltuja valtakunnallisesti arvokkaiksi rakennetuiksi ympäristöiksi tai maakunnallisesti/ paikallisesti arvokkaiksi aluekokonaisuuksiksi, on kiinnitettävä erityistä huomiota alueiden alkuperäisten rakennusperinteiden ja -periaatteiden huomioon ottamiseen.

Att beakta gatu- och stadsbildens särdrag, att ta hänsyn till Vasas kulturhistoriska värden samt att uppnå en balanserad stadsbild bör fungera som grund för bestämmandet av byggrätten, våningstalen och byggsättet. Högt byggande kan placeras på de i planen anvisade områdena. På det kulturhistorisk värdefulla rutnätsområdet bör byggandet anpassas till den befintliga skalan. Invid brandgatorna bör byggandet i regel vara lägre än ut mot gatan.På områden som är klassade som nationellt värdefulla byggda kulturmiljöer eller som regionalt/ lokalt värdefulla områdeshelheter bör särskild vikt läggas på att beakta områdenas ursprungliga byggnadstraditioner och -principer.

PYSÄKÖINNIN JÄRJESTÄMINEN
ORDNANDE AV PARKERING

Korttelitehokkuuden ylittäessä 1,0 pysäköinti on lähtökohtaisesti järjestettävä maanalaisilla tai keskitetyillä pysäköintiratkaisuilla. Autopaikkojen lisäksi asemakaavassa on määriteltävä pyöräpysäköintipaikkojen määrää.

Om kvarterseffektiviteten överstiger 1,0 bör parkeringen i regel ordnas genom underjordiska eller centrerade parkeringslösningar. Förutom bilplatser bör cykelparkeringsplatsernas antal bestämmas i detaljplanen.

HULEVEDET JA PIHA-ALUEET

DAGVATTEN OCH GÅRDSOMRÅDEN

Koko keskustan alueella tulee suosia läpäiseviä pinnoitteita. Katujen ja muiden yleisten alueiden suunnittelussa tulee käyttää ekologisia hulevesiratkaisuja. Asuinrakentamisessa piha-alueita tulee lähtökohtaisesti varata 10 m2/ asunto.

På hela centrumområdet bör genomsläppliga ytmaterial främjas. Vid planering av gator och andra allmänna områden bör ekologiska dagvattenlösningar användas. I bostadsbyggande bör man utgå ifrån att reservera 10m2 gårdsområden/ bostad.

MELU JA TÄRINÄ
BULLER OCH VIBRATIONER

Vaasan melutasot ja melun yleiset ohjearvot tulee huomioida alueiden ja rakennusten suunnittelussa. Rautatien varressa tärinän ohjearvot tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja sijoittamisessa.

Vid planering av områden och byggnader bör Vasas bullernivåer och de allmänna riktvärdena för buller beaktas. Invid järnvägen bör riktvärdena för vibrationer beaktas i planeringen och placeringen av byggnader.

YHDYSKUNTATEKNINEN HUOLTO
SAMHÄLLSTEKNISK SERVICE

Keskustatunnelin lähikortteleihin ei tule sijoittaa maalämpökaivoja tai muuta yhdyskuntateknistä huoltoa, joka voi vaikeuttaa keskustatunnelin toteuttamista.

I centrumtunnelns närkvarter bör man inte placera jordvärmepumpar eller annan samhällsteknisk service, som kan försvåra centrumtunnelns förverkligande.

7. OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

7.1. Vaikutusten arviointi

Kaavaa laadittaessa on selvitettävä kaavan vaikutuksia maankäyttö- ja rakennuslain 9 § ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaan. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä on otettava huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Osayleiskaavan vaikutusten arvioinnista on vastannut työryhmä, johon on kuulunut kaavoitusarkkitehtejä, ympäristönsuojelusuunnittelija ja ympäristöinsinööri. Osayleiskaavan vaikutustenarviointi perustuu osayleiskaavan lähtötietoihin, osayleiskaavan selvityksiin sekä osayleiskaavatyön aikana järjestettyyn kuulemiseen ja viranomaisyhteistyöhön.

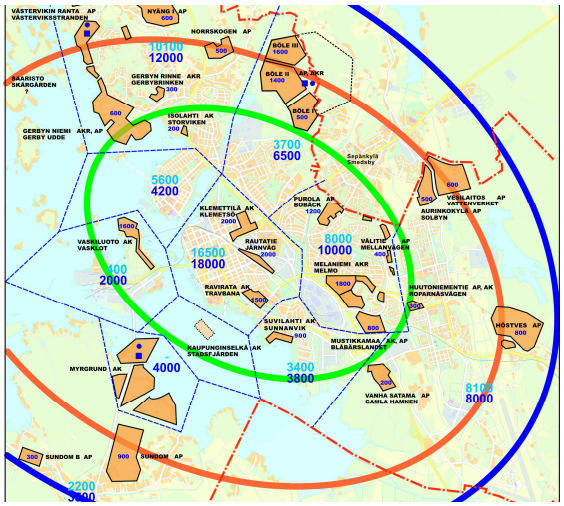
Lisäksi Eteläisen Kaupunginselän saariketjun vaikutuksista on tehty erillinen arviointiselvitys, jossa on verrattu erilaisia saariketjuvaihtoehtoja. Eteläisen Kaupunkiselän saariketjun syvennetystä vaikutustenarvioinnista on koottu tietoa kaavaselostuksen vaikutustenarviointiin.

7.2. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaan kaavaa laadittaessa on arvioitava kaavan vaikutuksia alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.

Osayleiskaava pyrkii tiivistämään kaupunkirakennetta ja laajentamaan Vaasan keskusta-aluetta. Tiivis kaupunkirakenne hyödyntää tehokkaasti kaupungin infrastruktuuria ja ohjaa liikkumista kestäviin kulkumuotoihin. Keskustan laajentaminen ja tiivistäminen kasvattaa keskustasta kävelyetäisyydellä asuvan väestön ja työpaikkojen määrää. Se helpottaa liikkumista ilman autoa ja vähentää autonomistustarvetta. Kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, energiatalouteen sekä ilmastoon ovat siten positiiviset. Kaavassa on arvioitu, että täydennysrakentamisen, tiivistämisen ja keskustan laajentamisen kautta keskusta-alueelle voisi tulla noin 7000–10 000 uutta asukasta.

Vaasan yleiskaavassa 2030 koko keskusta-alue on arvioitu olevan edullinen alue rakentamiselle yhdyskuntataloudellisten vaikutusten kannalta. Arvio perustuu siihen, että rakentaminen olemassa olevan infrastruktuurin ja palvelujen varrelle on yhdyskuntataloudellisesta näkökulmasta kannattavampaa kuin kokonaan uusien alueiden rakentaminen. Yleiskaavan arvioinnissa rakentamisen edullisuus pääsääntöisesti laskee, mitä kauemmas keskustasta mennään. Keskustan laajenemisalueet tarjoavat rakennusmahdollisuuksia moneksi vuodeksi, joka tarkoittaa, että tarve laajentaa Vaasan kaupunkirakennetta uusille, nykytilanteessa luonnontilaisille alueille pienentyy. Keskusta-alueen tiivistäminen myös tukee alueen palvelutarjontaa ja parantaa keskustan palvelujen toimintaedellytyksiä. Vaasan keskusta on tärkeä koko seudulle, ja sen tukeminen on yhdyskuntataloudellisten vaikutusten kannalta hyvin oleellista.



Vaasan yleiskaavassa 2030 koko keskusta-alue on arvioitu olevan edullinen alue rakentamiselle yhdyskuntataloudellisten vaikutusten kannalta.

Suurimmat infrastruktuuri-investoinnit mitä kaavan toteuttaminen vaatii, ovat Korsholmanpuistikon sillan sekä Klemettilän uusien katujen rakentaminen, Etelä-Klemettilän pilaantuneiden maiden kunnostaminen, Ravilaakson infrastruktuurin rakentaminen ja moottoritien loppuosan muuttaminen kaduksi, Eteläisen Kaupunginselän saariketjun rakentaminen, Toriparkin laajentaminen sekä mahdollisen keskustatunnelin rakentaminen. Vaasan keskustastrategiassa Vaasanpuistikon tunnelin kustannukseksi on arvioitu 86 M€, jos se rakennetaan kalliotunnelina. Betonitunnelin kustannukseksi arvioitiin 130 M€. Keskustantunnelin kustannusarvioon sisältyy ramppi Toriparkkiin. Kaavassa Toriparkin laajennus vastaa noin 1/3 keskustatunnelin pituudesta. Lisäksi keskustatunnelin ylläpitokustannukset tulevat olemaan huomattavasti korkeammat kuin tavallisen kadun ylläpitokustannukset. Korsholmanpuistikon sillan alustava kustannusarvio on 2-3 M€. Se perustuu laskelmaan, jossa sillan rakentamiskustannuksena on käytetty 2000 €/m2. Maankäytön toteuttamisohjelmassa Korsholmanpuistikon sillan sekä jatkeen rakentamiskustannukseksi on arvioitu noin 4 M€. Ravilaakson infrastruktuurin rakentamiskustannukseksi on arvioitu 9 M€. Etelä-Klemettilässä on iso alue, jolla kaavan mukaan maaperän pilaantuneisuus pitää tutkia. Suuri osa alueesta on yksityisomistuksessa. Kustannus Etelä-Klemettilän pilaantuneiden maiden kunnostamisesta voi kaupungin maaomistuksen osalta olla noin 1M€ sekä kokonaisuudessaan useita miljoonia. Moottoritien muutokseen kuuluu kaksi uutta liittymää, Ruutikellarintielle sekä sairaala-alueelle. Molempien alustavat kustannusarviot ovat noin 1M€. Samassa kustannusluokassa on myös Klemetinraiteen alikulku Sepänkyläntien kohdalla. Ruutikellarintien rautatien kohdalla olevan alikulun alustava kustannusarvio on 2M€. Eteläisen Kaupunginselän saariketjun rakentamiskustannukset riippuvat paljon sen toteutustekniikasta sekä mm. täyttömassojen kuljetusmatkoista ja maaperäominaisuuksista. Täyttöalueissa reunapenkereiden rakentaminen maksaa yleensä eniten. Porvarinsaaren louhepenger Vaskiluodon Eteläpuolella maksoi 1400 €/m ja rakennettiin alueelle, jossa kovan pohjan syvyys on 6 m. Eteläisen Kaupunginselän saarien kohdalla, kovan pohjan syvyys on osittain yli 10 metriä, joten kustannukset olisivat todennäköisesti vielä suurempia. Jos saaret rakennettaan reunapaalutekniikalla, jota on käytetty myös Onkilahden puiston rakentamisessa, kustannukset

tulevat olemaan huomattavasti pienemmät. Onkilahden puiston ruoppaus- ja täyttötoimenpiteet maksoivat noin 1M€.

Positiiviset yhdyskuntataloudelliset vaikutukset muodostuvat maan arvonnoususta, uusista rakentamismahdollisuuksista, uusista asukkaista, palveluista ja työpaikoista, paremmasta yhdyskuntarakenteesta ja kaupunkiympäristöstä sekä Vaasan elinvoimaisuuden ja vetovoimaisuuden kasvusta.

Kaavan liikenteellisiä vaikutuksia on tutkittu kaavan liikenneselvityksessä. Liikenneselvityksessä sekä ajoneuvoliikenteen määrä, että keskustan pysäköintitapahtumien arvioidaan kasvavan vuoteen 2040 mennessä. Tiivistäminen ja täydennysrakentaminen lisäävät liikennettä keskusta-alueella. Palvelutarjonnan kehittäminen lisää keskustan ulkopuolelta tulevaa liikennettä. Liikennemääriin voidaan vaikuttaa kestävien kulkumuotojen olosuhteiden parantamisella sekä keskustan liikenneverkon ja saavutettavuuden parantamisella.

Kaavan liikennemuutosten kautta keskustan saavutettavuus tulee parantumaan. Saavutettavuutta parantaa mm. Korsholman puistikon jatke rautatien yli, Klemetinraide, Raviradan uusi kokoojaväylä sekä Valtatien 3 ja sairaala-alueen liikennejärjestelyt. Kaavassa on myös varaus keskustatunnelille. Keskustatunnelin tai jonkun muun satamatievaihtoehdon toteuttaminen vähentäisi liikennettä ydinkeskustan alueella ja erityisesti raskaan liikenteen määrää keskustassa. Läpiajoliikenteen ohjaaminen pois keskustan kaduilta vaikuttaisi merkittävästi keskusta-alueen liikennejärjestelmään.

Liikenneselvityksen mukaan keskustan yleiset pysäköintipaikat ovat hieman vajaakäytössä. Keskustan kehittäminen vähentää pysäköintipaikkojen määrää mutta samalla jäljelle jäävien paikkojen käyttö tehostuu. Toriparkin laajentaminen tuo merkittävästi lisäkapasiteettiä keskustan pysäköintitarjontaan ja kattaa noin puolet tulevaisuuden paikkatarpeesta. Toinen puoli on järjestettävä hankekohtaisesti. Joukkoliikenteen saavutettavuuteen kaava ei vaikuta merkittävästi.

Kaavassa on laajennettu Vaasan kävelykeskustaa ja kaavaan on osoitettu useita uusia pyöräteitä. Yhtenäinen pyörätieverkosto lisää pyöräilyn houkuttelevuutta, turvallisuutta ja sujuvuutta keskustassa. Yhtenäinen pyörätieverkosto parantaa myös keskustan saavutettavuutta. Kävelypainotteisen keskustan kehittäminen parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja houkuttelevuutta niin liike-elämän kuin asukkaiden kannalta. Kaavan tavoitteena on ollut edistää kävelyä ja pyöräilyä ja nostaa niiden kulkutapaosuutta. Kävelyn ja pyöräilyn edistäminen vaikuttaa positiivisesti yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä ilmastoon.

7.3. Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja sosiaaliset vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaan kaavaa laadittaessa on arvioitava kaavan vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

Keskustan täydennysrakentaminen, tiivistäminen ja laajentaminen vaikuttavat merkittävästi keskusta-alueen asukkaiden elinympäristöön. Täydennysrakentamisen ja tiivistämisen myötä keskustan asukasluku tulee nousemaan, mikä vaikuttaa liikennemääriin sekä palvelujen kysyntään ja tarjontaan. Palveluiden tarjonta tulee kasvamaan erityisesti Klemettilässä, Hietalahdessa sekä ydinkeskustassa. Ravirata-alueen kehittäminen tulee lisäämään Hietalahden palvelutarjontaa. Klemettilän uusi palvelukeskittymä parantaa merkittävästi Etelä- ja Pohjois-Klemettilän palvelutarjontaa. Ydinkeskustassa erityisesti katuympäristön kehittäminen tulee parantamaan alueen houkuttelevuutta ja vetovoimaisuutta. Kasvavan asukasmäärän ja palvelutarjonnan kautta elävän ja vetovoimaisen kaupungin edellytykset parantuvat.

Kävelykeskustan laajentaminen, pyörätieverkoston kehittäminen sekä palolatujen kehittäminen vaikuttavat positiivisesti keskustan viihtyisyyteen ja helpottavat jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden liikkumista. Liikenteen rauhoittaminen on yksi kaavan tavoitteista. Liikenteen rauhoittamisella on positiivisia vaikutuksia keskustan viihtyisyyteen ja turvallisuuteen.

Etelä-Klemettilään on osoitettu viheraluevyöhyke radan varteen. Viheraluevyöhyke tulee palvelemaan alueen asukkaita lähipuistona sekä virkistys- ja kevyen liikenteen yhteytenä. Etelä-Klemettilän puistoalue parantaa keskustan viheraluetarjontaa ja viheralueyhteyksiä. Hietalahden edustalle kaavassa on osoitettu useita täyttöalueita, joita on tarkoitus kehittää ensisijaisesti virkistys- ja vapaa-ajantoimintojen alueiksi. Täyttösaaret tulevat tarjoamaan uusia virkistysmahdollisuuksia ja huomattavasti parantamaan keskustan puisto- ja virkistysaluetarjontaa. Täyttösaarilla on positiivisia vaikutuksia myös merinäkymien saavutettavuuteen, koska ne luovat paljon uusia ranta-alueita. Täyttösaarien rantoja tulee kaavan mukaan varata yleiseen virkistyskäyttöön. Rannat ovat yleisesti ottaen erittäin suosittuja virkistysalueita Vaasassa.

7.4. Vaikutukset luonnonoloihin ja luonnon monimuotoisuuteen

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaan kaavaa laadittaessa on arvioitava kaavan vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin sekä vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.

Osayleiskaavan yhteydessä on tehty luontoselvitys kaava-alueen luontoarvoista. Suuri osa alueesta on rakennettua kaupunkialuetta, jolla arvokasta luontoa tai eläinlajeja on vähän. Kaava-alueen viher- ja virkistysalueilla sekä rantavyöhykkeessä on keskustan tiiviisti rakennettuja alueita paljon rikkaampi eläin- ja kasvilajisto. Pääsääntöisesti kaavassa ei esitetä muutoksia näille luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeille alueille. Luonnon monimuotoisuuden ja ekologisien arvojen kannalta erityisen arvokas alue on rantavyöhyke. Rantavyöhyke ja muut alueet, joilla on erityisiä luontoarvoja, ovat kaavassa osoitettu suojeltaviksi luontoalueiksi. Etelä-Klemettilään on osoitettu viheraluevyöhyke radan varteen. Viheraluevyöhyke tulee palvelemaan alueen asukkaita lähipuistona sekä virkistys- ja kevyen liikenteen yhteytenä. Yhteys voi lisäksi toimia ekologisena yhteytenä keskustan läpi, ja sillä tavalla parantaa keskustan viheryhteyksiä ja ekologista verkosta.

Osayleiskaavan täyttösaaret vaikuttavat Eteläisen Kaupunginselän luonnolliseen sukkessioon mutta auttavat hallitsemaan maankohoamisen ja Eteläisen Kaupunginselän rehevöitymisen mukana tulevia haasteita. Saaret eivät vaikuta Eteläisen Kaupunginselän ruoppaustarpeeseen, mutta jos Eteläisellä Kaupunginselällä ruopataan, saaret voivat toimia ruoppausmassojen läjitysaltaina. Niiden toteuttamiseen voidaan myös käyttää ylijäämämaita. Juckasgrynnanin laajentaminen voi jonkin verran vaikuttaa Eteläisen Kaupunginselän virtauksiin, muuten saarilla ei ole merkittäviä vaikutuksia virtauksiin tai Eteläisen Kaupunginselän vedenlaatuun. Saariketjun sisäpuolelle jäävä alue voidaan kehittää hulevesikosteikoksi, joka puhdistaa alueen hulevesiä sekä muodostaa elinympäristön alueen viitasammakoille ja linnuille. Kalojen tärkein kutualue Eteläisellä Kaupunginselällä sijaitsee Ahvensaaren ja Risön välillä, joten saariketju sijoittuu tärkeimmän kutualueen ulkopuolelle. Juckasgrynnanin ja Onkikarin pesimälinnuston kannalta merkittäviä vaikutuksia on ainoastaan Juckasgrynnanin laajennuksella. Koska Juckasgrynnanilla pesii merimetsoja, joka on suojeltu laji, Juckasgrynnanin laajennus riippuu osittain merimetsojen tilanteesta tulevaisuudessa. Saariketjun mahdollisia vaikutuksia tulee tutkia tarkemmin ja huomioida yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä. Emäntälahden itäpuolella kaavassa on varaus uudelle katu- tai tieyhteydelle osayleiskaavan saarille. Katuyhteydelle on varaus myös Vaasan yleiskaavassa 2030. Yhteys on suunniteltu alueelle, jolla on havaittu liito-oravia. Yhteyden toteuttaminen edellyttää, että alueen luontoarvot huomioidaan sen suunnittelussa.

Kaava ei muodosta merkittäviä, välittömiä muutoksia alueen maa- ja kallioperään tai ilmastoon. Lisääntyvä liikenne voi vaikuttaa negatiivisesti keskustan ilmanlaatuun, mutta kaava pyrkii säilyttämään keskustan viheralueet ja kaupunkivihreys, jotka parantavat ilmanlaatua keskustassa. Viheralueet ovat tärkeitä myös ilmastonmuutoksen ja lisääntyvien rankkasateiden takia. Viheralueilla voidaan imeyttää ja viivyttää hulevesiä ja sillä tavalla pienentää tulvaongelmia. Osayleiskaavoituksen yhteydessä on tehty yleispiirteinen selvitys hulevesistä ja tiedossa olevista ongelma-alueista. Täydennysrakentaminen lisää läpäisemättömien pintojen määrää kaupungissa ja vaikuttaa siten hulevesimääriin. Muutokset hulevesimääriin on huomioitava asemakaavoituksen yhteydessä, erityisesti tulvaherkillä alueilla. Laajempia alueita hulevesien käsittelylle on kaavassa osoitettu muutamaan paikkaan. Hulevesien käsittelyalueet parantavat mereen purkautuvien hulevesien laatua ja lisäävät luonnon monimuotoisuutta alueella.

7.5. Vaikutukset kulttuuriperintöön, rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 § mukaan kaavaa laadittaessa on arvioitava kaavan vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Osayleiskaavatyössä on käyty läpi keskusta-alueen kulttuuriperintöä ja olemassa olevien selvitysten kautta kartoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ja alueet. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet on merkitty kaavaan kohdemerkinnöillä. Kaava helpottaa siten kohteiden huomioimista. Kohteiden suojelutaso on kaavan mukaan määriteltävä asemakaavoituksen yhteydessä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet on merkitty kaavaan aluekokonaisuuksina. Kaava-alueella on useita sekä valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä,

maakunnallisesti arvokkaita aluekokonaisuuksia että paikallisesti arvokkaita aluekokonaisuuksia. Kaavan mukaan arvokkaiden alueiden erityisarvot ja arvokas rakennuskanta on säilytettävä. Kaavalla on siten positiivisia vaikutuksia kulttuuriperintöön ja kerroksellisen kaupunkikuvan säilymiseen.

Kaavatyön yhteydessä on tutkittu täydennysrakentamisen ja korkean rakentamisen mahdollisuuksia Vaasan keskusta-alueella. Täydennysrakentaminen ja tiivistäminen vaikuttavat rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Korkea rakentaminen vaikuttaa merkittävästi kaupunkikuvaan ja kaupungin siluettiin. Vaikutukset voivat olla negatiivisia, jos rakennutun ympäristön, kaupunkikuvan tai kulttuuriarvojen kanssa syntyy ristiriitoja. Kaavassa on esitetty periaatteita ja reunaehtoja, joiden kautta ristiriitojen riski pienenee. Korkea rakentaminen pyritään kaavalla ohjaamaan alueille, joilla on vähemmän kulttuurihistoriallisia arvoja ja jotka ovat vähemmän herkkiä kaupunkikuvallisille muutoksille. Täydennysrakentamisella ja tiivistämisellä voi olla myös positiivisia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Soveltuvissa paikoissa korkealla rakentamisella voi olla positiivisia vaikutuksia kaupunkikuvaan.

Kaavassa on ohjeellinen varaus maanalaiselle pysäköintilaitokselle. Varaus mahdollistaa toriparkin laajentamista Vaasanpuistikon alle. Uusia sisäänajopaikkoja on mahdollista sijoittaa myös kaavan aluevarauksen ulkopuolelle. Pysäköintilaitoksen aluevarauksen länsipuolella on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja herkkä ympäristö. Asemakaavoituksen yhteydessä tulee varmistaa, että mahdolliset uudet sisäänajorampit eivät muodosta ympäristön historiallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja merkittävästi heikentäviä ristiriitoja.

Maankohoamisen haasteiden hallitsemiseksi Hietalahden edustalle on osoitettu useista täyttösaarista koostuva saariketju. Saariketjulla tulee olemaan vaikutuksia Eteläisen Kaupunginselän maisemakuvaan sekä Hietalahden ranta-alueiden kulttuuriympäristöön. Erityisesti Hietalahden villan ympäristön sekä Kuparisaaren huviloiden osalta saariketjun vaikutus tulee olemaan jossain määrin negatiivinen. Hietalahden villalle sekä Kuparisaaren huviloille meriyhteys on historiallisesti ollut tärkeä. Vaikutus olisi toisaalta negatiivinen myös ilman toimenpiteitä, sillä umpeenkasvaminen ja ruovikoituminen on Hietalahden rannoilla nopeaa. Maisemakuvaan vaikuttaisi eniten Juckasgrynnanin laajennus, joka sijoittuu Eteläisen Kaupunginselän avoimen maisematilan keskiosaan. Saaret luovat toisaalta uusia rantoja ja parantavat sillä tavalla merinäkymien saavutettavuutta Eteläisellä Kaupunginselällä. Täyttösaarien rannat varataan Vaasan historiallisen kaupunkirakenteen mukaisesti yleiseen virkistyskäyttöön.

Kaava pyrkii lisäksi kehittämään keskustan katuympäristöä. Ydinkeskustaan kaavassa on osoitettu useita uusia kävely- ja kävelypainotteisia katuja. Uusia pyöräteitä on osoitettu usealle kadulle keskustan alueella. Lisäksi kaavatyön yhteydessä on laadittu kehittämisperiaatteita palokatujen kehittämiselle. Kaava edistää siten katuympäristön kehittämistä ja vaikuttaa positiivisesti keskustan katuympäristöön.

7.6. Osayleiskaavan suhde muihin strategisiin suunnitelmiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, Pohjanmaan maakuntakaava, Vaasan seudun rakennemalli, Vaasan yleiskaava 2030 sekä Vaasan keskustastrategia ovat toimineet kaavan lähtökohtina (kaavan strategisia lähtökohtia on kuvattu selostuksen kohdassa 3.5). Kaava perustuu niihin eikä muodosta ristiriitoja niiden kanssa. Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita on uudistettu kaavatyön aikana, ja kaavassa on siten huomioitu sekä vanhat että uudet tavoitteet. Suhteessa Vaasan yleiskaavaan 2030 osayleiskaava painottuu hieman selkeämmin Vaasan keskusta-alueen tiivistämiseen ja täydennysrakentamiseen. Tämä perustuu siihen, että keskusta-alueen laajentaminen ja tiivistäminen on ollut yksi osayleiskaavan keskeisimmistä tavoitteista.

7.7. Yhteenveto osayleiskaavan merkittävimmistä vaikutuksista

Vaikutuksen kohde		
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	+	Tiivis kaupunkirakenne on energiatehokas ja ilmastoystävällinen, se ohjaa liikkumista kestäviin liikennemuotoihin ja helpottaa liikkumista ilman autoa.
	+	Tiivis kaupunki hyödyntää tehokkaasti kaupungin infrastruktuuria sekä tukee keskustan palveluja.
	+	Keskusta-alueen laajentaminen ja tiivistäminen vähentää tarvetta laajentaa Vaasan yhdyskuntarakennetta kokonaan uusille alueille.
	-	Tiivistäminen ja täydennysrakentaminen lisäävät liikenteen määrää keskusta-alueella.
	+	Kaavan liikennemuutokset parantavat keskustan saavutettavuutta ja liikenteen sujuvuutta.
	+	Läpiajoliikenteen ohjaaminen pois keskustan kaduilta vaikuttaisi merkittävästi keskusta-alueen liikennejärjestelmään.
	+	Laajennettu kävelykeskusta parantaa keskustan elinvoimaisuutta ja houkuttelevuutta.
	+	Yhtenäinen pyörätieverkosto lisää pyöräilyn houkuttelevuutta, sujuvuutta ja turvallisuutta sekä parantaa keskustan saavutettavuutta pyörällä.
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja sosiaaliset vaikutukset	+/-	Keskustan täydennysrakentaminen, tiivistäminen ja laajentaminen vaikuttavat merkittävästi keskusta-asukkaiden elinympäristöön.
	+	Täydennysrakentaminen ja tiivistäminen lisäävät palveluiden kysyntää ja tarjontaa keskustassa.
	+/-	Kasvava asukasmäärä ja palvelutarjonta parantavat kaupungin vetovoimaisuutta mutta aiheuttavat enemmän liikennettä keskusta-alueella.
	+	Kävelykeskustan laajentaminen, pyörätieverkoston kehittäminen ja palolatujen kehittäminen parantavat keskustan viihtyisyyttä erityisesti kävelijän ja pyöräilijän näkökulmasta.

	+	Etelä-Klemettilän puistovyöhyke parantaa keskustan viheraluetarjontaa ja viheralueyhteyksiä.
	+	Täyttösaaret tulevat tarjoamaan uusia virkistysmahdollisuuksia ja huomattavasti parantamaan keskustan puisto- ja virkistysaluetarjontaa.
Vaikutukset luonnonoloihin ja luonnon monimuotoisuuteen	+	Osayleiskaavassa ei esitetä muutoksia luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeille alueille.
	+	Suojelluiksi luonnonalueiksi osoitetut viheralueet turvaavat sekä direktiivilajien että rantavyöhykkeen muun eläin- ja kasvilajiston elinmahdollisuudet.
	+	Radan varressa kulkeva uusi viheraluevyöhyke voi toimia myös ekologisena yhteytenä keskustan läpi.
	-	Täydennysrakentaminen lisää läpäisemättömien pintojen määrää kaupungissa ja vaikuttaa hulevesimääriin.
	+	Hulevesien käsittelyalueet parantavat mereen purkautuvien hulevesien laatua ja lisäävät luonnon monimuotoisuutta alueella.
	+/-	Osayleiskaavan täyttösaaret vaikuttavat Eteläisen Kaupunginselän luonnolliseen sukkessioon, mutta auttavat hallitsemaan maankohoamisen mukana tulevia haasteita.
	+/-	Saaret eivät vaikuta Eteläisten Kaupunginselän ruoppaustarpeeseen, mutta voivat tarvittaessa toimia läjitysaltaina ruoppausmassoille.
	-	Juckasgrynnanin laajentamisella voi olla vaikutuksia Eteläisen Kaupunginselän virtauksiin sekä alueen pesimälinnustoon.
	+	Saarien sisäpuolelle jäävä alue voidaan kehittää hulevesikosteikoksi, jolla on monipuolisia ekologisia hyötyjä.
Vaikutukset kulttuuriperintöön, rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan	+	Osayleiskaava huomioi kulttuuriperinnön ja Vaasan kerroksellista kaupunkikuvaa.
	+/-	Täydennysrakentaminen ja tiivistäminen vaikuttavat rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan.
	+/-	Korkea rakentaminen vaikuttaa merkittävästi kaupunkikuvaan ja kaupungin siluettiin.
	-	Toriparkin laajennuksen rakentamisen aikaset vaikutukset tulevat olemaan huomattavat, ja uusilla sisäänajorampeilla voi olla keskustan kaupunkikuvallisia arvoja heikentäviä vaikutuksia.
	-	Täyttösaaret muuttavat Eteläisen Kaupunginselän maisemakuvaa sekä heikentävät Hietalahden rantojen kulttuuriympäristön meriyhteyttä.
	+	Kävelykeskustan laajentaminen, pyörätieverkoston kehittäminen sekä palokatujen kehittäminen vaikuttavat positiivisesti keskustan katuympäristöön ja kaupunkikuvaan.

Kaavan merkittävimmät vaikutukset.

8. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Osayleiskaava ohjaa asemakaavoitusta ja muuta maankäytön suunnittelua. Alueiden käyttöä on suunniteltava niin, ettei yleiskaavan toteutuminen vaikeudu. Osayleiskaava korvaa voimassa olevan yleiskaavan Vaasan keskusta-alueen osalta. Asemakaavatasolla osayleiskaava ei vaikuta voimassa oleviin asemakaavoihin vaan ainoastaan asemakaavamuutoksiin.

Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2040. Kaavatyössä Ravilaakson rakentaminen on arvioitu tapahtuvan pääosin vuosina 2020-2030 ja Etelä-Klemettilän rakentaminen sen jälkeen. Alueiden rakentaminen tulee tapahtumaan osittain päällekkäin. Etelä-Klemettilän rakentaminen edellyttää, että Korsholmanpuistikon silta sekä Klemetinraide ovat toteutuneet. Lisäksi alueella on pilaantuneita maita, joita tulee kunnostaa ennen kuin sinne ryhdytään rakentamaan. Ravilaakson kannalta moottoritien loppuosan muuttaminen puistikoksi on tärkeä ympäristön laatua parantava toimenpide, vaikka se ei ole edellytys alueen kehittämiselle. Kaava-alueella, mm. Etelä- ja Pohjois-Klemettilässä, on muutama alue, jonka kehittäminen vaatii nykyisten toimintojen siirtämistä muualle. Näiden alueiden kehittäminen edellyttää, että alueiden nykyisille toiminnoille löydetään korvaavia paikkoja. Wärtsilän tehdasalueen kehittäminen asumiselle ja vastaaville toiminnoille vaatii Seveso-toiminnan ja siihen liittyvien riskien siirtäminen pois alueelta. Täydennysrakentamiskohteet jotka eivät vaadi suuria kynnysinvestointeja tai nykyisten toimintojen siirtämistä, voidaan toteuttaa kysynnän mukaan.

Kaupunkiympäristöä parantavat toimenpiteet, kuten hulevesien käsittelyalueiden rakentaminen, palokatujen ja pyörätieverkoston kehittäminen sekä kävelykeskustan laajentaminen, tulee toteuttaa mahdollisemman pian. Eteläisen Kaupunginselän saariketjua voidaan toteuttaa vaiheissa sekä tarvittaessa pienemmillä saarilla kuin kaavassa on esitetty. Keskustatunnelin sekä saariketjun tieyhteyden tarve ja toteuttaminen määräytyvät ainakin osittain satamatien lopullisen linjauksen mukaan. Keskusta-alueen kehittämisen ja maankäytön toteuttamisen aikataulua määritellään yksityiskohtaisemmin maankäytön toteuttamisohjelmassa.