

ASEMAKAAVA NRO 1107

AHVENTIEN OPISKELIJAKYLÄ

Asemakaavan muutos



ASEMAKAAVASELOSTUS

Luonnos

Vaasan kaupungin kaavoitus 2021

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos/ Ahventien opiskelijakylä, asemakaava nro 1107

Asemakaavan muutos koskee:

19. kaupunginosa: kortteli 57 sekä katualueet

Laatija
Valmistelija

Vaasan kaupunki, kaavoitus
Kaavoitusarkkitehti Emma Widd, puh.
040-3542819

Kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva,
puh. 0407438149

Vireilletulo
Kaavoitusjohtaja
Suunnittelujaosto
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

SJ 17.3.2020 §18

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavoituksen kohteena on Palosaarella, Ahventien varrella sijaitseva opiskelija-asuntoalue. Alueella toimii Vaasan opiskelija-asuntosäätiö (VOAS).

Kaava-alueen koko on noin 6 hehtaaria. Siihen kuuluu koko kortteli 19-57 sekä osittain siihen rajautuvat katualueet.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Ahventien opiskelijakylä. Kaavalla tutkitaan korttelin 19-57 kehittämismahdollisuuksia ja luodaan edellytyksiä alueen kehittämiseksi ja lisärakentamiselle sekä osan rakennuskannan korvaamiselle uudisrakentamisella.

Päämääränä on vetovoimainen, toimiva, viihtyisä ja monipuolinen opiskelija-asuntoalue tai opiskelijakylä keskustan ja korkeakoulujen läheisyydessä.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	
1.2 Kaava-alueen sijainti	
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	
1.6 Luettelo kaavan taustaselvityksistä	
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	
3.1.2 Maisemarakenne	
3.1.3 Luonnonympäristö	
3.1.4 Rakennettu ympäristö	
3.1.5 Maanomistus	
3.2 Suunnittelutilanne	
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	
4.2 Suunnittelun käynnistystä koskeva päätös ja suunnittelun eteneminen	
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	
4.3.1 Osalliset	
4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	
4.3.3 Viranomaisyhteistyö	
4.4 Asemakaavan tavoitteet	
4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	
4.5.1 Osallistumis- ja arviontisuunnitelmasta saatu palaute ja kaupungin vastineet	
4.5.2 Asemakaavan muutosluonnoksen perusteet	
4.5.3 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet ja niiden vastineet	
4.5.4 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen	
4.5.5 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja niiden vastineet	
4.5.6 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen	
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	

5.2 Aluevaraukset

5.3 Kaavan vaikutukset

- 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- 5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön
- 5.4.3 Liikenteelliset vaikutukset
- 5.4.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin
- 5.4.5 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

5.5 Nimistö

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

26

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liiteasiakirjat:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 10.2.2021)
2. Asemakaavakartta
3. Kaavamerkinnät ja -määräykset
4. Havainnemateriaali
5. -VOAS 1 opiskelija-asuntoalueen rakennussuojelupäätös sekä siihen liittyvät asiantuntijalausunnot, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus 12.6.2019.
6. Asemakaavan seurantalomake

1.6 Luettelo kaavan taustaselvityksistä

Taustaselvitykset:

- Onkilahden puisto ja opiskelija-asunnot – Opiskelija-asuntojen dokumentointi. Pohjanmaan museo, 2014.
- Ahventien-Onkilahdenrannan luontokartoitus 2020. Vaasan kaupunki, 2021.
- VOAS 1 ja ALLI opiskelija-asuntojen korjaustarveselvitys. Vahanen, 2021.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Ahventien opiskelijakylän asemakaavamuutos on tullut vireille 17.3.2020, osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisen yhteydessä. Kortteli 19-57 sisältyi aikaisemmin Onkilahden puiston asemakaavamuutokseen (asemakaava hyväksytty 4.5.2020), mutta poistettiin kaavan rajauksesta kaavamuutoksen julkisen nähtävilläolon jälkeen, vuoden 2020 alussa.

Ahventien opiskelijakylän asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin nähtävillä 7.-24.4.2020. Siitä jätettiin 6 lausuntoa ja 2 mielipidettä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

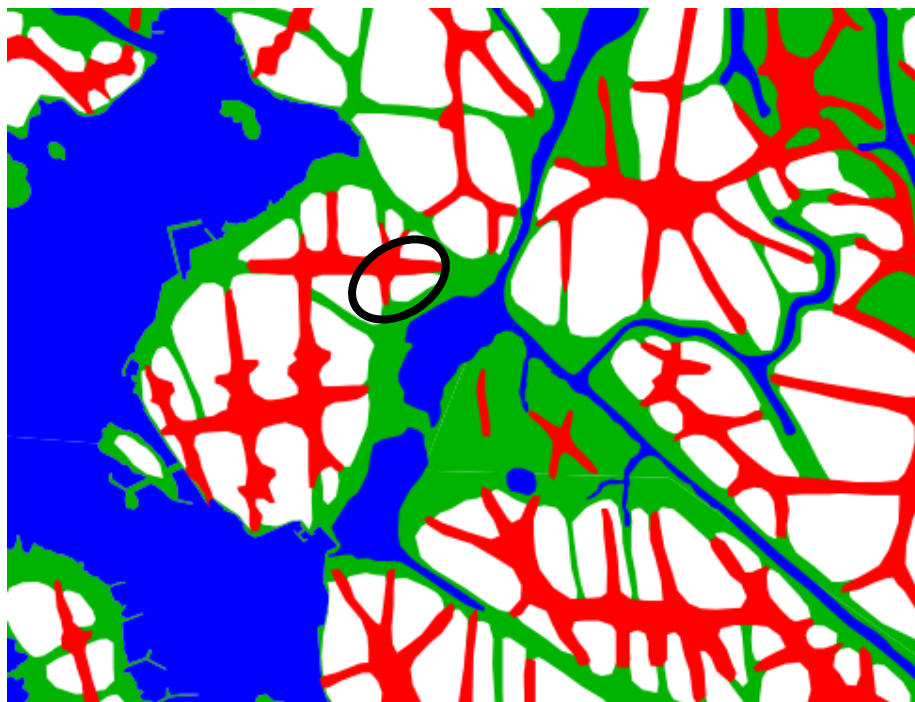
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Palosaaren koilliskulmassa. Palosaaren torille alueelta on alle kilometrin matka ja Vaasan kauppatorille alle kolmen kilometrin matka.

Itäpuolella alue rajautuu Onkilahden puistoon, joka on laaja ja keskeinen viher- ja virkistysalue Vaasassa. Alueen pohjoispuolella Alskatintie on hallitseva kaupunkirakenteellinen ja kaupunkikuvallinen elementti. Luoteispuolella alue rajautuu Palosaarentiehen, joka jatkuu Alskatintien yli siltana ja yhdistää Palosaaren ja Vetokannaksen kaupunginosat. Ahventie kulkee kaava-alueen läpi ja päättyy korttelin 19-57 keskelle. Alueella ei siten ole läpiajoliikennettä. Etelään päin alue yhdistyy luontevasti Palosaaren kaupunkirakenteeseen. Palosaarella on monipuolinen palvelurakenne ja Palosaaren eteläosassa sijaitsee useita korkeakouluja ja oppilaitoksia.

3.1.2 Maisemarakenne

Kaava-alue sijaitsee Onkilahden luoteispuolella. Onkilahti hahmottuu maisemarakenteessa selvästi laaksoalueeksi. Onkilahden laaksoalue jatkuu Pukinjärvelle ja muodostaa yhden Vaasan päälaaksoista, Onkilahden-Pukinjärven laakson. Pohjoispuolella kaava-alue rajautuu toiseen, pienempään laaksoalueeseen. Palosaarella maisemarakennetta luonnehtii useat eri suuntaiset vedenjakajat.



Alueen maisemarakenne.

3.1.3 Luonnonympäristö

Kaava-alue on kokonaan rakennettua aluetta, mutta sijaitsee Onkilahden puiston laajan viher- ja virkistysalueen varrella. Kaava-alue rajautuu kaakkoispuolella Onkilahden rantavyöhykkeeseen. Onkilahden ja kaava-alueen välissä on istutetun koivumetsän vyöhyke sekä rannassa kulkeva virkistysreitti.

Vallitseva maalaji Onkilahden-Pukinjärven laaksossa on savi. Onkilahtea ympäröivillä selänteillä maaperä on pääosin moreenia. Suurin osa kaava-alueesta sijoittuu kallioiselle moreeniharjanteelle. Kallioperä Vaasassa on pääosin Vaasan graniitiksi kutsuttua harmaata porfyyrigraniittia.

Kaava-alueelle sekä sen eteläpuolella olevalle rantavyöhykkeelle tehtiin luontoinventointi vuonna 2020. Luontoinventoinnissa ei havaittu luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppkejä. Luontoinventoinnissa ei myöskään löytynyt merkkejä liito-oravan elinpiireistä tai niiden lisääntymis- ja levähdyspaikoista. Alueen luontokartoituksen yhteydessä lepakoista tehtiin yhteensä seitsemän havaintoa. Kaksi havaintoa koskivat Palosaarentien varrella saalistelevia pohjanlepakoita, ja muut ohilentäviä lepakoita Onkilahden rannassa. Suunnittelualueella ei todettu olevan yhtään lepakoille erityisen tärkeää aluetta.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Yleisesti Palosaarta luonnehtii pienimittakaavainen ja puutalovaltainen rakennuskanta. Palosaaren eteläpuolella on myös korkeita kerrostaloryhmiä sekä isoja, pääosin koulutukseen liittyviä rakennuskomplekseja. Korkeimmat kerrostalot ovat 8-kerroksisia. Muuten mittakaava Palosaarella on pääosin 1-4 -kerroksista.

Vaasan yleiskaavassa 2030 Palosaarta koskee aluemarkinta, jonka mukaan alue on kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokas alue.

Palosaaren pohjoispuolella rakennettua ympäristöä jakaa laaja viheralue, joka historiallisesti on jatkunut Alskatintien pohjoispuolelle Vetokannakselle. Viheralueen ympäristössä on paljon erityisesti 50-luvun ja 60-luvun kerrostaloja. Viheralueen ja sen ympärillä olevan kerrostalorakenteen luoteispuolella on Vikingan pientaloalue. Ahventien opiskelija-asuntoalue sijaitsee Palosaaren koilliskulmassa, Palosaaren keskellä olevan viheralueen sekä Onkilahden puiston välissä. Ahventien opiskelija-asuntoalue rajautuu myös Palosaarentiehen, joka on merkittävä, koko Palosaaren läpi kulkeva katuyhteys. Ahventien opiskelijakylän pohjoispuolella yhdyntien liikennealue muodostaa voimakkaan kaupunkirakennetta jakavan elementin. Palosaaren ja Vetokannaksen kaupunginosia yhdistää Palosaarentien silta ja vuonna 2020 tasoristeyksestä eritasoristeykseksi muutettu risteysalue.



Palosaaren SketchUp-malli.



Ilmakuva kaava-alueesta (2020).

Ahventien opiskelija-asuntoalueella on eri aikakausien opiskelija-asuntorakentamista. Mittakaavaltaan alue on matala ja melko tiivis. Rivitaloalue alueen pohjoisosassa on erittäin tiiviisti rakennettu alue. Rivitalot ovat kaksikerroksiset ja alueen kerrostalot ovat pääosin kolmekerroksiset. Vanhin rakennus kaava-alueella on vuonna 1958 rakennettu ns. Kackurin talo Palosaarentien varrella. Palosaaren varrella sijaitsee myös Tekla 1 (Arkkitehtitoimisto Sulo Kalliokoski), joka valmistui vuonna 1968 sekä Tekla 2 (Hala/Schütz/Perttula/Slotte), joka valmistui vuonna 1973. Tekla-rakennuksissa on keskikäytäväpohjakaava. Vuosina 1972-1973 Palosaarentien varrelle rakennettiin VOAS 1:ksi kutsuttu rivitalokokonaisuus (Arkkitehtitoimisto Slotte & Schütz). VOAS 1 -rivitalot ovat mahdollisesti olleet Suomen ensimmäiset opiskelija-asunnoiksi rakennetut rivitalot. Ne edustivat rakennusaikanaan uudenlaista ajattelua opiskelija-asumisessa. Suunnittelussa huomioitiin ns. inhimillinen mittakaava ja pyrittiin sosiaaliseen ympäristöön, suotuisaan mikroilmastoon sekä siihen, että kaikilla olisi oma piha. Vuonna 1980 valmistui Alli-rakennusryhmä, joka oli rivitaloalueen rakentamisen toinen vaihe. Alli noudattaa samoja suunnitteluperiaatteita kuin VOAS 1. Näiden jälkeen Ahventien varteen rakennettiin niin kutsutut SikSak-talot heti seuraavana vuonna 1981. Ahvenrannan talot, jotka muodostavat alueen nuorimman rakennetun osan, valmistuivat vuonna 1990. Lisäksi alueella sijaitsee opiskelijoiden käyttöön rakennettu pysäköintitalo. Arkkitehtitoimisto Slotte & Schütz on toiminut suunnittelijana alueen kaikissa opiskelija-asuntokohteissa 1970-luvulta lähtien.



Vuonna 1958 valmistunut Kackurin talo



Vuonna 1973 valmistunut Tekla 2



Rivitaloja 1970-luvulta (VOAS 1)



Rivitaloja 1980-luvulta (ALLI)



Siksak-talot 1980-luvulta



Ahvenrannan talot 1990-luvulta



Ahventien pallosalavaistutukset



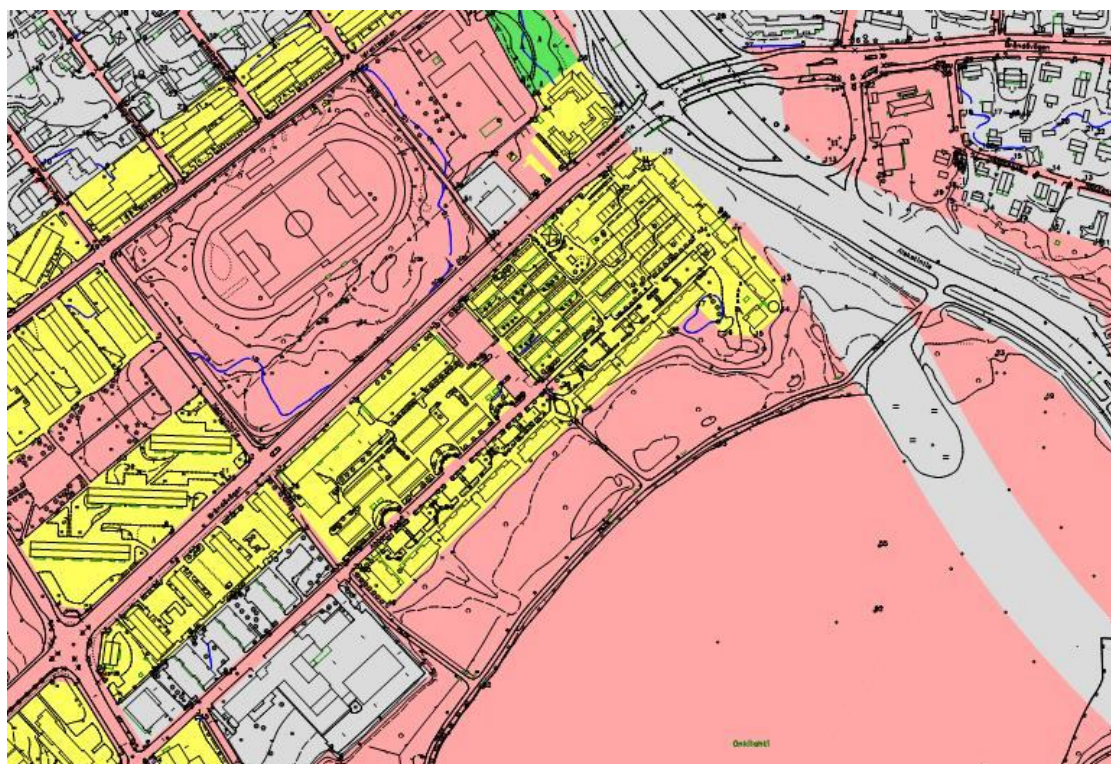
Pysäköintitalo Palosaarentien varrella

Kaava-alueella ei ole suojelukohteita. VOAS 1-rivitalokohdetta on esitetty suojeltavaksi rakennusperinnön suojelusta annetun lain nojalla, mutta Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on 12.6.2019 antanut kielteisen päätöksen asiasta, jonka mukaan kohteella on merkittävää paikallista kulttuurihistoriallista arvoa, mutta ei täytä rakennusperinnön suojelusta annetun lain suojeluedellytyksiä. Päätöksestä on valitettu Ympäristöministeriölle. Päätöstä valituksesta ei ole vielä annettu.

Vaasan yleiskaavan 2030 sk2-aluemerkinnän mukaan Palosaari on kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokas alue. Kaavamääräyksen mukaan ”Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueen rajaukset ja maankäyttöperiaatteet määritellään tarkemmilla suunnitelmilla.”

3.1.5 Maanomistus

Kaupunki omistaa kaava-alueen maan. VOAS toimii maanvuokraajana kaikilla kaava-alueen tonteilla, paitsi pysäköintilaitoksen tontilla.



Maanomistustilanne. Kaupunki omistaa punaiset alueet, keltaiset alueet ovat vuokra-alueita ja valkoisilla alueilla on yksityisiä maanomistajia.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ja kulttuuriympäristöt

Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai maisema-alueita.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2040, joka on saanut lainvoiman 11.9.2020.

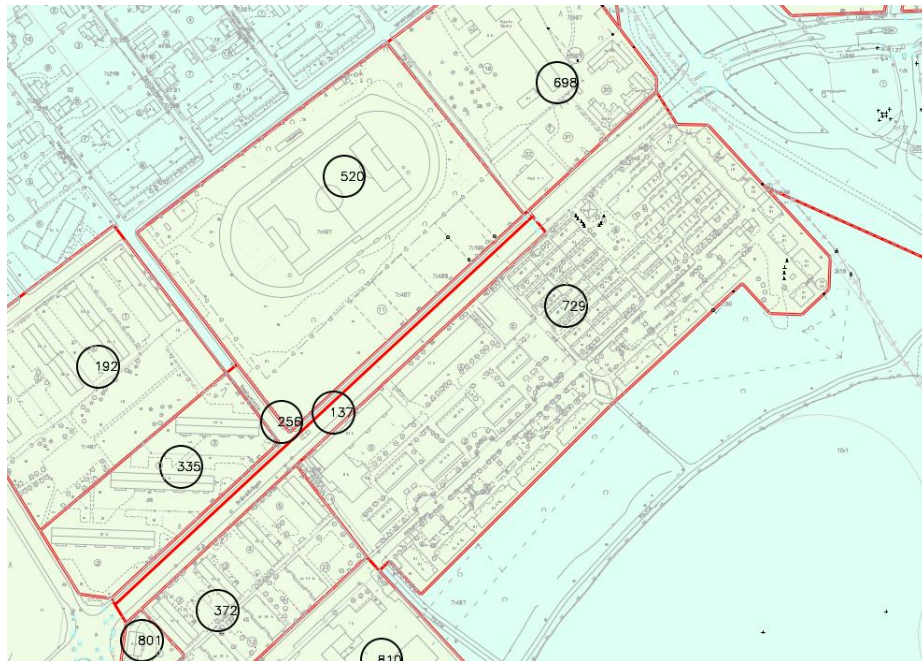
Yleiskaava

Alueella on voimassa Vaasan yleiskaava 2030, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2011.

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- 17.11.1989 vahvistettu asemakaava nro 729.
- 6.5.1958 vahvistettu asemakaava nro 256.
- 17.10.1949 vahvistettu asemakaava nro 137.



Rakennusjärjestys

Vaasan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2019.

Tonttijako ja -rekisteri

Alueella on vain kaupungin kiinteistörekisteriin merkittyjä kiinteistöjä.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskielloja.

Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojelukohteita. VOAS 1 -rivitalokohdetta on esitetty suojeltavaksi rakennusperinnön suojelusta annetun lain nojalla, mutta Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on 12.6.2019 antanut kielteisen päätöksen asiasta. Päätöksestä on valitettu Ympäristöministeriölle.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on laadittu ilmakehuvausten perusteella. Pohjakartta on tarkistettu vuonna 2020.

Aluetta koskevat selvitykset

- Onkilahden puisto ja opiskelija-asunnot – Opiskelija-asuntojen dokumentointi. Pohjanmaan museo, 2014.
- VOAS 1 opiskelija-asuntoalueen rakennussuojelupäätös sekä siihen liittyvät asiantuntijalausunnot, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus 12.6.2019.
- Ahventien-Onkilahdenrannan luontokartoitus 2020. Vaasan kaupunki, 2021.
- VOAS 1 ja ALLI opiskelija-asuntojen korjaustarveselvitys. Vahanen, 2021.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

VOAS on 22.10.2012 hakenut kaavamuutosta korttelille 19-57. Alue sisältyi aikaisemmin Onkilahden puiston asemakaavamuutokseen, mutta poistettiin kaavan rajauksesta kaavamuutoksen julkisen nähtävilläolon jälkeen (vuoden 2020 alussa), koska korttelin suunnittelua nähtiin tarpeelliseksi jatkaa erillisen kaavamuutosprosessin kautta. Onkilahden puiston asemakaavamuutos hyväksyttiin 4.5.2020.

Korttelissa 19-57 alkuperäinen tavoite oli luoda edellytyksiä alueen energiatehokkuuden parantamiselle sekä lisärakentamismahdollisuuksien tutkiminen. Onkilahden puiston kaavamuutoksen luonnosvaiheessa tehtiin tarkempia tutkimuksia, jonka jälkeen VOAS:in tavoitteeksi kehittyi tontin 19-57-8 rivitalojen korvaaminen kerrostaloilla sekä tonttien 19-57-2 ja 19-57-4 rakennusten korottaminen yhdellä kerroksella. Perusteena oli rivitalojen huono kunto sekä VOAS:in toive lisätä asuntojen määrää alueella. Alueen kaavoituksen tavoitteeksi kehittyi edellytysten luominen täydennysrakentamiselle ja muulle kehittämiselle korttelissa 19-57.

Alueelle laadittiin kehittämissuunnitelma, jonka pohjalta kaavasunnittelua jatkettiin. Kehittämissuunnitelman laati Arkkitehtitoimisto G. Lång-Kivilinna yhteistyössä VOAS:in ja kaavoituksen kanssa. Kehittämissuunnitelman tavoitteet olivat melun poissulkeminen umpinaisella rakentamisella Palosaarentien varressa, pienimittakaavaisuuden ja viihtyisyyden säilyttäminen matalalla rakentamisella alueen keskiosassa (tontin 19-57-8

kaakkoispuolella) sekä alueen ympäristön ja hienojen näköalojen hyödyntäminen kolmella 8-kerroksisella rakennuksella tontin 19-57-8 keskellä. Muita tavoitteita oli rakennusten sijoittaminen niin, että kaikki asunnot saavat auringonvaloa sekä että rakennusten väliin jää suojaisa, asukkaiden yhteinen piha.



Korttelin 19-57 alkuperäisen kehittämissuunnitelman havainnekuva. Kehittämissuunnitelman laati Arkkitehtitoimisto G. Lång-Kivilinna.

Onkilahden puiston asemakaavan muutosprosessin yhteydessä tutkittiin myös korttelin 19-57 rivitalojen kuntoa sekä mahdollista suojelutarvetta. VOAS totesi, että rivitalokohteiden rakennusteknisten ja paloteknisten ongelmien sekä laajojen korjaustarpeiden takia, kokonaisuudessaan edullisin vaihtoehto heille on kohteiden purkaminen ja korvaaminen uudisrakentamisella.

Suojelukysymystä käytiin läpi Pohjanmaan museon kanssa, ja Pohjanmaan museo inventoi rakennuskannan korttelissa 19-57 ja laati raportin alueen historiasta. Todettiin, että opiskelijarivitalot korttelissa 19-57 muodostavat hienon ja erikoisen kokonaisuuden, jonka suunnittelussa on huomioitu ns. inhimillinen mittakaava. Kackurin talo edustaa Palosaaren alkuperäistä mittakaavaa. Suojelukohteeksi alue todettiin kuitenkin hyvin nuoreksi ja arkkitehtuurilaadultaan vaatimattomaksi. Asuntokehteiden suojelua ei siten katsottu tarpeelliseksi.

Lisäksi selvitettiin mahdollisuutta uudelleenrakentaa kohdetta uusilla rakennuksilla, mutta samalla rakenteella, sekä mahdollisuutta säilyttää osan alueesta. Rakenteen säilyttäminen todettiin vaikeaksi mm. palo- ja pelastusturvallisuuden takia. Kohde ei täytä nykymääräyksiä ja olisi siten vaikea uudelleenrakentaa. Osan säilyttäminen todettiin huonoksi vaihtoehdoksi samasta syystä kuin koko alueen säilyttäminen, eli kohteiden heikko rakennustekninen laatu ja laajat korjaustarpeet.

Tontin 19-57-8 rivitalojen mahdollisen suojelutarpeen lisäksi Onkilahden puiston asemakaavaprosessin aikana käytiin keskustelua myös korttelin 19-57 mittakaavasta. Pohjanmaan museon näkemyksen mukaan kehittämissuunnitelmassa esitetyt 8-kerroksiset rakennukset olivat liian korkeita Palosaaren pohjoisosan mittakaavaan ja kaupunkikuvaan. Kaavoitus arvioi alueen kestävän 8-kerroksista rakentamista kaavassa esitetyllä tavalla, vaikka rakentamisella olisi selkeä vaikutus alueen kaupunki- ja maisemakuvaan.

Palosaaren asukasyhdistys teki 23.3.2017 esityksen Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle VOAS 1-rivitalokohteen suojelemisesta rakennusperinnön suojelusta annetun lain nojalla. ELY-keskus antoi 12.6.2019 kielteisen päätöksen, jonka mukaan kohteella on merkittävää paikallista kulttuurihistoriallista arvoa, mutta ei täytä rakennusperinnön suojelusta annetun lain suojeluedellytyksiä. ELY-keskuksen antamassa rakennussuojelupäätöksessä todetaan, että alue on arkkitehtuuriltaan edustava esimerkki 1960- ja 70-luvulla toteutetusta opiskelija-asuntorakentamisesta ja kuvastaa hyvin asumismuotoon liittyviä sosiaalisia pyrkimyksiä ja arvoja – rakentamisessa on pyritty humaaniin ja toiminnallisesti rikkaaseen asuinympäristöön. Vaikka kohteen ei katsottu olevan Jyväskylän Kortepohjan tai Turun Ylioppilaskylän kaltainen opiskelija-asuntorakentamista kuvaava avainkohde, sillä on merkittävää paikallista kulttuuri- ja rakennushistoriallista merkitystä. ELY-keskuksen päätös perustuu Museoviraston lausuntoon asiasta, joka on annettu 28.3.2017 ja täydennetty 13.7.2018. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen rakennussuojelupäätöksestä on valitettu ympäristöministeriölle, joka ei vielä ole antanut päätöstä asiasta.

VOAS:in tavoitteena on edelleen alueen kehittäminen toimivammaksi ja viihtyisämmäksi sekä opiskelija-asuntojen määrän lisääminen kyseisellä opiskelija-asuntoalueella. Alue sijaitsee lähellä Vaasan yliopistokampusta ja muita korkeakouluja ja oppilaitoksia, sekä myös keskustan palveluiden sekä monipuolisten ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksien läheisyydessä, ja on siten sijainniltaan erinomainen opiskelija-asumiselle.

4.2 Suunnittelun käynnistystä koskeva päätös ja suunnittelun eteneminen

Kortteli 19-57 irrotettiin Onkilahden puiston kaavamuutoksesta vuoden 2020 alussa, ja nimettiin Ahventien opiskelijakylän asemakaavamuutokseksi. Ahventien opiskelijakylän asemakaavamuutos on tullut vireille 17.3.2020, kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisen yhteydessä.

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta ilmoitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 7.-24.4.2020.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Maanomistajat, vuokraajat ja naapurit
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
 - Kaavoitus
 - Kiinteistötoimi
 - Kuntatekniikka
 - Rakennusvalvonta
 - Vaasan vesi
 - Talotoimi
 - Liikuntatoimi
 - Pohjanmaan pelastuslaitos
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot
 - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
 - Pohjanmaan museo
 - Pohjanmaan liitto
 - Pohjanmaan poliisilaitos
 - Museovirasto
- Muut
 - Posti, Viria Oy, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy, Palosaaren asukasyhdistys, Vaasan rakennusperintöyhdistys, Vaasan nuorisolautakunta, Opiskelijan Vaasa ry

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

10.3.2020 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 7.-24.4.2020. Siitä jätettiin 6 lausuntoa ja 2 mielipidettä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu ja täydennetty 10.2.2021.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisia tiedotetaan kaavan eri vaiheista ja työneuvotteluja pidetään tarvittaessa. Pohjanmaan museon kanssa korttelin 19-57 mahdollisia suojelutarpeita on käyty läpi Onkilahden puiston asemakaavaprosessin aikana, ja Pohjanmaan museo on inventoinut rakennuskannan korttelissa 19-57.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on kehittää Ahventien opiskelija-asuntoaluetta vetovoimaisena, toimivana ja viihtyisänä opiskelijakylänä, joka mahdollisimman hyvin palvelee nykyajan opiskelija-asumistarpeita. VOAS:in tavoitteena on myös lisätä asuntojen määrää kyseisellä opiskelija-asuntoalueella.

Asemakaavamuutoksessa tutkitaan alueen kehittämismahdollisuuksia sekä luodaan edellytyksiä kehittämiselle ja lisärakentamiselle korttelissa 19-57.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

4.5.1 Osallistumis- ja arvointisuunnitelmasta saatu palaute ja kaupungin vastineet

ELY-keskus

-ELY-keskus pitää hyvänä ratkaisuna alueen irrottamista Onkilahden puiston asemakaavasta. Kohteen kaavoitukseen liittyy rakennussuojelullisia, kaupunkikuvallisia sekä toiminnallisia kysymyksiä, joiden käsittelyyn alueellisesti rajatummassa asemakaavassa voidaan paremmin keskittyä.

-Alueen kaavoituksessa tulee huomioida ”Vaasan yleiskaava 2030”:n Palosaarta koskeva aluerajausmerkintä sk2, jonka mukaan alue on kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokas alue. Osallistumis- ja arvointisuunnitelman kaavatilannetta koskevaa kohtaa tulee täydentää yleiskaavan Palosaarta koskevan merkinnän (sk2) osalta.

-ELY-keskuksella ei ole tässä vaiheessa muuta huomautettavaa valmisteluaineiston osalta.

Vastine:

Yleiskaavan sk2-aluerajausmerkinnästä on lisätty tietoa osallistumis- ja arvointisuunnitelmaan sekä kaavaselostukseen.

Pohjanmaan museo

-Pohjanmaan museo huomauttaa, että Vaasan yleiskaavassa Palosaaren alue on huomioitu maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaana alueena sk2, joka tulee huomioida suunnittelutyössä. Museolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arvointisuunnitelmasta.

Vastine:

Yleiskaavan sk2-aluerajausmerkinnästä on lisätty tietoa osallistumis- ja arvointisuunnitelmaan sekä kaavaselostukseen.

Pohjanmaan pelastuslaitos

-Ei huomautettavaa tässä vaiheessa.

Vaasan vesi

-Korttelissa 57 on Vaasan Veden sekä kiinteistöjen omia vesihuoltolinjoja, joista Vaasan Vedellä ei ole tietoja. Kaavassa tulee turvata rasitealueilla nykyisten olemassa olevien rakennusten Ahventien Onkilahden puoleisten kiinteistöjen vesihuolto, samoin Palosaarentien ja Alskatintien kulmatontilla olevien.

-Asemakaavamuutoksen hakijan tulee toimittaa alueelta kiinteistöjen omien vesihuoltolinjojen kartoitustiedot.

-Varsinainen tonttijako tulee tarkastella varsinaisessa kaavaehdotuksessa, jossa tulee ottaa huomioon jo olemassa oleva vesihuoltoinfra ja sen hyödyntäminen.

-Mahdolliset kaavamuutoksen aiheuttamat muutokset ja kustannukset vesihuollon runkoverkostoon ja kiinteistöjen vesihuollon muutoksiin tulee huomioida sekä kustantaa maankäyttösopimusmaksuilla, alueen kehittämisestä saaduilla maksuilla tai kaavamuutoksen hakijan kustannuksella.

Vastine:

Kaavoitus on huomioinut lausunnon ja välittänyt tiedon tarvittavista kartoitustiedoista asemakaavamuutoksen hakijalle.

Vaasan sähkö

-Alueen kiinteistöt ovat liitettyinä kaukolämpöön ja myös uudet tulevat kiinteistöt voidaan liittää kaukolämpöön.

Vaasan nuorisovaltuusto

- Vaasan kaupungin nuorisovaltuuston mukaan on tärkeää, että opiskelijoilla on mahdollisuus saada asunto. Jokainen opiskelija on myös oikeutettu hyvään asuinympäristöön.
- Nuorisovaltuusto on tietoinen Ahventien rakennuksien puutteista. Tämän perusteella nuorisovaltuusto on sitä mieltä, että nykyiset rakennukset voidaan korvata uusilla asuinolojen parantamiseksi. Nuorisovaltuuston mukaan uudet opiskelija-asunnot parantaisivat opiskelijoiden asuinoloja ja täyttäisivät osaltaan asemakaavassa mainitun tavoitteen viihtyisän elinympäristön luomisesta.

Palosaaren asukasyhdistys

- Esitetyssä kaavoitushankkeessa tärkein osallistumistaho ovat kaikki paikalliset opiskelijat.
- Koronaviruspandemian johdosta koko Suomi on asetettu poikkeustilaan, mikä estää käytännössä yhteisöiltä ja kaavoituksen kohderyhmiltä kokoontumiset ja tilaisuudet asian valmisteluun liittyen. Kaavaa valmisteltaessa tulee kaikki ne tahot, joita kyseinen asia koskee, saada mukaan mahdollisimman laajalti osallistumaan vuorovaikutuksessa kaavoitusprosessiin MRL:n edellyttämällä tavalla. Se ei saa olla vain kaavoitusbyrokratian vaatima muodollisuus. Opiskelijat ovat em. pandemian johdosta jo käytännössä poissa Vaasasta. Opiskelijayhdistysten säännöissä on se periaate (mm. Vaasan yliopiston ylioppilaskunta), että loma-aikana, joka alkaa jo toukokuun alussa, ei voida tehdä heitä koskevia päätöksiä.
- Keskeinen alueen kehittämisen kannalta liittyvä asia on kyseisen rivitaloalueen suojeluasia, joka on parhaillaan ympäristöministeriön käsittelyssä. Ympäristöministeriön tuleva päätös on tulevan kaavatyön kannalta katsottuna keskeisin ja myös tärkein tulevan kaavoituksen lähtökohta.
- Esitämme, että kyseisen kaavoitushankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloaika muutettaisiin niin, että em. opiskelijat ja niiden toimivaltaiset organisaatiot voivat todellisuudessa olla kaavatyössä mukana siihen vaikuttamassa. Siksi sopiva aika nähtävillä oloa varten tulisi olla pidennettynä ainakin 19.10.2020 saakka, jonka jälkeen kaavoitusprosessi voisi jatkua esitetyllä tavalla.
- Kohdassa "selvitykset" on virheellisesti esitetty, että Ely-keskus olisi tehnyt kielteisen päätöksen kyseisen kohteen suojeluasiassa. Ely-keskus on tehnyt suojeluesityksestä päätöksen 12.6.2019, jossa edellytetään Vaasan kaupungin ottavan suojeluasian ja siitä tehdyt selvitykset ja esitykset huomioon kyseisen asemakaavan muutostyön yhteydessä. Ely-keskus ei ole pitänyt tarpeellisena kyseisen kohteen erityislakiin perustuvaa suojelua.
- Kohdassa "vaikutusten arviointi" puuttuu olennainen selvitysosa, jossa tarkasteltaisiin taloudellisia vaikutuksia sekä yhteiskunnan että asumiskustannusten

ja vuokrien kannalta. Tämän analyysin tulee olla olennainen osa kyseistä kaavoitusprosessia.

-Kohdassa "kaavatilanne" tulee mainita ja lisätä Vaasan yleiskaavan 2030 Palosaaren aluetta koskeva kaavamääräys (sk2). Tämä kyseisen asemakaavaproessin kannalta sitova määräys puuttuu kokonaan.

-Kohdassa "osalliset" puuttuvat ainakin Vaasassa opiskelevat sekä opiskelijayhdistykset ja Vaasan rakennusperintöyhdistys ry— Föreningen för byggda kulturarvet i Vasa rf, joka jo edellisen kaavaproessin vaiheissa on antanut kyseisestä kaavahankkeesta lausunnon. Yhdistyksellä on lain mukainen oikeus olla osallisena kaavoitusprosessissa. Myös museoviraston tulee kaavaa valmisteltaessa kuulua osallisiin.

-Ehdotamme, että osallisiin otetaan mukaan myös muut vaasalaiset opiskelija-asuntotoiminnassa eri tavoin mukana olevat ARA-rahoitukseen oikeutetut yhteisöt, kuten Svenska lärarhögskolans bostadsstiftelse, Koy Sekahaku Fab ja Koy Vaasan Levoninrinne, Voasin lisäksi.

-Katsomme, että esitettyä kaava-aluetta tulisi laajentaa esitetyn alueen koillispuolelle mahdollisen lisärakentamismahdollisuuden tutkimiseksi.

-Katsomme, että tässä yhteydessä tulee myös selvittää Palosaaren alueen muita soveliaita kohteita ja alueita sekä keskustan oppilaitosten tuntumassa olevia alueita opiskelija-asumiseen liittyen. Samalla tulisi myös selvittää ja tutkia, onko parempi sijoittaa opiskelija-asuntokohteet hajautetummin kaupunkirakenteeseen, kuin edistää segregaatiota ja kategoriasumista. Kuten pohjoismaisista esimerkeistä hyvin tiedetään, asumisviihtyvyys on parempi muun asutuksen seassa, jolloin myös asumisajat ovat pidempiä, ja samalla myös vuokrataso vastaavasti alhaisempi. Myös sosiaalisia ongelmia esiintyy suhteessa vähemmän.

-Kuten ympäristöministeriön opiskelija-asuntoselvityksissä esimerkiksi vuodelta 2012 esitetään, tulisi yliopistopaikkakunnilla perustaa pysyvä toimikunta yliopistopaikkakunnille valmistelevaan opiskelija-asuntoasioista kokonaisvaltaisesti.

-Pyydämme tiedon siitä, otetaanko aiemmat kyseisen alueen kaavoitukseen annetut asiantuntija- ja muut lausunnot huomioon tämän kaavoitusproessin valmistelun yhteydessä.

-Pyydämme kirjallisesti tiedon myös siitä kuka/mikä taho tämän kaavoitusproessin maksaa. Kun osallistuminen kaavoitusprosessiin varsinaisesti alkaa, tulemme pyytämään alueen maankäyttösopimusta nähtäväksi. Kun opiskelijat kuitenkin osallistuvat kaavoitusprosessista aiheutuviin kustannuksiin, on tämä tärkeä ja olennainen maankäyttöasia, koska turhaa ja tarpeetonta työtä ei kannata tehdä. Kyseinen aluehan on jo sinänsä nykyiselläänkin varsin tehokas ja viihtyisä asuinalue, eikä se vaadi mitään lisärakentamista, saatikka sitten joidenkin tahojen ajamaa perustelematonta purkamista.

-Vaadimme oikaisua kyseisen asemakaavan muutoksen nro 1107 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja sen aikatauluun edellä mainituin lisäyksin ja perustein.

Vastine:

Osallistus- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty osallisten sekä yleiskaavan sk2-aluerajausmerkinnän osalta. Päivitetty OAS on nähtävillä kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana. VOAS toimii kaava-alueen vuokraajana ja on hakenut kaavamuutosta korttelille 19-57. Heidän tavoitteena on lisätä opiskelija-asuntojen määrää kyseisellä opiskelija-asuntoalueella, koska se on suosittu ja sijainniltaan

erinomainen opiskelija-asumiselle. Alueen koillispuolen maankäyttöä on tutkittu asemakaavalla, joka sai lainvoiman 24.6.2020. Kaavan tulee MRL:n mukaan perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun. Arvioitavien vaikutusten rajaus riippuu kaavaratkaisusta ja tarkentuu suunnittelun edetessä. Vaikutusten arvioinnista lisätään tietoa kaavaselostukseen. Kaavaluonnoksessa on huomioitu ELY:n rakennussuojelupäätös. YM:n päätöstä ei ole vielä annettu, jonka takia sitä ole voitu huomioida. YM:n päätös rakennussuojelupäätöksen valituksesta huomioidaan kaavan ehdotusvaiheessa. Aiemmat kyseisen alueen kaavoitukseen annetut asiantuntija- ja muut lausunnot huomioidaan kaavan valmistelussa kaavan lähtökohtina/ taustatietoina. Kaavamuutoksesta veloitetaan kaavamuutoksen hakijaa ja maanvuokraajaa kaavoituksen voimassa olevien periaatteiden mukaisesti. Lisäksi kaupunki tulee kaavamuutosprosessin aikana tekemään rakentamissopimuksen alueen vuokraajan kanssa alueen rakentamisesta ja siihen liittyvistä ehdoista.

Yksityishenkilö A

- Toivon, että erityistä huomiota kiinnitetään pyöräilyyn alueella, varsinkin polkupyörien säilytykseen ja pysäköintiin tavalla, joka ehkäisee varkauksia. Vastine: Kaavoitus on huomionut mielipiteen. Kaavaluonnoksessa esitetty pyöräpysäköintinormi on 1 pp/ 30 k-m² + saman verran säältä suojattua säilytystilaa.

4.5.2 Asemakaavan muutosluonnoksen perusteet

Asemakaavan muutosluonnos perustuu ensisijaisesti kaavan tavoitteeseen kehittää Ahventien opiskelija-asuntoaluetta vetovoimaisena, toimivana ja viihtyisänä opiskelijakylänä, joka mahdollisimman hyvin palvelee nykyajan opiskelija-asumistarpeita.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen rakennussuojelupäätöksessä VOAS 1-rivitaloilla on todettu olevan merkittävää paikallista kulttuurihistoriallista arvoa. Arvot liittyvät Museoviraston (rakennussuojelupäätökseen kuuluvan) lausunnon mukaan alueen asemakaavalliseen sommitteluun, ulkoarkkitehtuuriin sekä opiskelijarakentamiseen sosiaalisena ilmiönä. Kohdetta kuvataan myös mielenkiintoisena aluekokonaisuutena, joka koostuu eri aikakausina syntyneistä opiskelija-asunnoista. VOAS 1:n ja Allin rakennukset nähdään arkkitehtuuriltaan edustavina esimerkkeinä opiskelijoiden asuntorakentamisesta ja siihen liitetyistä pyrkimyksistä ja arvoista. Rakennuksia ei kuitenkaan ole tunnistettu sellaisiksi esimerkki- tai avainkohteiksi kuin Turun Ylioppilaskylä tai Jyväskylän Kortepohja, jotka ovat arvotettu valtakunnallisesti arvokkaiksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi, RKY-alueiksi. Kyseiset kohteet on asuntoarkkitehtuuriltaan ja syntyhistorialtaan nähty Palosaaren kohdetta merkittävämpinä aluekokonaisuuksina. ELY:n päätöksen mukaan vireillä olevan asemakaavoituksen yhteydessä tulee ratkaista miten ja missä laajuudessa VOAS 1:n ja Allin kulttuurihistoriaan, arkkitehtuuriin ja ympäristöön liittyvät arvot voidaan sovittaa alueen tarkoituksenmukaiseen käyttöön.

Korttelin 19-57 rivitalojen säilyttäminen ja kehittäminen vetovoimaisina opiskelija-asuntokohteina on kaavaprosessissa todettu erittäin haasteelliseksi, johtuen niiden laajoista korjaustarpeista ja rakennusteknisistä ongelmista. Korjaustarveselvitykset tehtiin kohteiden tulevaa peruskorjausta varten. Selvitysten perusteella peruskorjaushankkeet suositellaan käynnistämään viipymättä. Korjauslaajuudet ja korjaustarpeet ovat hyvin raskaita. Kohteet eivät VOAS:n mukaan myöskään vastaa nykyajan asumispreferenssejä, ja kohteiden peruskorjaamiseen liittyy suuria rahoitushaasteita. VOAS:n tavoitteena on siten korvata rivitalot uudisrakentamisella ja samalla parantaa opiskelijakylän vetovoimaisuutta ja toimivuutta nykyajan asumistarpeita huomioivalla opiskelija-asuntorakentamisella. VOAS:in tavoitteena on myös lisätä opiskelija-asuntojen määrää alueella. Asuntojen määrän lisääminen alueella mahdollistaa, että useampi opiskelija voi asua opiskelija-asuntoalueella, joka sijaitsee lähellä yliopistokampusta ja muita oppilaitoksia, lähellä keskustan palveluita sekä lähellä monipuolisia ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksia.

Kaavaluonnoksessa mahdollinen uudisrakentaminen tontilla 19-57-8 sijoittuu tontin reunoille, niin että tontin keskelle jää tilaa isolle, yhteiselle pihalle. VOAS:n mukaan opiskelijat suosivat yksiöitä, mutta toivovat samalla yhteistiloja ja muita yhteisöllisyyttä mahdollistavia ratkaisuja. Ison yhteispihan tarkoitus on siten toimia koko opiskelijakylän yhteispihana, joka parantaa alueen mahdollisuuksia ulkona oleskeluun sekä lisää yhteisöllisyyttä. Yhteisöllisyyttä on kaavassa myös pyritty edistämään määräyksellä, jonka mukaan 2 % tontin 19-57-8 kokonaiskerrosalasta tulee osoittaa yhteistiloja varten. Umpinaisella rakentamisella Palosaarentien varrella kaavaluonnoksessa ja alueen kehittämisessä pyritään sulkemaan liikenteen melu- ym. haitat pois ja luomaan edellytyksiä rauhallisille sisä- ja ulkotiloille opiskelija-asuntoalueen sisällä. Alueen rakennuskorkeuden nostamisella on haluttu saada alueelle lisää asuntoja, joista aukeaa näkymiä Onkilahdelle ja opiskelija-asuntoalueen puistomaiseen ympäristöön.

Ahventien opiskelija-asuntoalueella on eri aikakausien arkkitehtuuria ja opiskelija-asuntorakentamista, ja se on myös todettu alueen arvoksi. Kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen myötä alue saa uuden kerrostuman opiskelija-asuntoarkkitehtuuria, jonka tavoitteena on parantaa koko korttelin vetovoimaisuutta, toimivuutta ja viihtyisyyttä opiskelija-asuntoalueena ja opiskelijakylänä.

4.5.3 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet ja niiden vastineet

4.5.4 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

4.5.5 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja niiden vastineet

4.5.6 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 6,0 ha. Suurin osa alueesta on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (3,7 ha) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (0,7 ha). Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu autopaikkojen korttelialue sekä katualueita.

Kaava mahdollistaa korttelin 19-57 tiivistämisen. Tontilla 19-57-8 kaava mahdollistaa 2-kerroksisten rivitalojen korvaamisen 2-5 -kerroksisilla kerrostaloilla, ja tonteilla 19-57-2 ja 19-57-4 kaava mahdollistaa 2-kerroksisten kerrostalojen korottamisen yhdellä kerroksella tai korvaamisen korkeintaan 4-kerroksisilla rakennuksilla.

Tontilla 19-57-8 rakennusoikeus nousee 8120 k-m²:stä 14510 k-m²:iin, josta 150 k-m² on varattu liiketilalle ja 160 k-m² talousrakennuksille. Tontilla 19-57-2 rakennusoikeus nousee 850 k-m²:llä ja tontilla 19-57-4 rakennusoikeus nousee 1000 k-m²:llä.

Nykyinen tehokkuus korttelissa 19-57 on hieman alle $e=0,7$. Kaavamuutoksen myötä korttelin tehokkuus tulee nousemaan yli $e=0,8$. Tontilla 19-57-8 tehokkuusluku nousee 0,6:sta 1,1:seen, tontilla 19-57-2 0,7:sta 0,9:ään, ja tontilla 19-57-4 se nousee 0,9:sta 1,2:seen. Tonteilla 19-57-3, 19-57-6 ja 19-57-7 tehokkuusluvut säilyvät ennallaan – 0,8, 0,7 ja 0,6.

Autopaikkavaatimus ARA-tuetulle opiskelija-asuntorakentamiselle on kaavan yleismääräysten mukaan 1 ap/120 k-m². Muun asuntokerrosalan autopaikkavaatimus on 1 ap/85 k-m² ja liike- ja toimistotilojen autopaikkavaatimus on 1 ap/75 k-m². Pyöräpysäköinnin pysäköintinormi on kaavan mukaan 1 pp/30 k-m² + saman verran säältä suojattua säilytystilaa asuinrakentamisen osalta, ja 1 pp/50 k-m² liike- ja toimistotilojen osalta. Aikaisemmin autopaikkavaatimus alueella on ollut 1 ap/85 k-m² asuntokerrosalaa.

5.2 Aluevaraukset

Asuinkerrostalojen kortteli (AK)

Alueella on yhteensä 3,7 ha osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Uutta asuinkerrostalojen korttelialuetta on osoitettu 1,3 ha. Tontti 19-57-8 on muutettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen talojen alueesta (AR) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), mikä mahdollistaa tontin rivitalojen korvaamisen kerrostaloilla.

Tontilla 19-57-8 rakennusoikeus nousee 8120 k-m²:stä 14510 k-m²:iin, josta 150 k-m² on varattu liiketilalle ja 160 k-m² talousrakennuksille.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Alueella on yhteensä 0,7 ha osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Kaavassa tontin 19-57-2 rakennusoikeus nousee 850 k-m²:llä ja tontin 19-57-4 rakennusoikeus nousee 1000 k-m²:llä, mikä mahdollistaa tonttien 19-57-2 ja 19-57-4 Palosaarentien varressa olevien rakennusten korottamisen yhdellä kerroksella tai vaihtoehtoisesti rakennusten korvaamisen uudisrakentamisella.

Tontin 19-57-2 uusi rakennusoikeus on 3000 k-m², jonka lisäksi tontilla on 600 k-m² rakennusoikeutta kaksikerroksiselle myymälärakennukselle. Tontin 19-57-4 uusi rakennusoikeus on 3800 k-m². Jos rakennukset tonteilla 19-57-2 ja 19-57-4 puretaan ja korvataan uudisrakentamisella, tilalle voidaan rakentaa korkeintaan 4-kerroksisia rakennuksia Palosaarentien varrelle. 25 % kerrosalasta voidaan käyttää majoitus-, toimisto- ja liiketiloja varten. Lisäksi voidaan rakentaa kaksikerroksinen myymälärakennus tontille 19-57-2.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

LPA-korttelialueella on 3-kerroksinen pysäköintilaitos, jossa on 104 autopaikkaa. Pysäköintilaitoksen ulkopuolella on lisäksi 25 autopaikkaa. LPA-korttelialueelle on lisätty kunnallistekniikan kannalta tarpeelliset rasitealueet, muuten korttelialueeseen ei esitetä muutoksia kaavassa.

Katu- ja liikennealueet

Palosaarentie, Ahventie sekä Neptunintie ovat kaavassa katualueita. Lisäksi Neptunintiestä suoraan jatkuva pyörätie on kaavassa katualueella. Katualueisiin ei esitetä muutoksia suhteessa nykytilanteeseen.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Korttelissa 19-57 asemakaavamuutos mahdollistaa 1970- ja 1980-luvulla rakennettujen rivitalojen sekä yhden omakotitalon korvaamisen kerrostaloilla. Lisäksi kaava mahdollistaa tontin 19-57-2 ja tontin 19-57-4 kerrostalojen korottamisen yhdellä kerroksella tai vaihtoehtoisesti rakennusten korvaamisen uudisrakentamisella.

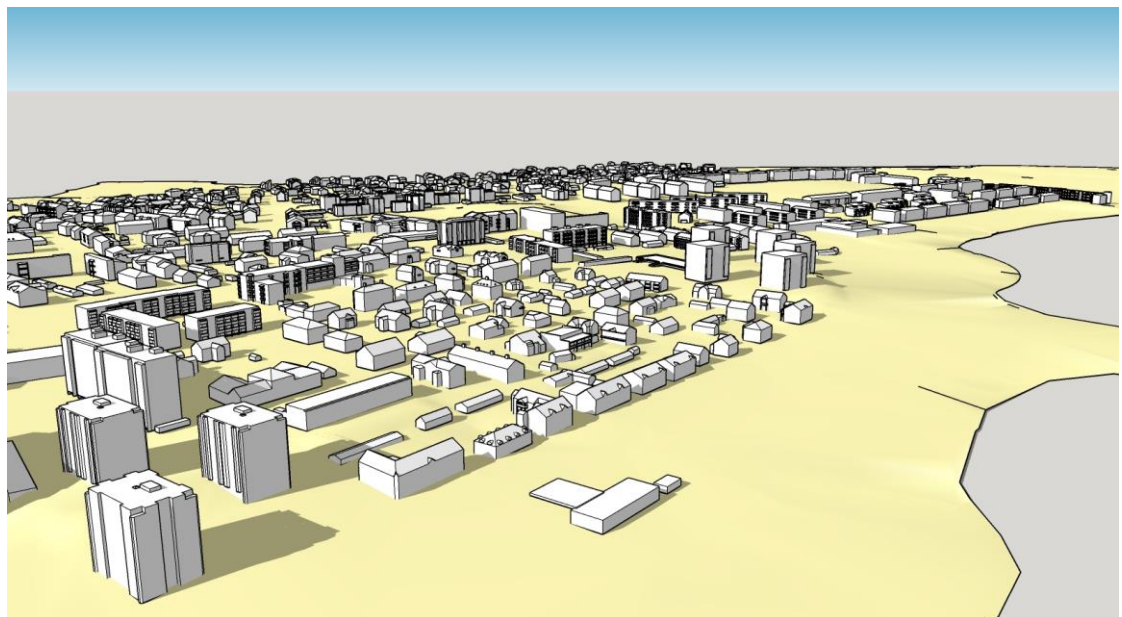
Rivitalojen ja omakotitalon purkamisella menetetään suhteellisen nuorta rakennuskantaa, johon liittyy myös kulttuurihistoriallisia arvoja. VOAS I -rivitaloissa on harvinainen mittakaava ja rakenne, ja ne ovat mahdollisesti olleet Suomen ensimmäiset opiskelijarivitalot. Kackurin omakotitalo edustaa Palosaaren alkuperäistä mittakaavaa. VOAS 1 -rivitaloissa on rakennussuojelulain mukaisen suojeluprosessin yhteydessä todettu olevan paikallista kulttuurihistoriallista arvoa,

mutta ei edellytyksiä rakennusperinnön suojelusta annetun lain mukaiseksi suojelukohteeksi.

Kaavatyön pohjaksi/yhteydessä on tutkittu erilaisia kehittämiskäsitteitä, mutta rivitalojen laajojen korjaustarpeiden ja rakennusteknisten ongelmien takia, niiden säilyttäminen ja kehittäminen opiskelija-asuntokohteina on todettu erittäin haasteelliseksi. Myös rivitalojen uusiminen olemassa olevan rakenteen mukaisesti on todettu haasteelliseksi ja huonoksi ratkaisuksi, erityisesti paloturvallisuussyistä.

Rakennussuojelupäätökseen liittyvässä materiaalissa Ahventien opiskelija-asuntoalueen todetaan kuvaavan opiskelija-asuntorakentamista monen vuosikymmenen aikana ja muodostavan mielenkiintoisen kokonaisuuden. Kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen myötä poistuu yksi tai useampia osia alueen historiasta ja rakennetun ympäristön kerrostumista. Samalla alue saa uuden kerrostuman opiskelija-asuntoarkkitehtuuria, jonka tavoitteena on parantaa koko korttelin vetovoimaisuutta, toimivuutta ja viihtyisyyttä opiskelija-asuntoalueena ja opiskelijakylänä.

Kaavan mahdollistama muutos korttelissa 19-57 tulee olemaan merkittävä sekä korttelin sisällä, että Palosaarentien suuntaan. Maisema- ja kaupunkikuvallisesti alueen arvioidaan kestävän muutoksen hyvin, ja osittain muutoksella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan. Maisemallisesti alue sijaitsee kahden laakson kohtaamisalueella sekä liikenteen pääväylän varrella, jonka vuoksi se kestää myös vähän korkeampaa rakentamista. Kaupunkikuvallisesti uudisrakentaminen korttelissa 19-57 tulee tuomaan uuden kerrostuman opiskelija-asuntoarkkitehtuuria alueelle sekä muodostamaan selkeitä, yhteisöllisyyttä tukevia kaupunkitiloja. Uudisrakentaminen ei tule eroamaan merkittävästi ympäristönsä mittakaavasta.



Onkilahden maisemakuvassa uudet rakennukset eivät juurikaan erotu. Kaavan liitemateriaalissa on lisää havainnekuvia alueen SketchUp-mallista.

5.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaava-alue koostuu tiiviisti rakennetusta kaupunkiympäristöstä, jonka sisällä ei ole luonnonympäristöä. Kaava-alueen läheisyydessä on kuitenkin paljon puistoalueita. Kaavan mahdollistama lisärakentaminen korttelissa 19-57 tulee todennäköisesti jonkin verran lisäämään Onkilahden puiston sekä muiden lähialueiden puistojen käyttöä. Muuten kaavalla ei ole vaikutuksia sen läheisyydessä olevalle luonnonympäristölle.

5.3.3 Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavamuutos luo hyvät edellytykset kestäväan liikkumiseen. Asemakaavamuutos mahdollistaa opiskelija-asuntojen määrän kasvattamista alueella, joka sijaitsee kävely-/ pyöräilyetäisyydellä Vaasan korkeakouluista ja kampusalueista sekä keskustan palveluista.

Asemakaavamuutoksessa esitetty autopaikkannormi on huomattavasti alhaisempi kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Asemakaavamuutoksen ja korttelin täydennysrakentamisen myötä opiskelijakylän liikenne tulee siten tukeutumaan enemmän pyöräilyyn, kävelyyn tai julkiseen liikenteeseen, yksityisautoiluun sijaan.

Asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen korttelissa 19-57 tulee todennäköisesti jonkin verran myös lisäämään ajoneuvoliikennettä sekä kaava-alueen sisällä (Ahventiellä), että kaava-alueen läheisyydessä, mutta ero nykytilanteeseen verrattuna ei tule olemaan merkittävä. Lisäksi uudisrakentamisesta sekä alueen rakennuskannan purkamisesta ja purkujätteen kuljettamisesta tulee todennäköisesti muodostumaan tilapäisiä häiriöitä ja liikenteellisiä vaikutuksia alueen asukkaille ja alueella liikkuville.

5.3.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Uudisrakentamisen tarkoitus korttelissa 19-57 on parantaa alueen asumisoloja ja kehittää aluetta niin, että se paremmin vastaa nykyajan opiskelija-asuntotarpeita. Rakentamisen aikana kehittäminen voi kuitenkin häiritä alueen asukkaita ja mahdollisesti vaatia osan asukkaiden uudelleen asuttamista.

Kaavan mahdollistama umpinainen rakentaminen Palosaarentien varrella sulkee liikenteen melu- ym. haitat pois ja luo edellytyksiä rauhallisille sisä- ja ulkotiloille opiskelija-asuntoalueen sisällä. Tontilla 19-57-8 jää tilaa isolle ja suojaisalle pihalle tontin keskellä. Piha tulee olemaan koko korttelin yhteisessä käytössä, ja siten parantamaan korttelin asumisviihtyisyyttä ja mahdollisuuksia oleskeluun ulkona. Kaavan mukaan 2 % tontin 19-57-8 kokonaiskerrosalasta tulee osoittaa yhteistiloja varten, mikä myös parantaa edellytyksiä sosiaaliseen ja yhteisölliseen opiskelijaelämään alueella.

Korttelin rivitalojen korvaaminen kerrostaloilla muuttaa alueen mittakaavaa ja voi lisätä varjostusta joillakin alueilla. Muutoksen myötä alueelle saadaan toisaalta lisää asuntoja, joista aukeaa näkymiä Onkilahdelle ja opiskelija-asuntoalueen puistomaiseen ympäristöön. Asuntojen määrän lisääminen alueella mahdollistaa, että useampi opiskelija saa asua opiskelija-asuntoalueella, joka sijaitsee palveluiden ja korkeakoulujen läheisyydessä.

5.3.5 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteutuminen edellyttää taloudellisia panostuksia erityisesti alueen toimijalta/ maanvuokraajalta. Kaupungille rakentaminen olemassa olevan infran varrelle on taloudellisesti perusteltua, koska se ei vaadi suuria investointeja kunnallistekniikkaan tai uusiin katuihin. Rakentaminen myös luo uusia työtilaisuuksia, ja satsaukset opiskelija-asumiseen voivat parantaa kaupungin vetovoimaa opiskelijakaupunkina.

Alueen toimija on arvioinut ja verrannut nykyisen rakennuskannan peruskorjauksen ja ylläpidon kustannuksia uudisrakentamisen kustannuksiin. Tontilla 19-57-8 rakennuskannan uusiminen on pitkällä aikavälillä todettu olevan kokonaistaloudellisesti edullisin vaihtoehto. Myös tonteilla 19-57-2 ja 19-57-4 taloudelliset yhtälöt puoltavat alueen toimijan arvion mukaan purkamista ja uudisrakentamista suhteessa olemassa olevan rakennuskannan korjaamiseen ja kehittämiseen.

Hiilijalanjälkivertailu peruskorjauksen ja uudisrakentamisen välillä valmistuu myöhemmin keväällä.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset on esitetty erillisessä liitteessä.

5.5 Nimistö

Kaava-alueen nykyinen nimistö ei muutu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

VOAS laatii kaavamuutoksen yhteydessä uuden kehittämissuunnitelman korttelille 19-57. Korttelin alkuperäinen kehittämissuunnitelma laadittiin Onkilahden puiston asemakaavamuutoksen yhteydessä. Alkuperäisen kehittämissuunnitelman mukaan rakentamisen vaiheistus korttelissa 19-57 oli suunniteltu niin, että rakentaminen alkaisi Palosaarentien puolelta, tontin lounaiskulmasta, ja kiertäisi tontin myötäpäiväisesti

viidessä eri vaiheessa. Rakentaminen ja kehittäminen tonteilla 19-57-2 ja 19-57-4 oli VOAS:in alkuperäisen kehittämissuunnitelman mukaan suunniteltu tapahtuvan tontin 19-57-8 rakentamisen jälkeen.

Ahventien opiskelijakylän kaavaluonnosvaiheessa korttelin 19-57 kehittämistratkaisusta on tehty SketchUp-malli, josta on havainnekuvia kaavan liitemateriaalissa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Vaasan kaupunki tekee rakentamissopimuksen alueen maanvuokraajan (VOAS) kanssa alueen rakentamisesta ja siihen liittyvistä ehdoista.

Kaavan mukainen rakentaminen vaatii useamman rakennuksen purkamista tontilla 19-57-8 ja mahdollisesti myös tonteilla 19-57-2 ja 19-57-4. Ennen rakennusten purkamista alueen rakennuskanta on kaavamääräysten mukaan dokumentoitava. Kaavan mukainen rakentaminen on muuten mahdollista aloittaa heti asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman.

Asemakaava nro 1107
Ahventien opiskelijakylä

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

10.3.2021, päivitetty 10.2.2021

Suunnittelun
kohde

Asemakaavoituksen kohteena on Palosaarella, Ahventien varrella sijaitseva opiskelija-asuntoalue. Alueella toimii Vaasan opiskelija-asuntosäätiö (Voas).

Kaavoitettavan alueen koko on noin 6 hehtaaria. Siihen kuuluu koko kortteli 19-57 sekä osittain siihen rajautuvat katualueet.



Kaava-alueen sijainti

Suunnittelun
tavoite

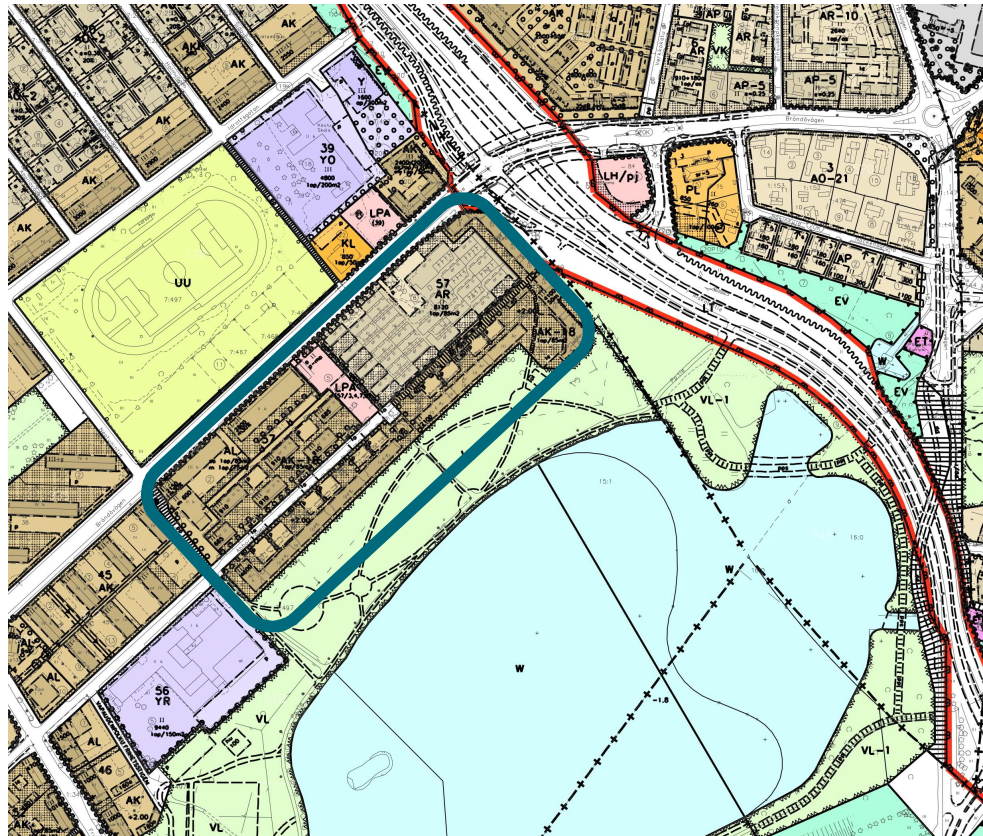
Tavoitteena on tutkia alueen kehittämismahdollisuuksia ja luoda edellytyksiä lisärakentamiselle ja alueen kehittämiseksi sekä mahdollisesti osan rakennuskannan korvaamiselle uudisrakentamisella.

Päämääränä on viihtyisä, toimiva ja monipuolinen opiskelija-asuntoalue tai opiskelijakylä keskustan ja korkeakoulujen läheisyydessä.

Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille Kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksen kautta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisen yhteydessä (SJ 17.3.2020).

asemakaavamuutoksen rajauksesta kaavamuutoksen julkisen nähtävilläolon jälkeen, vuoden 2020 alussa.



Ote voimassa olevasta asemakaavojen yhdistelmäkartasta sekä kaava-alueen alustava raja.

Selvitykset

Kaavaa laadittaessa huomioidaan mm. seuraavat selvitykset:

- Nyman, Jan. 2010. Vaasan Onkilahden luontoselvitys 2010. Vaasan kaupunkisuunnittelu.
- Öst, Susanne. 2014. Onkilahden puisto ja opiskelija-asunnot – Opiskelija-asuntojen dokumentointi. Pohjanmaan museo.

Opiskelija-asuntokohteista on tehty kuntoselvitys vuosina 2014/2015. Kuntoselvitystä päivitetään/ uusitaan kaavatyön yhteydessä. Luontoselvitystä tullaan myös päivittämään kaavatyön yhteydessä.

Palosaaren asukasyhdistys – Brändö stadsdelsförening on 23.3.2017 tehnyt suojeluesityksen Etelä-Pohjanmaan ELY-keskukselle koskien VOAS 1 opiskelijarivitaloaluetta Palosaarentiellä 62-64 (kiinteistö 905-19-57-8). ELY-keskus antoi kohteen suojeluasiasta 12.6.2019 kielteisen päätöksen, jonka mukaan opiskelija-asuntoalueella on merkittävää paikallista kulttuurihistoriallista arvoa, mutta kohde ei täytä rakennusperinnön suojelusta annetun lain suojeluedellytyksiä. ELY-keskuksen

päätöksestä on 17.7.2019 valitettu Ympäristöministeriölle. Ympäristöministeriön päätös (päättöstä ei ole vielä annettu) sekä suojeluesitykseen liittyvä materiaali, mm. Museoviraston lausunto asiasta, otetaan huomioon asemakaavamuutoksessa. Lisäselvityksiä laaditaan tarvittaessa.

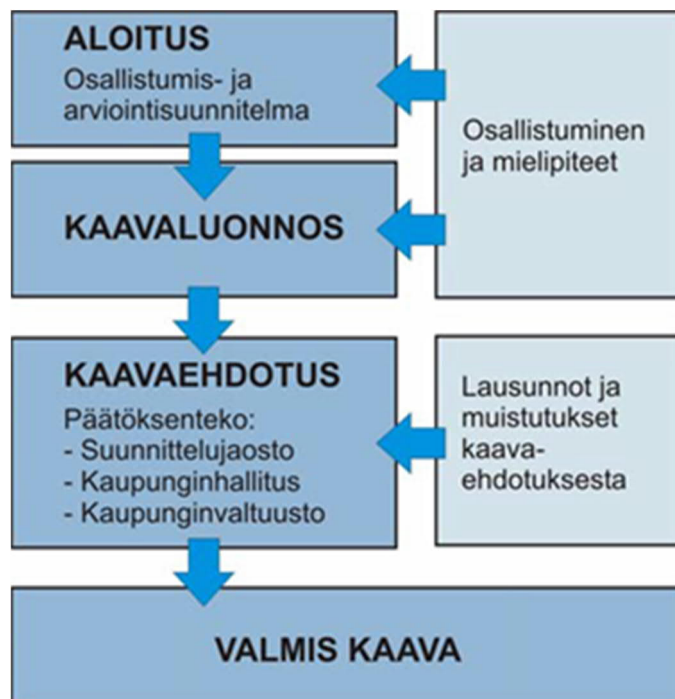
Maanomistus Kaavoitettavan alueen omistaa Vaasan kaupunki. Suuri osa alueesta on vuokrattu Vaasan opiskeilja-asuntosäätiölle (Voas).

Osalliset Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat, yritykset ja asukkaat
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Vaasan Vesi, Talotoimi, Liikuntatoimi, Pohjanmaan pelastuslaitos
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Museovirasto, Posti, Viria Oy, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy, Palosaaren asukasyhdistys, Vaasan rakennusperintöyhdistys, Vaasan nuorisovaltuusto, Opiskelijan Vaasa ry

Osallistumisen ja vuoro-vaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:





ALOITUS: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitetaan asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Tällöin osallisilla ja muilla vaasalaisilla on mahdollisuus esittää suullinen tai kirjallinen mielipide suunnitelluista menettelyistä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta ilmoitetaan kiinteistörekisteristä ilmeneville omistajille ja vuokralaisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti. (Pohjalainen, Vasabladet sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Kansalaisinfossa, pääkirjastossa, Kirjastonkatu 13, sekä kotisivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus.) Kaavaprosessin edetessä Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.

KAABALUONNOS: Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §)

Asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa järjestetään valmisteluvaiheen kuuleminen. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti asemakaavaluonnos ja sen mahdolliset vaihtoehdot pidetään nähtävillä kaavoituksessa, jolloin siitä on mahdollista esittää suullinen tai kirjallinen mielipide. Valmisteluvaiheesta ilmoitetaan kiinteistörekisteristä ilmeneville omistajille ja vuokralaisille kirjeitse, sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti. Mahdolliset mielipiteet kaavaluonnoksesta toimitetaan määräaikaan mennessä Vaasan kaupungin kaavoitukseen, osoitteeseen PL 2, 65101 Vaasa tai sähköpostiosoitteeseen [kaavoitus\(at\)vaasa.fi](mailto:kaavoitus(at)vaasa.fi).

KAABAEHDOTUS: Julkinen nähtävilläolo (MRA 27 §)

Asemakaavamuutoksen ehdotuksen valmistuttua se asetetaan julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n nojalla 30 päivän ajaksi. Ehdotus on nähtävillä Vaasan teknisessä virastossa, Kirkkopuistikko 26, sekä kaupungin internetsivuilla, www.vaasa.fi/kaavoitus. Kaavamuutoksen osallisilla ja muilla vaasalaisilla on mahdollisuus esittää kirjallisia muistutuksia suunnitelmasta määräaikaan mennessä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kiinteistörekisteristä ilmeneville omistajille ja vuokralaisille kirjeitse, sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti. Mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan kirjallisina määräaikaan mennessä Vaasan kaupungin kaavoitukseen, osoitteeseen PL 2, 65101 Vaasa tai sähköpostiosoitteeseen [kaavoitus\(at\)vaasa.fi](mailto:kaavoitus(at)vaasa.fi).

VALMIS KAAVA: Asemakaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä. Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollista jättää valitus Vaasan hallinto-oikeuteen (MRL 188 §). Valitusoikeudesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:ssä. Kaavan voimaan tulosta ilmoitetaan kaupungin internetsivuilla noin kuuden viikon kuluttua hyväksymispäätöksestä.



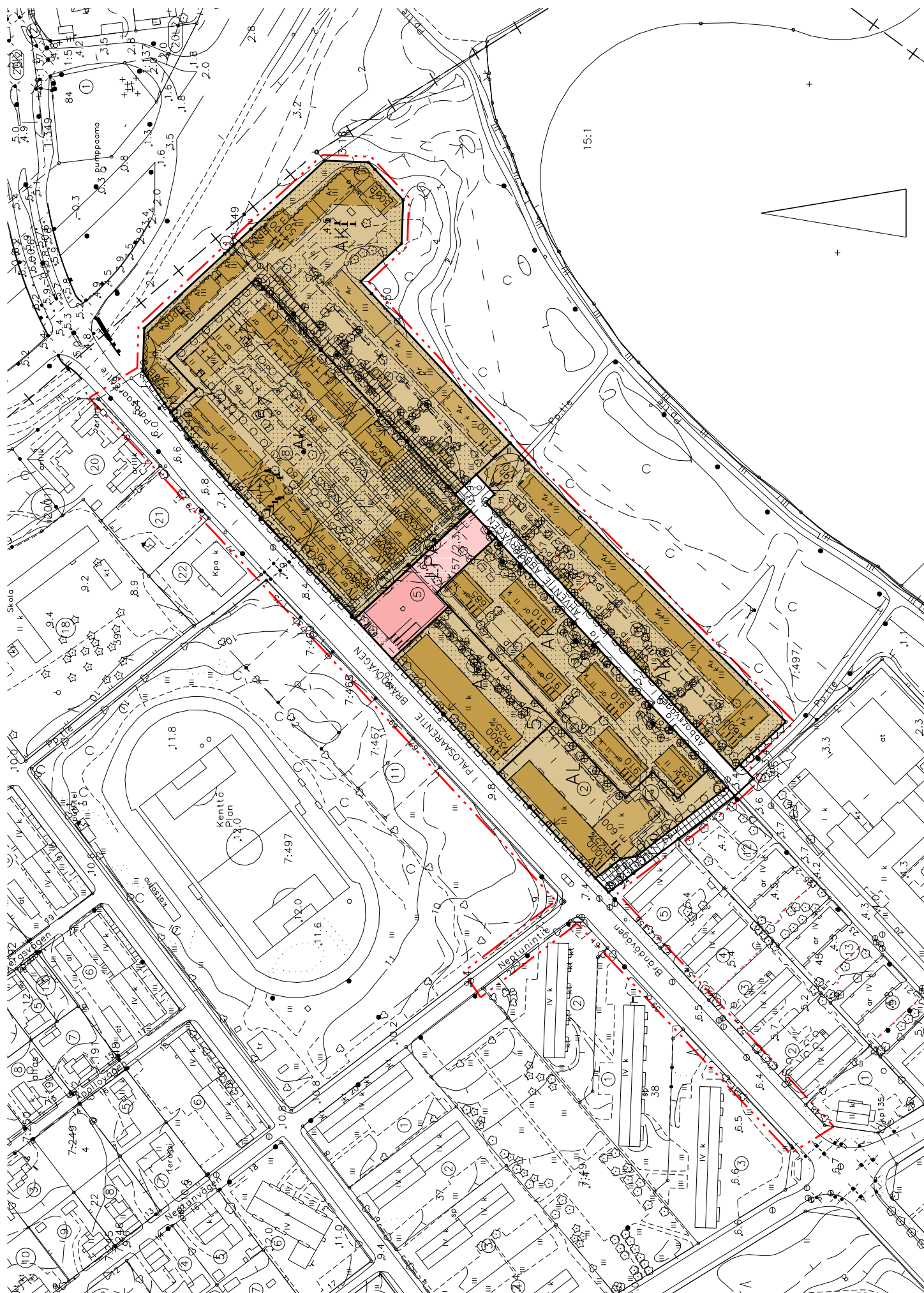
Vaikutusten arviointi	Kaavan vaikutuksista tullaan kertomaan kaavan selostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin seuraavia vaikutuksia: • vaikutukset ihmisten elinoloihin • vaikutukset rakennettuun ympäristöön Vaikutusten arviointi tehdään yhdessä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.
Viranomais-yhteistyö	Kaavoitusta tehdään yhteistyössä eri hallintokuntien edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään asiasta lausunto kaikissa kaavavaiheissa.
Sopimukset	Kaupunki neuvottelee maanvuokraajien kanssa kaavoituksen toteuttamiseen tarvittavat sopimukset.
Aikataulu	Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2021 aikana. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/ak1107
Yhteystiedot	Kaavoitusarkkitehti Emma Widd, puh. 040 354 2819 emma.widd@vaasa.fi Kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva, 358407438149 anne.majaneva@vaasa.fi Kaavoituksen kanslia, puh: 06 325 1160. kaavoitus@vaasa.fi Vierailuosoite: Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa
Allekirjoitus	 Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso
Lakiviitteet	Maankäyttö- ja rakennuslaki: 52 §, 62-67 §, 188 §, 191 § Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27 § ja 30-32 §



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160
kaavoitus@vaasa.fi

Ahventien opiskelijakylä (Ak1107), kaavaluonnos 1:2500.
 Abborrvägens studentby (Ak1107), planutkast 1:2500.



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET DETALJPLANEBESTÄMMELSER

ak1107

Merkintä

Selitys



Asuinkerrostalojen korttelialue.
Kvartersområde för bostadsvåningshus.



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



Autopaikkojen korttelialue.
Kvartersområde för bilplatser.



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



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



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



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

19

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

57

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

PALOSAARENTIE

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

2100

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

m25%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää majoitus-, toimisto- tai liiketiloja varten.
Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får

användas för inkvartering, kontors- eller affärslokaler.

4100+50m

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun asuntokerroksalan neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun liiketilaksi varattavan kerroksalan neliömetrimäärän.

Talserie, där det första antalet anger det tillåtna antal kvadratmeter våningsyta för bostadsutrymmen och det andra talet det antal kvadratmeter våningsyta för affärsutrymme.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

(57/2,3,4,7,8)

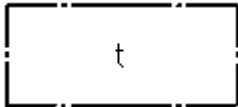
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Siffrorna inom parentesen anger de kvarter och tomter, vilkas bilplatser får förläggas till området.



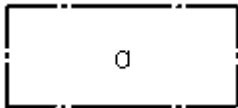
Rakennusala.
Byggnadsyta.



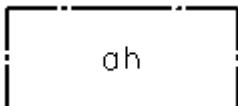
Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.
Byggnadsyta där butik får placeras.



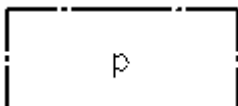
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



Auton säilytyspaikan rakennusala.
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.



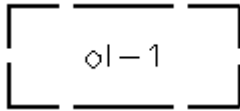
Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevan rakennuksen.
Byggnadsyta, där en byggnad som betjänar boende får placeras.



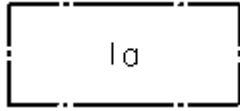
Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



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



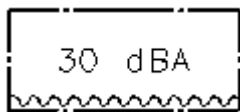
Ohjeellinen ulko-oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Alue on laatoitettava ja varustettava kalustein ja istutuksin.
Riktigivande del av område som reserveras för utomhusvistelse.
Området bör ha beläggning av plattor samt möbler och planteringar.



Alueen osa, joka on laatoitettava.
Del av område som bör förses med plattor.

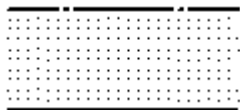


Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 30 dBA mot denna sida av byggnadsytan.



Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



Ohjeellinen istutettava alueen osa.
Riktigivande del av område som skall planteras.



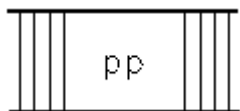
Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.



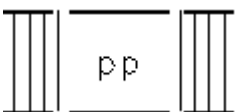
Säilytettävä puurivi.
Trädrad som bör bevaras.



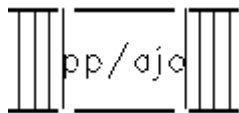
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko, jonka sijainti on ohjeellinen.
Genomfartsöppning i byggnad vars placering är riktigivande.



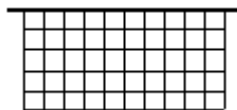
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



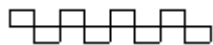
Ohjeellinen polkupyöräilylle ja jalankululle varattu alueen osa.
Riktigivande del av område som är reserverad för cykel- och gångtrafik.



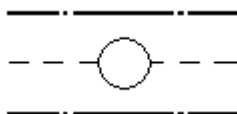
Ohjeellinen polkupyöräilylle ja jalankululle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.
Riktgivande del av område som är reserverad för cykel- och gångtrafik där trafik till tomten är tillåten.



Aukiomainen oleskelualue.
Öppen plats/ samlingsplats



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
z=sähkö, v=vesi, j=viemäri, p=puhelin, t=tietoliikenne
För underjordisk ledning reserverad del av område.
z=elektricitet, v=vatten, j=avlopp, p=telefon, t=data

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

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asuinrakennukset	1 ap/ 85 k-m ²
Opiskelija-asunnot (ARA-kohteet)	1 ap/ 120 k-m ²
Liike- ja toimistotilat	1 ap/ 75 k-m ²

Pyöräpysäköinnin vähimmäismäärät:

Asuminen	1 pp/ 30 k-m ² + saman verran säältä suojattua säilytystilaa
Liike- ja toimistotilat	1 pp/ 50 k-m ²

Kerrosalaan laskettavia varasto- ja yhteistiloja varten ei tarvitse osoittaa pysäköintipaikkoja.

Rakentaminen korttelissa 19-57 tulee olla ympäristönsä huomioon ottavaa ja kaupunkikuvaan sopivaa kattomuotojen, värityksen sekä julkisivujen jäsentelyn ja materiaalivalintojen suhteen.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi puolilämpimiä luhtikäytäviä ja parvekkeita saa rakentaa tonteilla 905-19-57-3, 905-19-57-6 ja 905-19-57-7. Niiden osuus saa kuitenkin olla korkeintaan 10 % kaavakarttaan merkitystä rakennusoikeudesta.

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

Alueelle voidaan tarvittaessa sijoittaa kunnallistekniikan kannalta välttämättömiä teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia, kuten muuntamoita, joiden rakennusoikeus yhteensä on enintään 20 m².

Tontilla 905-19-57-8 vähintään 2 % tontin kokonaiskerrosalasta tulee käyttää yhteistiloja varten. Yhteistilat voivat olla kokoontumis-, harraste-, sauna-, pesula- tai opiskelutiloja. Yhteistilojen tulee olla helposti saavutettavia ja sijaita pääasiallisesti oleskeluaukion varrella sekä rakennusten maantasokerroksissa.

Tontin 905-19-57-8 yhteispiha tulee suunnitella puutarhamaiseksi ja alueelle tulee istuttaa runsaasti ja monipuolisesti erikokoisia ja -lajisia puita ja pensaita. Yhteispihalle ei saa sijoittaa autopaikkoja.

Rakennuskanta korttelissa 19-57 on dokumentoitava ennen purkamista.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Bilplatsernas minimiantal:

Bostadsbyggnader	1 bp/ 85 v-m2
Studentbostäder (ARA-objekt)	1 bp/ 120 v-m2
Affärs- och kontorsutrymmen	1 bp/ 75 v-m2

Cykelparkeringens minimiantal:

Boende	1 cp/ 30 v-m2 + lika mycket väderskyddat
förvaringsutrymme	
Affärs- och kontorsutrymmen	1 cp/ 50 v-m2

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

Byggandet i kvarteret 19-57 ska ta hänsyn till sin omgivning och vara anpassat till stadsbilden i fråga om takformer, färgsättning samt fasadernas strukturering och materialval.

Utöver den i detaljplanen angivna byggrätten får halvvarma loftgångar och balkonger byggas på tomterna 905-19-57-3, 905-19-57-6 och 905-19-57-7. Deras andel får dock utgöra högst 10 % av den på plankartan angivna byggrätten.

I bostadsbyggnader med träkonstruktion räknas bostädernas mellanväggar, till den del de är över 18 cm tjocka, inte med i byggrätten.

På området kan vid behov placeras kommunaltekniskt nödvändiga konstruktioner som betjänar den tekniska försörjningen, såsom transformatorer, vars sammanlagda byggrätt är högst 20 m2.

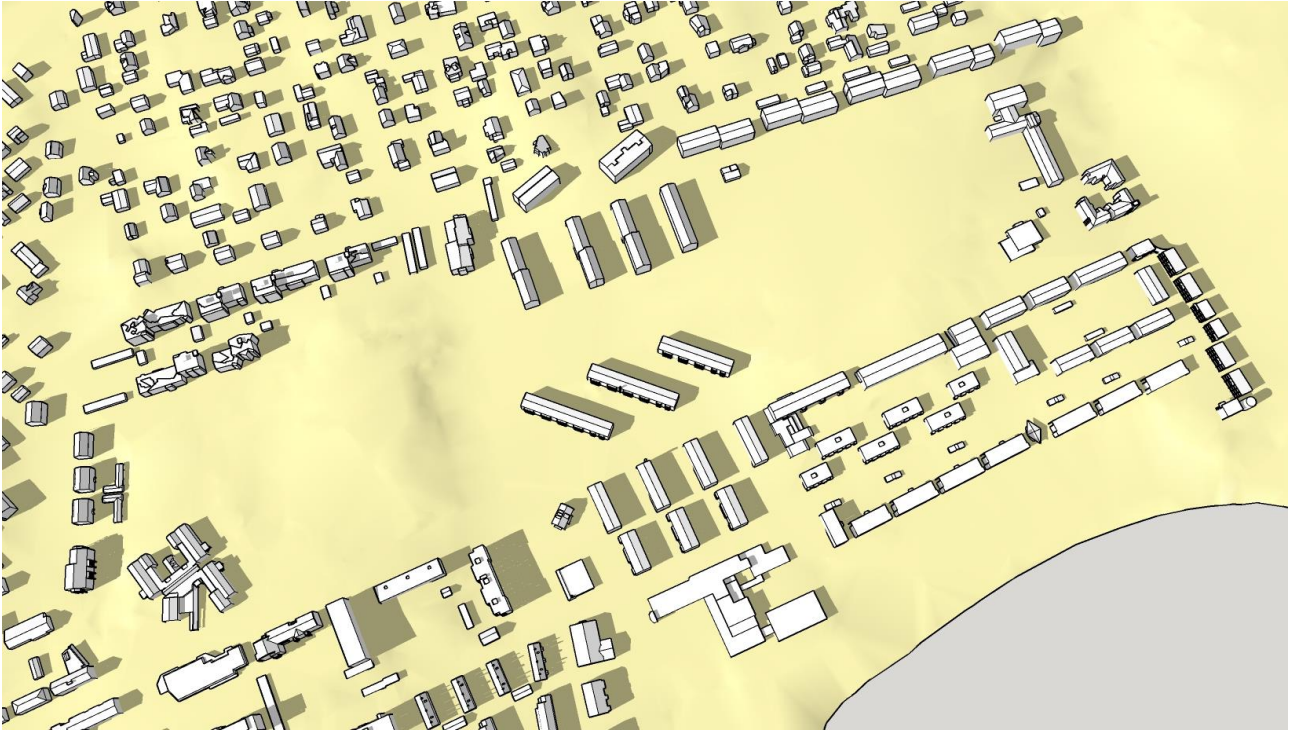
På tomten 905-19-57-8 ska minst 2 % av tomtens sammanlagda våningsyta användas för gemensamma utrymmen. De gemensamma utrymmena kan vara samlings-, hobby-, bastu-, tvättstuge- eller studieutrymmen. De gemensamma utrymmena bör vara lättillgängliga och placerade huvudsakligen i anslutning till den öppna platsen/samlingsplatsen samt i byggnadernas markplan.

Den gemensamma gården på tomten 905-19-57-8 ska planeras på ett trädgårdsaktigt sätt och på området ska rikligt och mångsidigt med träd och buskar av olika storlekar och sorter planteras. På den gemensamma gården får bilplatser inte placeras.

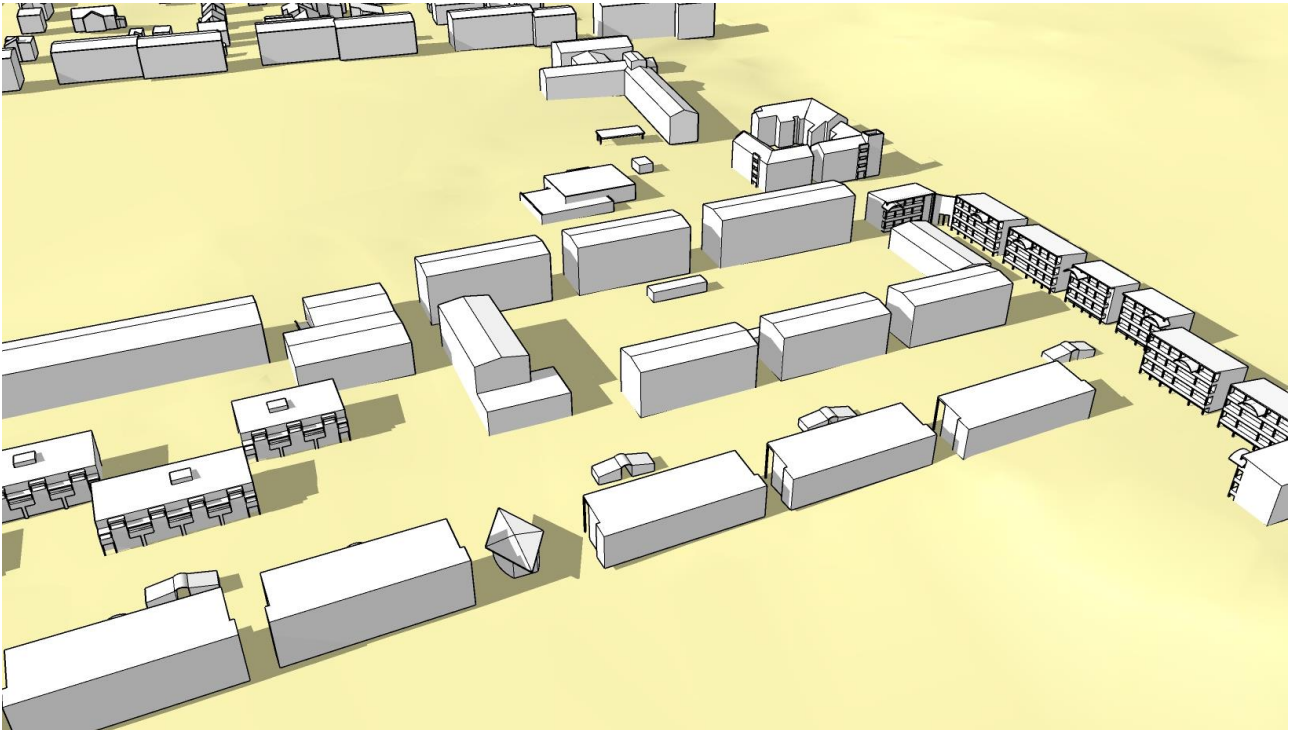
Byggnadsbeståndet i kvarteret 19-57 bör dokumenteras innan rivning.

HAVAINNEMATERIAALI, AHVENTIEN OPISKELIJAKYLÄ (Ak1107)

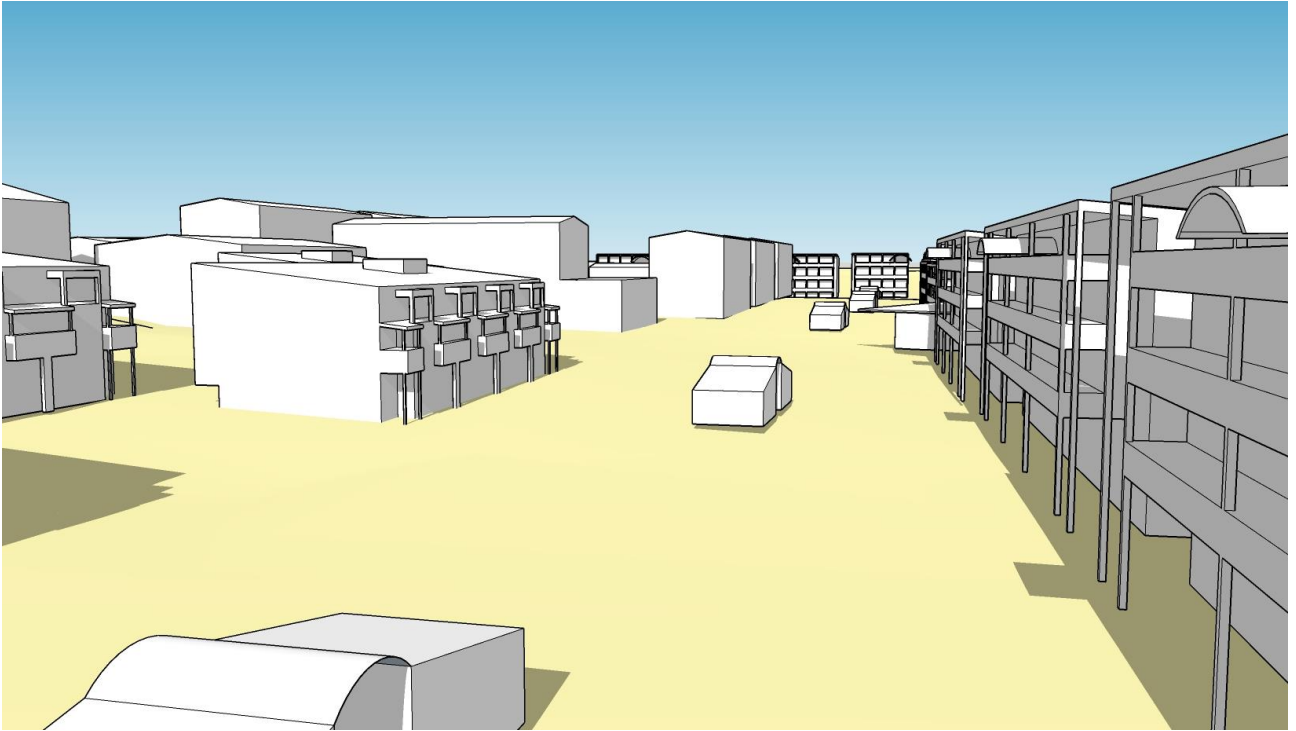
SketchUp-mallin varjot vastaavat tilannetta elokuussa 16-aikaan iltapäivällä.



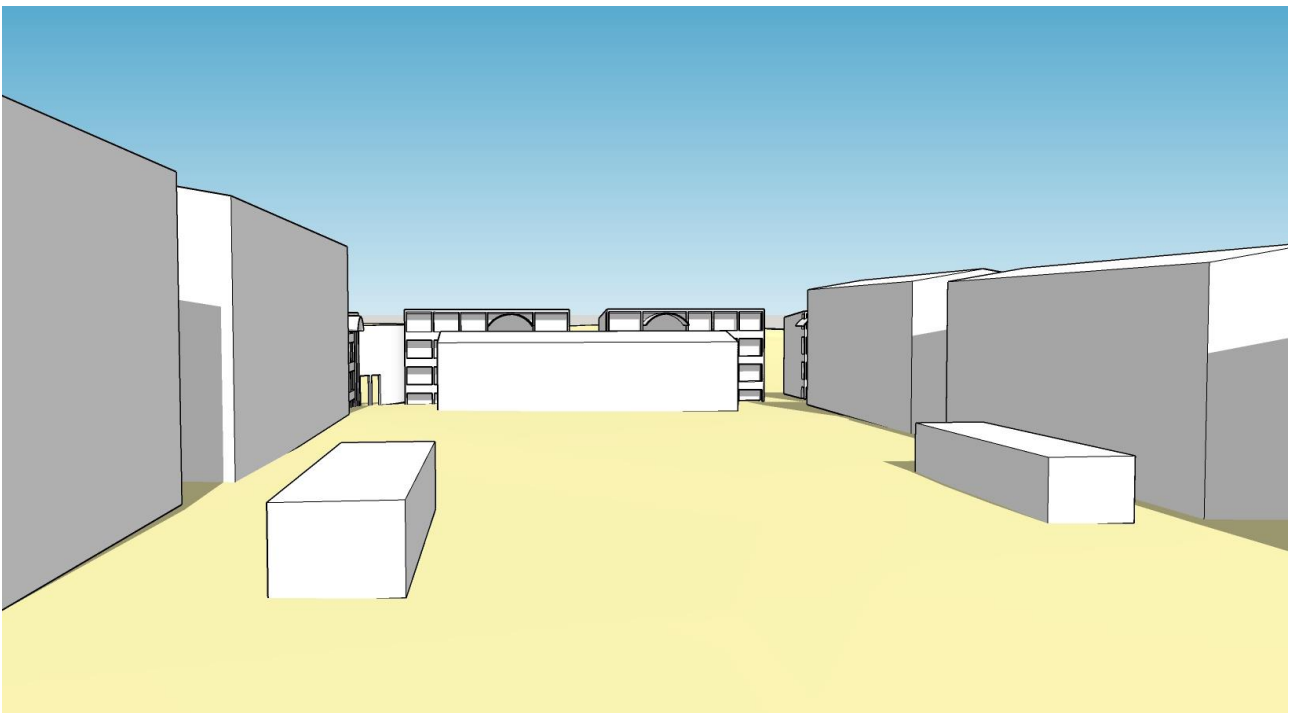
Liittyminen ympäristöön.



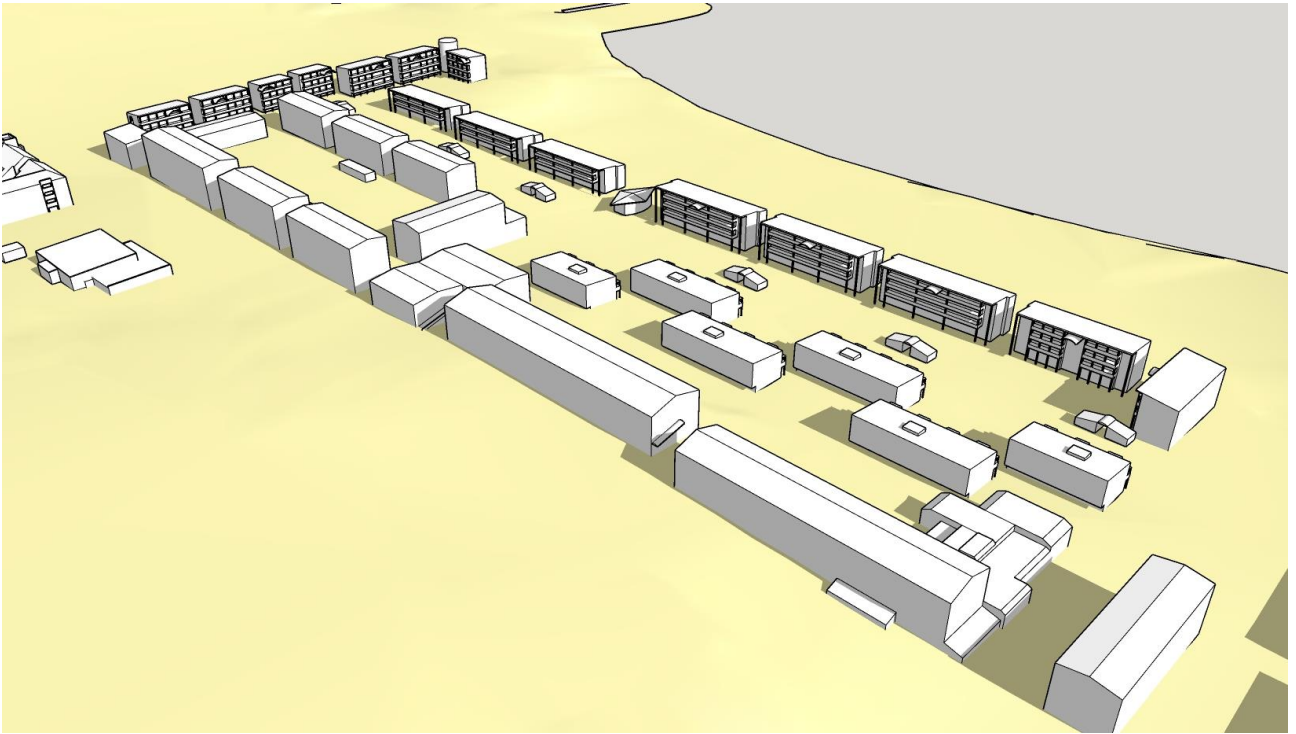
Näkymä Onkilahden suunnasta.



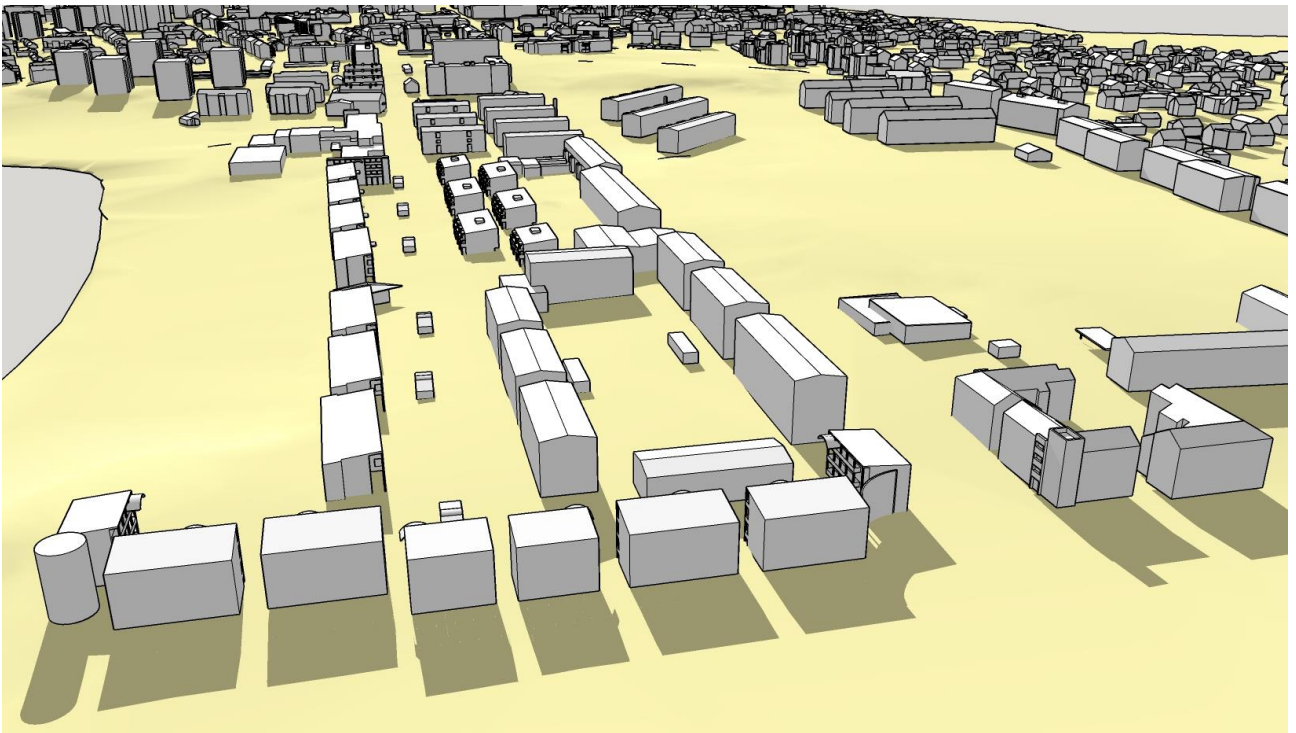
Näkymä Ahventien ympäristöstä.



Näkymä yhteispihalta.



Näkymä Palosaarentien suunnasta.



Näkymä Yhdystien suunnasta.



12.6.2019

PÄÄTÖS RAKENNUSSUOJELUASIASSA

VOAS I:n opiskelija-asuntoalue, kiinteistötunnus 905-19-57-8, osoitteessa
Palosaarentie 62-64, Vaasa.

ESITYKSEN KOHDE

Vaasassa tontilla 743-13-3-9, Palosaarentie 62-64, sijaitsevat nk. VOAS I:n 14 opiskelija-asuntolarakennusta. Suojeluesityksen mukaiseen aluerajaukseen kuuluu myös Alli rakennusvaiheen rakennuskanta sekä Palosaarentie 64:ssä sijaitseva nk. Kackurin vuonna 1958 rakennettu asuinrakennus, jonka suojelua ei hakemuksessa ole esitetty. Suojeluesityksen kohteena olevat Vaasan Opiskelija-asuntosäätiö sr:n omistamat rakennukset sijaitsevat säätiön Vaasan kaupungilta vuokraamalla tontilla 743-13-3-9.

SUOJELUASIAN VIREILLEPANO

Kohteen suojeluesityksen on tehnyt 23.3.2017 rakennusperinnön suojelusta annetun lain (498/2010) perusteella Palosaaren asukasyhdistys-Brändö stadsdelsförening ry, joka on alueella toimiva rekisteröity yhdistys, minkä toimialaan kuuluu muun muassa Palosaaren kulttuuriperinnön vaaliminen. Koska suojeluesityksen mukaisia rakennuksia ei ole uhannut välitön purku-uhka tai muu rakennusperinnön säilymistä vaarantava toimenpide kohdetta ei ole suojeluesityksen johdosta asetettu vaarantamiskieltoon.

Palosaaren asukasyhdistys-Brändö stadsdelsförening ry:n 8.6.2018 tekemässä suojeluesityksen täydennyksessä yhdistys on esittänyt kohteen asettamista vaarantamiskieltoon ja, että Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) määrää rakennusperinnön suojelusta annetun lain 6 §:n perusteella kiinteistönomistajan avaamaan ja huoltamaan salaojaputkistot säännöllisesti, jotta välttyttäisiin mittavilta kusteuvaurioilta ja asuttavuutta koskevilta mahdollisilta ongelmilta.

Esityksen osalta ELY-keskus ei ole ryhtynyt vaadittuihin toimiin, koska rakennuksille ei ole haettu purkulupaa ja mahdollinen vaarantamiskielto voi vaikeuttaa kohteen normaaleja huolto- ja korjaustoimia. Esitetty puute salaojajärjestelmässä ei myöskään uhkaa välittömästi rakennusten säilymistä ja kuuluu kiinteistön normaaleihin huoltotoimiin.

SUOJELU ESITYKSEN SISÄLTÖ

Palosaaren asukasyhdistys-Brändö stadsdelsförening ry:n suojeluesityksen mukaan VOAS I:n opiskelija-asuntoalue on kansallisesti hyvin harvinainen, kaunis ja aikaansa hyvin edustava puutalokohde. Asuntokortteli aloitti Suomessa rivitalotyyppisen tiiviin ja matalan opiskelija-asumisen mallin arkkitehtonisesti onnistuneella tavalla ja kohde edustaa edelleen maassamme ja Pohjoismaissa opiskelija-asumisen uutta aaltoa, joka käynnistyi Suomessa laajan tutkimus- ja selvitystyön tuloksena opetusministeriön, asuntohallituksen ja opiskelijajärjestöjen yhteistyöllä 1960-luvun lopulla ja 1970-luvun alussa.

Suojeluesityksen mukaan alue on myös Pohjoismaisittain ainutlaatuinen ja sen tulosten pohjalta laadittiin Suomessa uudet linjat koko opiskelija-asuntorakentamiseen, joita myös edustava Turun ylioppilaskylän ensimmäinen vaihe on suojeltu jo noin kymmenen vuotta sitten.

Suojeluesityksessä viitataan alueella vireillä olevaan asemakaavamuutokseen, joka mahdollistaisi VOAS I:n rakennusvaiheen purkamisen ja korvaamisen alueelle soveltumattomalla kerrostalorakentamisella. Kaavamuutosta sekä sen sisältöä koskevissa näkemyksissä sekä suojeluesityksen tekijän hakemukseen liittämissä kaavamuutosta koskeneissa asiantuntijalausunnoissa (Esko Kahri ja Heikki Kukkonen 16.12.2014, Andre' Schutz 17.12.2014 sekä Björn I Ohlson 16.12.2014) katsotaan, että asemakaavan muutosehdotuksen valmistelussa ei ole huomioitu alueen kulttuuri-, ja rakennushistoriallisia arvoja uraa uurtavana opiskelija-asuntohankkeena, joilla on kulttuurihistoriallinen ja sosiaalishistoriallinen arvo ko. ilmiön kuvaajana.

Lisäksi lausunnoissa ja suojeluesityksessä todetaan, ettei asemakaavan valmistelussa ole huomioitu riittävästi yksittäisen rakennusryhmän, kaupunkikuvallista arvoa osana kampusta ja Palosaaren kaupunginosan miljöötä. Kaavan valmistelu on ollut tältä osin puutteellinen kohteiden arvoanalyysin, asemakaavan vaihtoehtotarkastelujen sekä yhdyskuntataloudellisten selvitysten osalta.

Palosaaren asukasyhdistys-Brändö stadsdelsförening ry on täydentänyt suojeluesitystään 8.6.2018 annettujen lausuntojen sekä kannanottojen johdosta. Täydennyksessään se toteaa, että suojeluesitykselle on vankat perusteet. Kohde edustaa erinomaisella tavalla uutta opiskelija-asumisen suunnitteluperiaatetta ja ideaa, joka Suomessa luotiin 1960-luvun lopulla Asuntohallituksen, opiskelija-keskusjärjestöjen ja uusien perustettujen opiskelija-asuntoyhteisöjen toimesta. Kohde on Vaasan yliopiston ja oppilaitosten historiaan olennaisesti kuuluva alue ja kohde ja siten kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Kohde on ensimmäinen ja ainutlaatuinen esimerkki uudesta suunnitteluperiaatteesta.

Annettuihin kuntoarvioiden osalta yhdistys katsoo, että rakennukset ovat ikäänsä nähden hyvässä kunnossa ja eivät edellytä tavanomaiseen kunnossapitoon ja vuosikorjauksiin liittyviä suurempia muutoksia.

Vastineessaan yhdistys kiistää lausunnoissa esitetty kohteen huonoa kuntoa koskevat väitteet ja toteaa, että mahdolliset puutteet ja niiden korjaaminen kuuluvat rakennusten normaaliin huolto- ja ylläpito toimiin eikä kohteen osalta voida tavoiteasetteluna pitää voimassa olevien määräysten uudisrakennuksilta edellyttämiä vaatimuksia. Vastineessa katsotaan alueen mahdollisen purkamisen olevan ekologisesti ja kokonaistaloudellisesti kannattamattoman ja lisäävän asukkaiden asumiskustannuksia. Siihen on liitetty kuvaus kohteen suunnittelijan Andre' Schutzin töistä ja merkityksestä opiskelija-asuntorakentamisen kehittäjänä.

Vastineessa esitetään lisäksi, että Etelä-Pohjanmaan EL-keskus asettaa kohteen vaarantamiskieltoon ja määrää rakennusperinnön suojelulain 6 §:n perusteella kiinteistönomistajan avaamaan ja huoltamaan salaojaputkistot säännöllisesti, jotta välttyttäisiin mittavilta kosteusvaurioilta ja että ei pääsisi syntymään ongelmia asuttavuuden suhteen.

KOHTEEN KUVAUS

Alue

VOAS I rakennukset muodostavat osan Neptunintien jatkeen, Palosaarentien, Yhdystien sekä Onkilahden puiston rajaamalle alueelle toteutetusta "opiskelijakylästä". Alueen rakennuskanta koostuu useasta 1970-1990 luvun aikana toteutetusta rakennusvaiheesta, jotka muodostavat kaupunkikuvallisesti yhtenäisen, kerroskorkeudeltaan matalahkon mutta tiiviin korttelirakenteen.

Alueen nykyisenä haltijana ja rakennuttajana toimii Vaasan Opiskelija-asuntosäätiö sr. Alueen ensimmäiset opiskelija-asunnot rakennettiin kampusalueelle vuosina 1967-68. Ensimmäisenä opiskelijarakennuksena valmistuivat Vaasan teknillisen oppilaitoksen opiskelija-asunnot nk. Tekla I ja II, joiden lähtökohtana oli vielä asuntolatyypinen ratkaisu keskeiskäytävineen. Suojeltavaksi esitetty VOAS I:n toteutettiin vuosina 1972-73 Arkkitehtitoimisto Slotte & Schützin suunnitelmien mukaan ja se oli Vaasan Opiskelija-asuntosäätiön ensimmäinen oma rakennuskohde Palosaaressa.

Nämä rivitalotyyppiset opiskelija-asunnot edustivat rakennusaikanaan uudenlaista ajattelua opiskelija-asumisessa. Suunnittelussa pyrittiin inhimillisen mittakaavan, suojaisten ja yksityisten pihatilojen avulla luomaan sosiaalisesti rikas ja imponoiva asuinympäristö.

Vuonna 1980 valmistunut nk. Alli jatkoi toteutukseltaan ja rakennustavaltaan samoja suunnitteluperiaatteita kuin VOAS I. Varsinainen opiskelijakampus sai nykyisen muotonsa 1990-luvun alussa, kun korttelialuetta idässä ja etelässä rajaavat kolmikerroksiset sivukäytävä-rakennukset valmistuivat. Arkkitehtitoimisto Slotte & Schütz on toiminut suunnittelijana alueen kaikissa opiskelija-asuntokohteissa Tekla II:sta alkaen (1970-90).

VOAS I rakennuskanta

Suojeluesityksen mukainen VOAS I kokonaisuus koostuu 14 kaksikerroksista rivitalosta. Rakennukset on suunnitellut arkkitehtitoimisto Slotte & Schütz. Kaksikerroksiset puuverhotut rakennukset on rytmitetty kulmittain siten, että ne muodostavat shakkiruutumaisen kuvion, missä rakennukset ja niiden väliin jäävät sisäpiha/oleskelualueet vuorottelevat.

Yksittäiset rakennukset ovat rakenteeltaan ajalleen tyypillisiä kaksikerroksisia pulpettikattoisia rakennuksia, joiden väliseinät ovat teräsbetonia. Rakennusten päädyissä on kalkkiehkeätiilinen kuorimuuraus ja muilta osin ne ovat puurunkorakenteisia ja pitkiltä julkisivuiltaan puuverhottuja. Rakennusten perustuksissa on käytetty maanvaraisia sokkelipalkkeja ja valesokkelirakenteita ja pohjakerrosten lattiapinnat ovat maanpintojen tasalla ja rinneratkaisusta johtuen osittain sen alapuolella. Rakennuksissa on nykyisellään yhteensä 73 asuntoa (lukumäärä perustuu kuntoarvion VOAS I:n kohdekuvaukseen, ja poikkeaa lausunnoissa esitetystä määrästä), jotka ovat pääasiassa pohjakaavaltaan yhteneväisiä, muodostuen pohjakerroksen oleskelutilan/ keittiötilasta ja yläkerran makuuhuoneyksiköstä. Huonejaot on suunniteltu muuntojoustaviksi siten, että huonesitoja voi käyttää perheasuntona tai kahden hengen soluasuntona.

Arkkitehtuuriltaan rakennukset kuvastavat rakennusajalleen tyypillisiä suunnitteluihanteita. Päätyjen kalkkiehkeätiilimuuraus jatkuu seuraavaan rakennusryhmään muodostaen pihatiloja sulkevia porttaihteita. Rakennusten pitkät vaakapaneloidut julkisivut on

aukotettu pystysuuntaisilla ikkunoilla ja julkisivua jäsentävät pihajulkisivujen katosrakenteet ja sisäänkäyntisivujen eteisulokkeet. Rakennusten vaakapanelien väritys/värisävy vaihtelee rakennuksittain, mikä rytmittää kokonaisuutta. Rakennuksissa tehty julkisivumuutokset on tehty alkuperäistä tyyliä kunnioittaen ja rakennusten ulkoarkkitehtuuria ja pihatilojen jäsentelyä voidaan pitää onnistuneena. Rakennuksilla ja alueella on muutoksista huolimatta selkeä ajallinen identiteetti.

Vuonna 1980 valmistunut nk. Alli jatkaa sijoittelultaan VOAS I:n rakennustapaa ja koostuu kymmenestä erillisestä asuinrakennuksesta, jotka myös sisätilojen järjestelyltään vastaavat alkuperäistä suunnitteluideologiaa.

KAAVATILANNE JA SELVITYKSET

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ja kulttuuriympäristöt

Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai maisema-alueita.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 21.12.2010 vahvistama Pohjanmaan maakuntakaava 2030, jossa kaavoitettava alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Kohde sijaitsee Vaasan kaupunkiseutu kehittämisvyöhykkeellä (kk-1) ja Vaasan laatu-käytävän (kk-5) merkinnän rajaamalla alueella. Maakuntakaavassa ei ole erityisiä kohdetta koskevia määräyksiä.

Maakuntakaavan päivitys on parhaillaan käynnissä, kaavaluonnos on ollut nähtävillä 5.2. – 9.3.2018. Luonnos vastaa alueen osalta maakuntakaava 2030 tavoitteita.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Vaasan kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymä Vaasan yleiskaava 2030, jossa alue on osoitettu asuinrakennusten alueeksi. Kaavassa ei ole osoitettu kohdetta koskevia erityismääräyksiä.

Asemakaava

Alueella on voimassa 17.11.1989 vahvistettu asemakaava, jossa tontti 743-13-3-9 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR), jonka kerrosluku on II ja rakennusoikeus 8120 k-m², mikä vastaa toteutunutta tilannetta. Asemakaavassa ei ole osoitettu kohdetta koskevia suojelumääräyksiä, mutta kaavamääräysten mukaan uudisrakentamisen tulee sopeutua olemassa olevaa ympäristöön ja rakennuskantaan rakennusten massoittelemisen ja materiaalien suhteen. Asemakaava ei sisäl- tönsä osalta enää vastaa täysin maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteita.

Selvitykset ja inventoinnit

Alueen asemakaavan muutoksen valmistelutyöhön liittyen Vaasan kaupunki on laatinut. Onkilahden puisto ja opiskelija-asunnot – Opiskelija-asuntojen dokumentointi selvityksen (Pohjanmaan museo Susanne. 2014). Selvitys on kuitenkin luonteeltaan dokumentoiva eikä siinä oteta kantaa kohteen mahdolliseen valtakunnalliseen/maakunnalliseen arkkitehtoniseen arvoon osana opiskelija-asuntoalueiden kehitystä ja rakentamista.

Oy Insinööri- ja ReCon on laatinut Vaasan Opiskelija-asuntosäätiön toimeksian- nosta VOAS I Kuntoarvioraportin (6.2.2015), jonka tulosten referaatti sisältyy VOAS:n suojeluasiasta antamaan kannanottoon.

LAUSUNNOT

Museovirasto

Museovirasto on antanut suojeluesityksestä 28.3.2017 lausuntonsa, jota se on täydentänyt asukasyhdistyksen suojeluesityksen lausuntoja koskeneen vastineen johdosta 13.7.2018. Vaikka suojeluesityksessä on mainittu vain VOAS I:n rakennuskanta, lausunto on pyydetty myös nk. Allin rakennusvaiheen kohteista, jotka rakennustapansa osalta vastaavat VOAS I rakennuskantaa ja jatkavat sen korttelirakennetta.

Museoviraston suojeluesityksestä 28.3.2017 antamassa lausunnossa kuvataan ylioppilaskylärakentamista ilmiönä sekä VOAS I:n/Allin rakennus- ja kulttuurihistoriallista arvoa osana tätä ilmiötä seuraavasti:

"Ylioppilaskylien rakentaminen liittyy 1960-luvulla toteutettuihin yliopistouudistuksiin, joiden myötä yliopistojen määrää ja opiskelijamääriä kasvatettiin. Opiskelijoiden asumisongelmia ratkottiin kaikissa isoimmissa yliopistokaupungeista säätiöiden kautta. Vilkas rakentamisjakso ulottui 1960-luvun lopusta 1970-luvun loppuun. Ylioppilaskylien arkkitehtuurissa korostuivat aikakauden tavoitteet rakentamisen tehostamisesta ja standardoinnista.

Rakentamisen taloudellisuuden ei kuitenkaan nähty tarkoittavan laadutonta ympäristöä. Opiskelija-asuntosäätiöiden suunnittelussa ja rakentamisessa korostettiin yleisesti valalla olleita yhteiskunnallisia kysymyksiä, jotka myös heijastuivat aikansa arkkitehtuuriin. Erityisesti pyrittiin ihmisten kanssakäymiseen ja yhteisöllisyyteen. Varsin monessa ylioppilaskylässä ihanteena oli ns. kompaktikaupunki. Niissä rajattiin matalilla 2 (3) rakennusmassoilla kaupunkimaisen tiiviitä tiloja, joiden ulkoalueet nähtiin asukkaiden aktiivisen kanssakäymisen paikkoina. Tämän tyyppisiä kohteita rakennettiin muun muassa Turun Ylioppilaskylään ja Jyväskylän Kortepohjaan, jotka toteutettiin arkkitehtikilpailuiden kautta.

Kohteen osalta Museovirasto toteaa, että kaksikerroksiset puuverhotut rakennukset on rytmitetty siten, että rakennusten väliin jää vähintään kolmen rakennuksen rajaamia sisäpihoja ja oleskelualueita. Lausunnossa ko. ratkaisua pidetään erikoisena ja muusta opiskelijarakentamisesta poikkeavana. Rakennukset ovat pääasiassa pohjakaavaltaan samanlaisia oleskelutilan/ keittiön sekä makuuhuoneen ja kylpyhuoneen käsittäviä huoneistoja. Huonejaot on suunniteltu muuntojoustaviksi, huoneistoja on voinut käyttää perheasuntona tai kahden hengen soluasuntona

Yhteispihat, pienimittakaavaisuus ja puuverhotut rakennukset tekevät alueesta omaleimaisen. Nämä piirteet liittävät alueen tiivistä osaksi 1970-luvun pientaloalueiden rakentamisen ihanteita. Suojeluesityksen mukaan rakennukset olivat ensimmäisiä rivitalotyyppisiä opiskelija-asuntoja pohjoismaissa. VOAS I rakennusvaihe on julkaistu Arkkitehti-lehdessä 4/1975.

Rakennuksia on korjattu useasti. Kohdekäynnin perusteella sisätiloissa lähes kaikki pintamateriaalit on peruskorjauksien yhteydessä uusittu. Myös julkisivuissa on tehty laajoja korjaustoimenpiteitä. VOAS I -vaiheen sisäänkäynnin edustalle myöhemmin lisätyt eteisosat ovat muuttaneet alkuperäistä niukkalinjaista arkkitehtuuria. Puuverhottujen julkisivujen korjaukset on tehty alkuperäisen tyyppisillä ratkaisuilla ja tältä osin aluetta voi pitää hyvin säilyneenä.

Suojeluasian osalta Museovirasto toteaa, että Vaasan opiskelija-asuntosäätiön Palosaaren alue on mielenkiintoinen aluekokonaisuus, joka koostuu eri aikakausina syntyneistä opiskelija-asunnoista. VOAS I:n ja Allin rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan edustavia esimerkkejä opiskelijoiden asuntorakentamisesta sekä siihen liitetystä pyrkimyksistä ja

arvoista. Rakennuksia ei kuitenkaan ole tunnistettu esimerkki- tai avainkohteiksi samassa merkityksessä kuin Jyväskylän Kortepohja tai Turun Ylioppilaskylä. Jälkimmäisiä on aikanaan julkaistu laajasti ja niiden suunnittelun lähtökohtana on ollut arkkitehtikilpailu.

Kohteella on arkkitehtuuriltaan paikallista kulttuurihistoriallista merkitystä. Arvot liittyvät alueen asemakaavalliseen sommitteluun, ulkoarkkitehtuuriin sekä opiskelija-asumiseen sosiaalisena ilmiönä. Nämä arvot on otettava huomioon aluetta koskeissa maankäyttö- ja suojeluratkaisuissa.

Suojeluasiasta 13.7.2018 antamassaan jatkolausunnossa Museovirasto toteaa, että Palosaaren asukasyhdistyksen vastineessaan esille tuomat seikat ovat olleet viraston tiedossa asiantuntija-arviota annettaessa eikä Museovirastolla ei ole täydennettävää aiempaan lausuntoonsa.

Vaasan kaupunki

Vaasan kaupunki perustelee 16.1.2018 antamassaan lausunnossaan Onkilahden puiston asemakaavamuutoksen tarvetta ja valittua uudisrakennusvaihtoehtoa VOAS:n alueen osalta rivitalojen huonon kunnon, merkittävän korjausvelan ja suuren keskustaan/kampusalueelle painottuvan opiskelija-asuntotarpeen johdosta. Kaavahankkeen tarkoituksena on myös uudisrakentamalla luoda edellytyksiä alueen energiatehokkuuden parantamiselle sekä lisärakentamismahdollisuuksien turvaamiselle.

Opiskelija-asuntoalueen rivitalojen kulttuurihistoriallista arvoa ja suojelutarvetta arvioitiin asemakaavaprosessin aikana yhteistyössä Pohjanmaan museon kanssa, joka laati selvityksen alueen historiasta ja rakentamisen vaiheista. Kaavoitustyön yhteydessä todettiin, että rivitalot muodostavat hienon ja erikoisen kokonaisuuden, jonka suunnittelussa on huomioitu ns. inhimillinen mittakaava ja ne muodostavat harvinaisen rakenteen ja asuinalueetypologian.

Suojelukohteeksi alueen nähtiin olevan kuitenkin nuori ja arkkitehtuurilaadultaan vaatimaton. Lisäksi alueen rivitaloissa katsottiin olevan useita rakennusteknisiä ongelmia, kuten räystäiden puuttuminen, valesokkelit ja maapinnan alapuolella sijaitseva ensimmäisen kerroksen lattiataso, sade- ja pintavesien ohjaamisen puutteita sekä erittäin heikko lämpöeristyksen taso, joiden korjaamisen katsottiin olevan saavutettuun hyötyyn nähden kallista. Tiiviin korttelirakenteen johdosta alue ei myöskään täytä paloturvallisuuden nykyvaatimuksia.

Koska kaavahankkeen yhteydessä kohteen aluerakennetta, syntyhistoriaa ja sosiaalisia tavoitteita pidettiin opiskelijarakentamisen osalta urauurtavina, tutkittiin kaavavalmisteluun yhteydessä myös mahdollisuuksia uusien alueen rakennuskantaa korttelirakennetta ja mittakaava säilyttäen. Tällaista ratkaisua ei kuitenkaan paloturvallisuussyistä pidetty hyvänä.

Lausunnossa yhdytään Museoviraston näkemykseen alueen kulttuurihistoriallisista arvoista. Alue kuvaa opiskelija-asuntorakentamista monen vuosikymmenen aikana ja muodostaa mielenkiintoisen kokonaisuuden. VOAS I:n ja Allin rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan edustavia esimerkkejä opiskelija-asuntorakentamisesta ja siihen liittyvistä pyrkimyksistä ja arvoista. Rakennuksia ei kuitenkaan ole tunnistettu esimerkki- tai avainkohteiksi samassa merkityksessä kuin Jyväskylän Kortepohja tai Turun Ylioppilaskylä. Kohteella on arkkitehtuuriltaan paikallista kulttuurihistoriallista merkitystä, joka liittyy alueen asemakaavalliseen sommitteluun, ulkoarkkitehtuuriin sekä opiskelija-asumiseen sosiaalisena ilmiönä.

Yhteenvetona lausunnossa todetaan, että VOAS I rivitalojen suojelemista lailla tai kaavalla ei pidetä hyvänä ratkaisuna, ottaen huomioon niiden rakennusteknisesti heikon laadun ja paloturvallisuudesta johtuvat ongelmat.

Vireillä olevassa asemakaavamuutoksessa esitetty kaavaratkaisu mahdollistaa rivitalojen korvaamisen uudisrakentamisella. Uudisrakentamisen myötä opiskelija-asuntoalue saa uuden kerrostuman opiskelija-asuntorakentamiseen ja mahdollistaa alueen opiskelija-asuntomäärän huomattavan kasvattamisen. Kaavaehdotuksen määräyksissä on otettu kantaa olemassa olevaan rakennuskantaan siten, että rakennuskanta korttelissa 57 dokumentoidaan ennen mahdollista purkamista. Lisäksi kaavaehdotuksessa tontin 19-57-8 kaakkoispuoli on varattu kaksikerroksiselle rivitalotyyppiselle rakentamiselle, mikä mahdollistaa vähintään kolmen uuden opiskelijarivitalon rakentamisen alueelle tai vaihtoehtoisesti yhden rivitalorivin säilyttämisen alueen uudessa ratkaisussa.

Kaupunki ei antanut jatkolausuntoa Palosaaren asukasyhdistys ry-Brändö stadsdels-förening rf:n suojeluesityksestä jättämän täydennyksen johdosta.

OMISTAJAN/HALTIJAN KUULEMINEN

Kiinteistönhaltija/Vaasan Opiskelija-asuntosäätiö sr:n on jättänyt suojeluasiasta 29.1.2018 kannanottonsa sekä täydentänyt kantaansa 23.8.2018 antamallaan vastineella asukasyhdistyksen kannanottoon.

Vaasan Opiskelija-asuntosäätiö sr:n (VOAS) on liittänyt suojeluasiasta 29.1.2018 antamaansa lausuntoon Oy Insinööritoimisto ReCon laatiman VOAS I Kuntoarvioraportin (6.2.2015), Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) lausunnon suojeluesityksen hankkeen rahoitusta sekä kohteen ylläpitoa koskeviin näkemyksiin sekä Pohjanmaan pelastuslaitoksen 29.1.2018 antaman lausunnon.

Lausunnossaan VOAS sr perustelee lähtökohtiaan ja tavoitteitaan asemakaavan muutokseen sekä alueen uudisrakentamiseen kohteiden VOAS I ja Alli osalta viitaten Oy Insinööritoimisto ReConin 6.2.2015 laatimaan kuntoarvioraporttiin, jonka mukaan 1970-luvulla rakennetut rivitalot eivät teknisiltä ratkaisuiltaan vastaa tämän päivän huolto-, energia-, terveellisyys- ja turvallisuusvaatimuksia ja niiden saattaminen nykytasoa vastaaviksi ei kaikilta osin ole edes mahdollista. Pahimpina puutteina selvityksessä on lueteltu seuraavia riskitekijöitä:

- Rakennusten teknisen huollon tilat on keskitetty yhteen rakennukseen (nk. D rakennuksen kellari ja LV-putkistot on asennettu yksittäisten rakennusten betonivälipohjien alle ja niiden väliset yhdysputkistot liian lähelle maanpintaa
- Huoneistojen lattiatasot sekä valesokkelin takana oleva puurunko ovat osin maapinnan alapuolella
- Räystäsrakenteiden, lämpöeristyksen ja palokatkojen puutteet

ARA:n hanketta koskevassa lausunnossa todetaan, että vastoin suojeluesityksen väitteitä, kohdetta on rahoitus- ja kehittämiskeskuksen näkemyksen mukaan huollettu tarkoituksenmukaisella tavalla ja VOAS I:n ja Allin rakennustekniset ongelmat johtuvat lähinnä rakennusaikaisista suunnittelu- ja toteutusratkaisuksista. Keskus ei puolla rakennuskannan suojelua ja on valmis olemaan mukana hankkeen asemakaavaehdotuksen mukaisessa jatkokehittämisessä ja sen rahoituksessa.

Pelastuslaitoksen lausunnossa todetaan, että osa VOAS I:n ja Allin rakennuksista on pelastuslaitoksen nostolava-autojen ulottumattomissa ja rakennusten sijoittelu voi hai-

tata sairaankuljetusmahdollisuuksia alueen sokkeloisuuden ja etäisyyksien osalta. Uudisrakentamiseen rinnastettavan peruskorjauksen osalta hankkeessa tulisi pääsääntöisesti soveltaa voimassa olevia henkilö- ja paloturvallisuuteen liittyviä säännöksiä.

Edellä mainituissa lausunnoissa esille tuotujen seikkojen lisäksi Vaasan Opiskelija-asuntosäätiö sr toteaa, että suojeltavaksi esitettyihin rakennuksiin on peruskorjausten yhteydessä tehty merkittäviä muutoksia sekä sisätilojen että julkisivujen osalta, eivätkä rakennukset tältäkin osin täytä rakennussuojelun edellytyksiä. Kohteissa tehdyt muutokset ovat yksilöidysti seuraavat:

VOAS I

- avoin 2. kerros jaettu kaikissa asunnoissa kahteen huoneeseen ja alakerrasta on poistettu väliseiniä
- asuntoihin rakennettu jälkeinpäin tuulikaappi ja pihapuolelle räystäät
- maantasokerroksissa avattu yhteys pihasivulle niissä asunnoissa, joissa yhteyttä ei alun perin ole ollut
- kaikkiin asuntoihin rakennettu katettu terassi
- U-talon yhteistilaan rakennettu kolme yksiötä.

ALLI

- kaikkien asuntojen pohjaratkaisut muutettu
- kaikki asunnot muutettu yksiöiksi
- pihanpuoleisten ulko-ovien yläpuolelle on asennettu jälkeinpäin katokset
- kaikki tuulikaapit muutettu.

Edellä esitettyyn viitaten Vaasan opiskelija-asuntosäätiö kiistää Palosaaren asukasyhdistyksen suojeluhakemuksen perusteet ja vaatii, että suojeluesitys hylätään kaikilta osin perusteettomana.

VOAS sr:n 23.8.2018 antamallaan vastineeseen on liitetty Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen täydennys aiempaan lausuntoonsa.

Suojeluesityksen täydennykseen antamassaan vastineessa Vaasan Opiskelija-asuntosäätiö toteaa, ettei siinä ole esitetty mitään sellaista, että se muuttaisi näkemystään suojeluasiassa. VOAS on omassa vastauksessaan esittänyt yksityiskohtaiset perustelut sille, miksi suojeluhakemusta ei voida hyväksyä. Asukasyhdistyksen vastaus ei tältä osin anna aihetta arvioida suojelutarvetta toisin. Hakemus on siten jo VOAS:n vastauksessa esitettyillä perusteilla kaikilta osin hylättävä.

Vastineessa on esitetty yksilöidysti VOAS:n kanta alueen korjaustarpeeseen, paloturvallisuuteen liittyviin seikkoihin, lämpöeristyksen puutteisiin ja niiden vaikutuksiin asumiskustannuksien osalta, esitettyjen korjauskohteiden välttämättömyyteen, Kohteen kiinteistökustannuksiin, ARA:n lausunnon sisältöön, kohteen ylläpitoon liittyviin kysymyksiin, vuokratasoon, mahdolliseen vaihtoehtoiseen omistajuuteen, asumisviihtyisyyteen sekä kohteen arkkitehtuuriin.

Arkkitehtuurin ja kohteen merkittävyyden osalta vastineessa todetaan, että kohteen suojeleminen ei ole taloudellisten edellytykset puuttumisen vuoksi ole mahdollista ja viitataan kaupungin ja ARA:n näkemykseen, jonka mukaan kohde on arkkitehtuuriltaan vaatimaton ja suojelukohteeksi hyvin nuori ja ko. vanhojen rakennusten purkaminen ja uusien rakennusten rakentaminen on turvallisuuden kannalta sekä taloudellisesti että teknisesti paras ratkaisu.

Täydennyksenä aiempaan lausuntoon ARA toteaa, että Palosaaren asukasyhdistyksen täydennyksessään kirjoittamat sitä koskevat käsitykset ovat virheellisiä. VOAS ei ole

väärinkäyttänyt kehittämiskeskukselta saamiaan tietoja. Lausunnossaan ARA puoltaa edelleen rakennusten purkamista ja toteaa, että aravarajoitusten piirissä olevien rakennusten purkamisesta ei ole tehty paikkakuntakohtaisia linjauksia. ARA antaa pyydettäessä harkintansa mukaan lausuntoja kehittämiskeskuksen tehtäväkenttään kuuluvissa asioissa ja lausuntopyyntö on käsitelty ARA:ssa hyvän hallintotavan mukaisesti ja se perustuu asiassa tehtyyn harkintaan sekä Palosaaren kohteesta käytössä olevaan tietoon.

NAAPURIN KUULEMINEN

Suojeluesityksen mukaisen kiinteistön rajanaapureina ovat VOAS rf:n ja kaupungin kiinteistöt ja kohteen suojelua koskeva mielipide sisältyy osallisten asiasta annettuihin lausuntoihin ja kuulemisiin.

ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUKSEN RATKAISU

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on tutkinut asiaa ja päättänyt annettujen lausuntojen ja selvitysten pohjalta, ettei tontilla 743-13-3-9, Palosaarentie 62-64, sijaitsevia VOAS I:n ja Alli opiskelija-asuntoja suojella rakennusperinnön suojelusta annetun lain (498/2010) nojalla.

LÄHTÖKOHDAT JA PERUSTELUT

Valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ja kulttuuriympäristöt

Alueen välittömässä läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä tai maisema-alueita.

Maakuntakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 21.12.2010 vahvistama Pohjanmaan maakuntakaava 2030, jossa kaavoitettava alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Kohde sijaitsee Vaasan kaupunkiseutu kehittämisvyöhykkeellä (kk-1) ja Vaasan laatuikäytävän (kk-5) merkinnän rajaamalla alueella. Maakuntakaavassa ei ole erityisiä kohdetta koskevia määräyksiä.

Maakuntakaavan päivitys on parhaillaan käynnissä, kaavaluonnos on ollut nähtävillä 5.2. – 9.3.2018. Luonnos vastaa alueen osalta maakuntakaava 2030 tavoitteita.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Vaasan kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymä Vaasan yleiskaava 2030, jossa alue on osoitettu asuinkerrostalojen alueeksi. Kaavassa ei ole osoitettu kohdetta koskevia erityismääräyksiä.

Asemakaava

Alueella on voimassa 17.11.1989 vahvistettu asemakaava, jossa tontti 743-13-3-9 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR), jonka kerrosluku on II ja rakennusoikeus 8120 k-m², mikä vastaa toteutunutta tilannetta. Asemakaavassa ei ole osoitettu kohdetta koskevia suojelumääräyksiä, mutta kaavamääräysten mukaan uudisrakentamisen tulee sopeutua olemassa olevaa ympäristöön ja rakennuskantaan rakennusten massoittelun ja materiaalien suhteen. Asemakaava ei sisältonsä osalta enää vastaa täysin maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteita

Selvitykset

Alueen tai sen rakennuskannan osalta kaavoitustyön yhteydessä ei ole laadittu rakennushistoriallista selvitystä tai inventointia, jossa sen arvoja yksittäisinä rakennuksina tai osana opiskelija-asuntorakentamista koskevaa ilmiötä, olisi tutkittu. Asemakaavoituksen yhteydessä laadittu Onkilahden puisto ja opiskelija-asunnot – Opiskelija-asuntojen dokumentointi (Pohjanmaan museo Susanne. 2014) on luonteeltaan dokumentoiva.

ReConin 6.2.2015 laatimassa kuntoarvioraportissa on käyty yksilöidysti läpi kohdealueen rakennusteknisiä puutteita, mutta siinä ei ole arvioitu korjaustöiden kustannuksia, toteutusmahdollisuuksia tai arvioitu tai vertailtu korjauksen/uudisrakentamisen yhdyskuntataloudellisia kokonaisvaikutuksia. Selvityksessä ei myöskään ole otettu kantaa tai tutkittu kohteen mahdollisia sisäilmaongelmia, jotka saattaisivat olla perusteena uudisrakentamiselle.

Kaupunkikuvaan ja rakennus-/kulttuurihistoriaan liittyvät asiantuntijalausunnot

Museoviraston lausunnon mukaan Vaasan opiskelija-asuntosäätiön Palosaaren alue on mielenkiintoinen aluekokonaisuus, joka koostuu eri aikakausina syntyneistä opiskelija-asunnoista. VOAS I:n ja Allin rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan edustavia esimerkkejä opiskelijoiden asuntorakentamisesta sekä siihen liitetystä pyrkimyksistä ja arvoista. Rakennuksia ei kuitenkaan ole tunnistettu esimerkki- tai avainkohteiksi samassa merkityksessä kuin Jyväskylän Kortepohja tai Turun Ylioppilaskylä. Jälkimmäisiä on aikanaan julkaistu laajasti ja niiden suunnittelun lähtökohtana on ollut arkkitehtikiilpailu.

Kohteella on arkkitehtuuriltaan paikallista kulttuurihistoriallista merkitystä. Arvot liittyvät alueen asemakaavalliseen sommitteluun, ulkoarkkitehtuuriin sekä opiskelija-asumiseen sosiaalisena ilmiönä. Nämä arvot on otettava huomioon aluetta koskevissa maankäyttö- ja suojeluratkaisuissa.

Yksittäisten rakennusten osalta Museovirasto toteaa, että niitä on korjattu useasti. Kohdekäynnin perusteella sisätiloissa lähes kaikki pintamateriaalit on peruskorjauksien yhteydessä uusittu. Myös julkisivuissa on tehty laajoja korjaustoimenpiteitä. VOAS I -vaiheen sisäänkäynnin edustalle myöhemmin lisätyt eteisosat ovat muuttaneet alkuperäistä niukkalinjaista arkkitehtuuria. Puuverhottujen julkisivujen korjaukset on tehty alkuperäisen tyyppisillä ratkaisulla ja tältä osin aluetta voi pitää hyvin säilyneenä.

Vaasan kaupungin suojeluasiasta antamassa lausunnossa viitataan aluetta koskevaan kaavoitushankkeeseen, jonka yhteydessä on todettu, että rivitalot muodostavat hienon ja erikoisen kokonaisuuden. Alueen suunnittelussa on huomioitu ns. inhimillinen mitta-kaava ja rakennusten sijoittelu muodostaa harvinaisen rakenteen ja asuinaluetytologian.

Lausunnossa alue nähtiin rakennussuojelun kannalta nuoreksi ja arkkitehtuurilaadultaan vaatimattomaksi. Lisäksi alueen rivitaloissa katsottiin olevan useita rakennusteknisiä ongelmia, kuten räystäiden puuttuminen, valesokkelit ja maapinnan alapuolella sijaitseva ensimmäisen kerroksen lattiataso, sade- ja pintavesien ohjaamisen puutteita sekä erittäin heikko lämpöeristyksen taso, joiden korjaamisen katsottiin olevan saavutettuun hyötyyn nähden kallista. Yhteenvetona lausunnossa todettiin, että VOAS I rivitalojen suojelemista lailla tai kaavalla ei pidetä edellä mainituista syistä hyvänä ratkaisuna. Tiiviin korttelirakenteen johdosta alue ei myöskään täytä paloturvallisuuden nykymääräyksiä, minkä johdosta kaavaratkaisuissa ei jatkettu alkuperäistä aluerakennetta.

Päätöksen perustelut

Asemakaava-alueen ulkopuolella voidaan rakennusperinnön säilyttämiseksi suojella rakennuksia, rakennelmia, rakennusryhmiä tai rakennettuja alueita, joilla on merkitystä rakennushistorian, rakennustaiteen, rakennustekniikan, erityisten ympäristöarvojen tai rakennuksen käytön tai siihen liittyvien tapahtumien kannalta. Rakennusperinnön suojelusta annetun lain 8 §:n mukaan rakennus voidaan suojella erityislain pohjalta, jos se on valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittävä. Kohteen merkittävyyttä arvioidaan seuraavilla perusteilla:

- 1) harvinaisuus tai ainutlaatuisuus (harvinaisuus);
- 2) historiallinen tyypillisuus alueelle (tyypillisuus);
- 3) aluetta tai tiettyä aikaa kuvaavat tyypilliset piirteet (edustavuus);
- 4) alkuperäistä tai sitä vastaavan käytön, rakentamistavan, arkkitehtuurin tai tyylin ilmeneminen ja jatkuminen (alkuperäisyys);
- 5) merkitys historiallisen tapahtuman tai ilmiön todisteena tai siitä kertovana ja tietoa lisäävänä esimerkkinä (historiallinen todistusvoimaisuus); tai
- 6) näkyvissä olevat eri aikakausien rakenteet, materiaalit ja tyylipiirteet, jotka ilmentävät rakentamisen, hoidon ja käytön historiaa ja jatkuvuutta (historiallinen kerroksisuus).

Annettujen lausuntojen, maastokäyntien sekä aluetta koskevien selvitysten perusteella ELY-keskus katsoo, että ilmiönä ja hankkeena opiskelija-asuntolarakentaminen tässä muodossa liittyi 1960-luvun korkeakoululaitoksen/opetuksen laajentamiseen ympäri Suomea, mikä lisäsi erityisasumisen tarpeita korkeakoulupaikkakunnilla. Näihin tarpeisiin vastattiin vuosikymmenen puolivälissä laajentamalla aravajärjestelmää koskemaan myös opiskelijaraasuntolarakentamista. Yksittäiset kuntien ja osakuntien asuntolahankkeet kehittyivät Suomen Ylioppilaskuntien liiton ja tukiyhdistystoimintaa harjoittavien rakennuttajien toimesta säätiömuotoiseksi asuntorakennustoiminnaksi. Vaasassa eri oppilaitosten muodostaman oppilaskuntien neuvottelukunnan tehtävänä oli koota oppilaitokset yhteisen asuntosäätiön taakse, joka perusteettiin vuonna 1973 (VOAS).

Asuntosäätiön ensimmäisenä rakennuskohteena oli VOAS I ja sitä seurasi pian Ristinummen VOAS II:n asuntomessukohteet ja sen tuntumassa oleva puurunkoisten rivitalojen korttelikokonaisuus. Kyseiset kohteet edustivat aiempia rakennushankkeita yksilöllisempää opiskelija-asuntolarakentamista sekä asumiseen yhdistettyjä palveluita. Arkkitehtuuriltaan yksittäiset rakennukset eivät kuitenkaan oleellisesti poikkea ajalleen tyypillisestä asuntoarkkitehtuurista.

Palosaarella opiskelija-asuntorakentaminen on alkanut vuosina 1967-68. Alueen ensimmäisenä opiskelijarakennuksena valmistuivat Vaasan teknillisen oppilaitoksen opiskelija-asunnot nk. Tekla I ja II, jotka olivat keskikäytävätyyppisiä matalia kerrostaloja. Onkilahden rantavyöhyke, minne vuosien 1967-1990 välissä rakentunut opiskelijakampus toteutettiin ei rakennusaikana ollut merkittävää rakennuskantaa ja opiskelijakortteli liittyy mitakaavallisesti vuosina 1960-70 rakentuneeseen lähiympäristöönsä.

Kuten Museoviraston lausunnossa todetaan, kohde on mielenkiintoinen aluekokonaisuus, joka koostuu eri aikakausina syntyneistä opiskelija-asunnoista. VOAS I:n ja Allin rakennukset ovat arkkitehtuuriltaan edustavia esimerkkejä opiskelijoiden asuntorakentamisesta sekä siihen liitetystä pyrkimyksistä ja arvoista. Rakennuksia ei kuitenkaan ole tunnistettu sellaisiksi esimerkki- tai avainkohteiksi kuin Turun Ylioppilaskylä (arkkitehdit Erkki Valovirta ja Jan Söderlund 1968-1979) ja Jyväskylän Kortepohjaan (arkkitehti Bengt Lundsten 1965-76), jotka on arvotettu valtakunnallisesti arvokkaiksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi, RKY-alueiksi. Kyseiset alueet vastaavat ajallisesti ja tavoitteitensa osalta opiskelija-asuntorakentamisen syntykauteen liittyvää ilmiötä, mutta ne on asuntoarkkitehtuuriltaan sekä syntyhistorialtaan nähty Palosaaren kohdetta merkittävämpinä aluekokonaisuuksina.

Päätöksessään ELY- keskus on ottanut kantaa kohteen erityislain mukaisiin suojeluedellytyksiin ja erityislain soveltamisalaan siten, kun ne laissa rakennusperinnön suojelusta (498/2010) on määritelty. Se miten ja missä laajuudessa VOAS I:n ja Allin lausunnoissa esille tuodut kulttuurihistoriaan, arkkitehtuuriin ja ympäristöön liittyvät arvot voidaan sovitaa alueen tarkoituksenmukaiseen käyttöön, tulee ratkaista vireillä olevan asemakaavan yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella tavalla.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

Laki rakennusperinnön suojelemisesta (498/2010) § 1,2,3,4,7,8,9,21

Alueidenkäyttö- ja vesihuoltoyksikön
päällikkö



JYRKI PALOMÄKI

Ylitarkastaja



JUHANI HALLASMAA

LIITTEET

Valitusosoitus
Sijaintikartta

PÄÄTÖS

Saantitodistuksin
Vaasan Opiskelija-asuntosäätiö sr
Palosaaren asukasyhdistys-Brändö stadsdelsförening ry

TIEDOKSI

Museovirasto, Kulttuuriympäristön suojelu
Etelä-Pohjanmaan maakuntamuseo
Vaasan kaupunginhallitus
Maanmittauslaitos (päätöksen saatua lainvoiman)