

ASEMAKAAVA NRO 1107

AHVENTIEN OPISKELIJAKYLÄ

Asemakaavan muutos



ASEMAKAAVASELOSTUS

Ehdotus 29.3.2022

Vaasan kaupungin kaavoitus 2022

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. 040-7438149

Vireilletulo
Kaavoitusjohtaja
Kaupunkiympäristölautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

SJ 17.3.2020 §18
1.4.2021 §17
13.10.2021, 6.4.2022

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	74
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	

5.2 Aluevaraukset

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

5.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

5.3.3 Liikenteelliset vaikutukset

5.3.4 Vaikutukset ihmisten elinoloihin

5.3.5 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

5.3.6 Vaikutukset ilmastomuutoksen ja muiden riskien näkökulmasta

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

5.5 Nimistö

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

80

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
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.
- Ahventien opiskelijakylän hulevesikartoitus. Vaasan kaupunki, kaavoitus, 2021.
- VOAS 1 ja ALLI, täydentävät selvitykset. Vahanen 2022.

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.

Kaavoitusjohtaja hyväksyi asemakaavan muutosluonnoksen ja päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 1.4.2021. Luonnos ja päivitetty OAS pidettiin nähtävillä 1. – 30.4.2021. Niistä jätettiin 6 lausuntoa ja 10 mielipidettä. Vuorovaikutustilaisuus järjestettiin Teamsissa 8.4.2021 ja siihen osallistui noin 20 henkilöä.

Asemakaavaehdotus hyväksyttiin julkisesti nähtäville kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa 13.10.2021.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

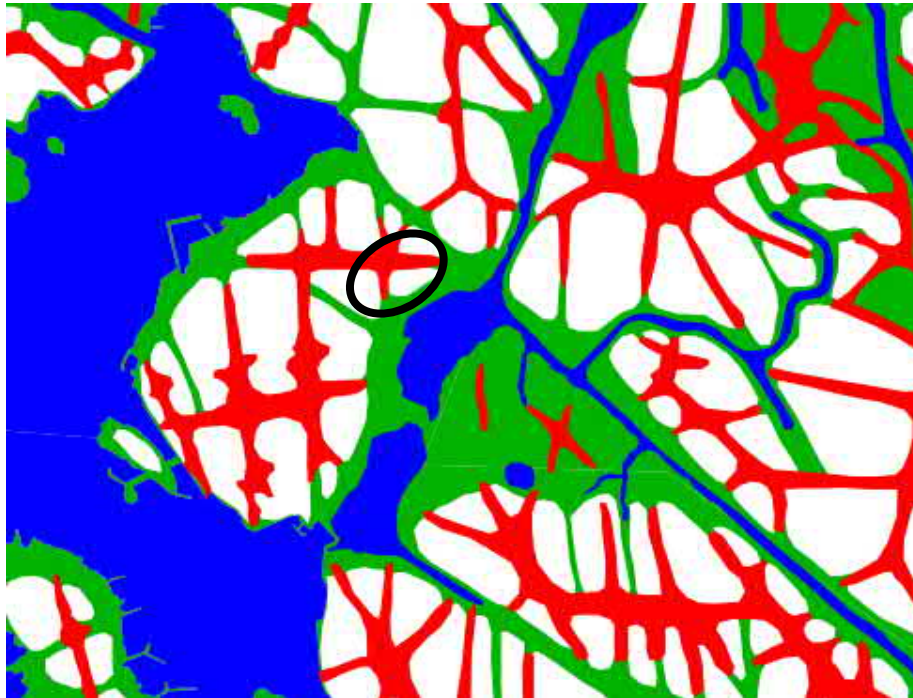
Kaava-alue sijaitsee Palosaaren koilliskulmassa. Palosaaren torille alueelta on alle kilometrin matka ja Vaasan kauppatorille alle kolmen kilometrin matka.

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 porfyrygraniittia.

Kaava-alueelle sekä sen eteläpuolella olevalle rantavyöhykkeelle tehtiin luontoinventointi vuonna 2020. Luontoinventoinnissa ei havaittu luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyypppejä. 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 yhdystien 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 valitettiin Ympäristöministeriölle. Ympäristöministeriön päätös 21.4.2021 on kielteinen.

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.

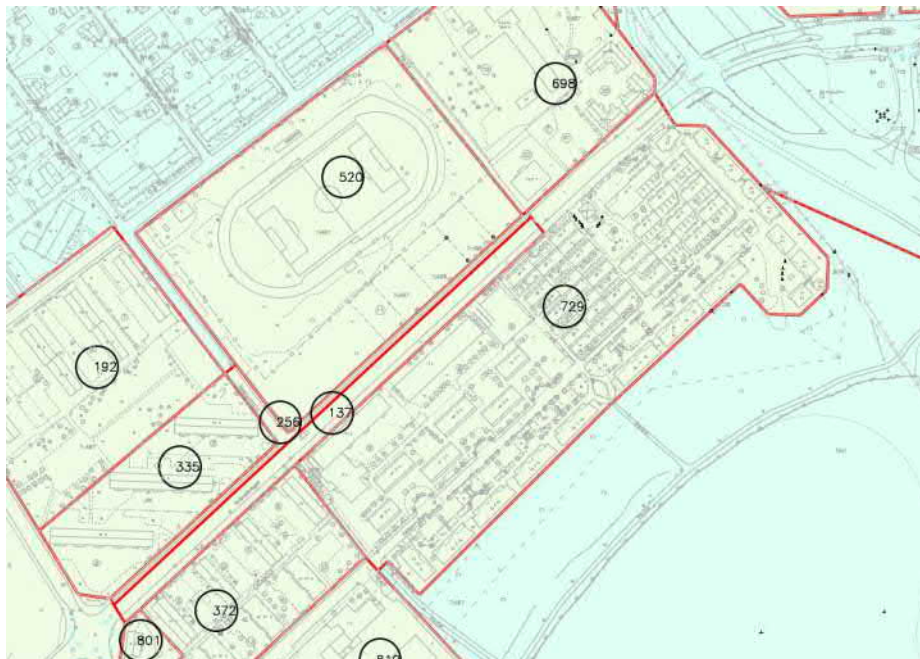
Yleiskaava

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 valitettiin Ympäristöministeriölle, joka antoi kielteisen päätöksensä asiassa 21.4.2021.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on laadittu ilmakuvausten 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.
- Ahventien opiskelijakylän hulevesikartoitus. Vaasan kaupunki, kaavoitus, 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. Asuntokohteiden 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 antoi päätöksensä 21.4.2021 ja hylkäsi Palosaaren asukasyhdistyksen valituksen.

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
 - Pohjamaan 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 asemakaavaproessin aikana, ja Pohjanmaan museo on inventoinut rakennuskannan korttelissa 19-57.

Työneuvottelu Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja Pohjanmaan museon kanssa pidettiin asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen 20.1.2022. Kokouksessa neuvoteltiin uusista selvitystarpeista, asemakaavaehdotukseen tehtävistä muutoksista ja ehdotuksen uudelleen nähtäville laittamisen tarpeellisuudesta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on kehittää Ahventien opiskelija-asuntoaluetta vetovoimaisena, toimivana ja viihtyisenä 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 arviointisuunnitelmasta 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 arviointisuunnitelman 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 arviointisuunnitelmaan 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 arviointisuunnitelmasta.

Vastine:

Yleiskaavan sk2-aluerajausmerkinnästä on lisätty tietoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 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 kategoria-asumista. 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 maankäyttö Sopimusta 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

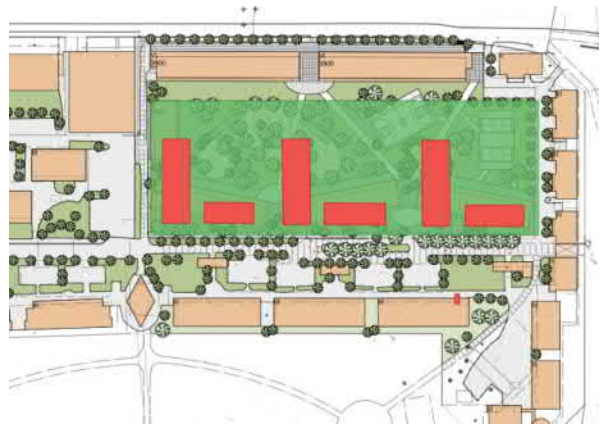
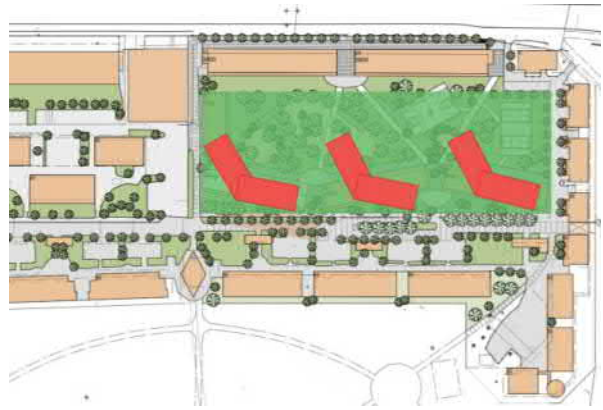
- Toivon, että erityistä huomiota kiinnitetään pyöräilyyn alueella, varsinkin polkupyörien säilytykseen ja pysäköintiin tavalla, joka ehkäisee varkauksia.

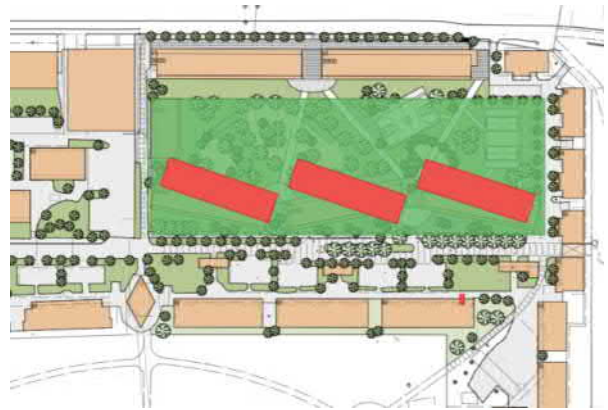
Vastine: Kaavoitus on huomoinut mielipiteen. Kaavaluonnoksessa esitetty pyöräpysäköintinormi on 1 pp/ 30 k-m² + saman verran säältä suojattua säilytystilaa.

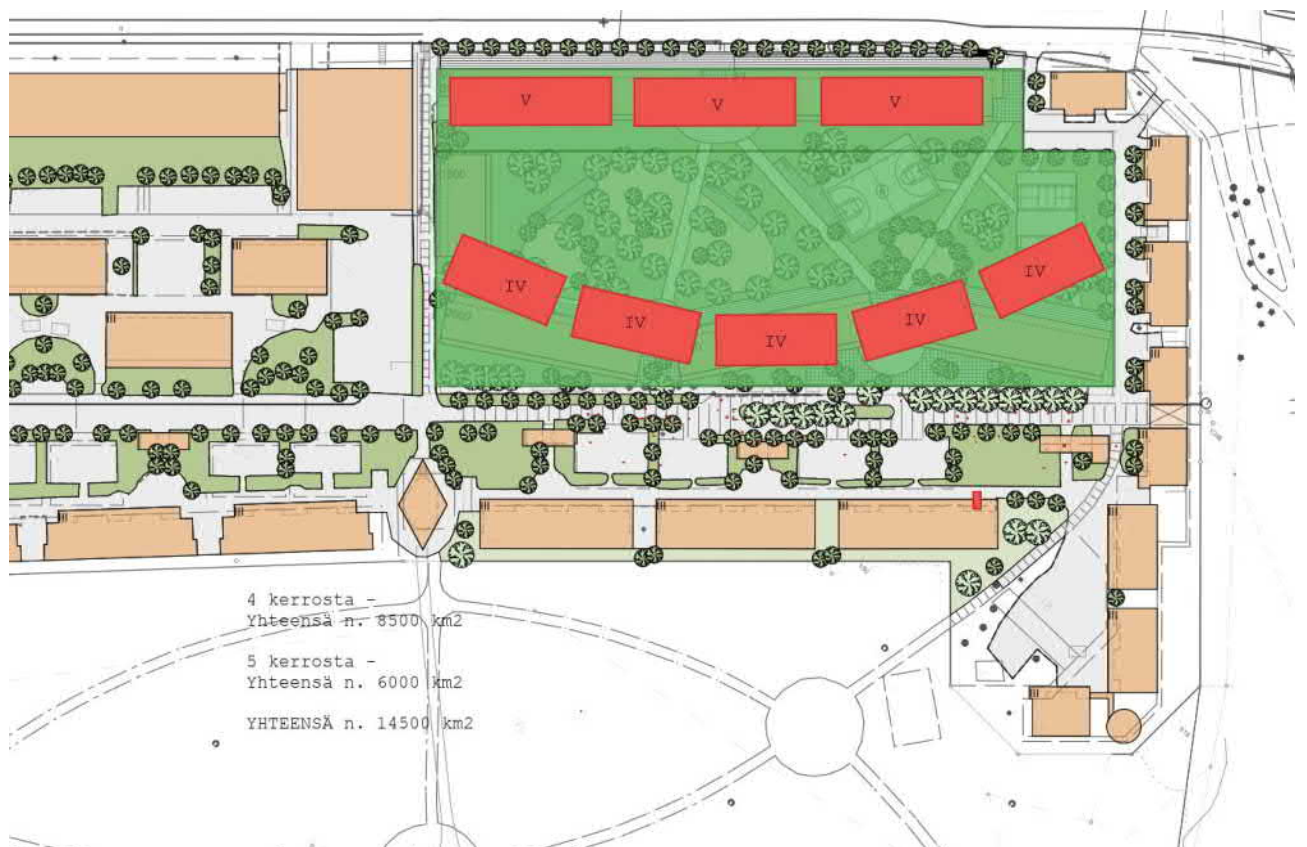
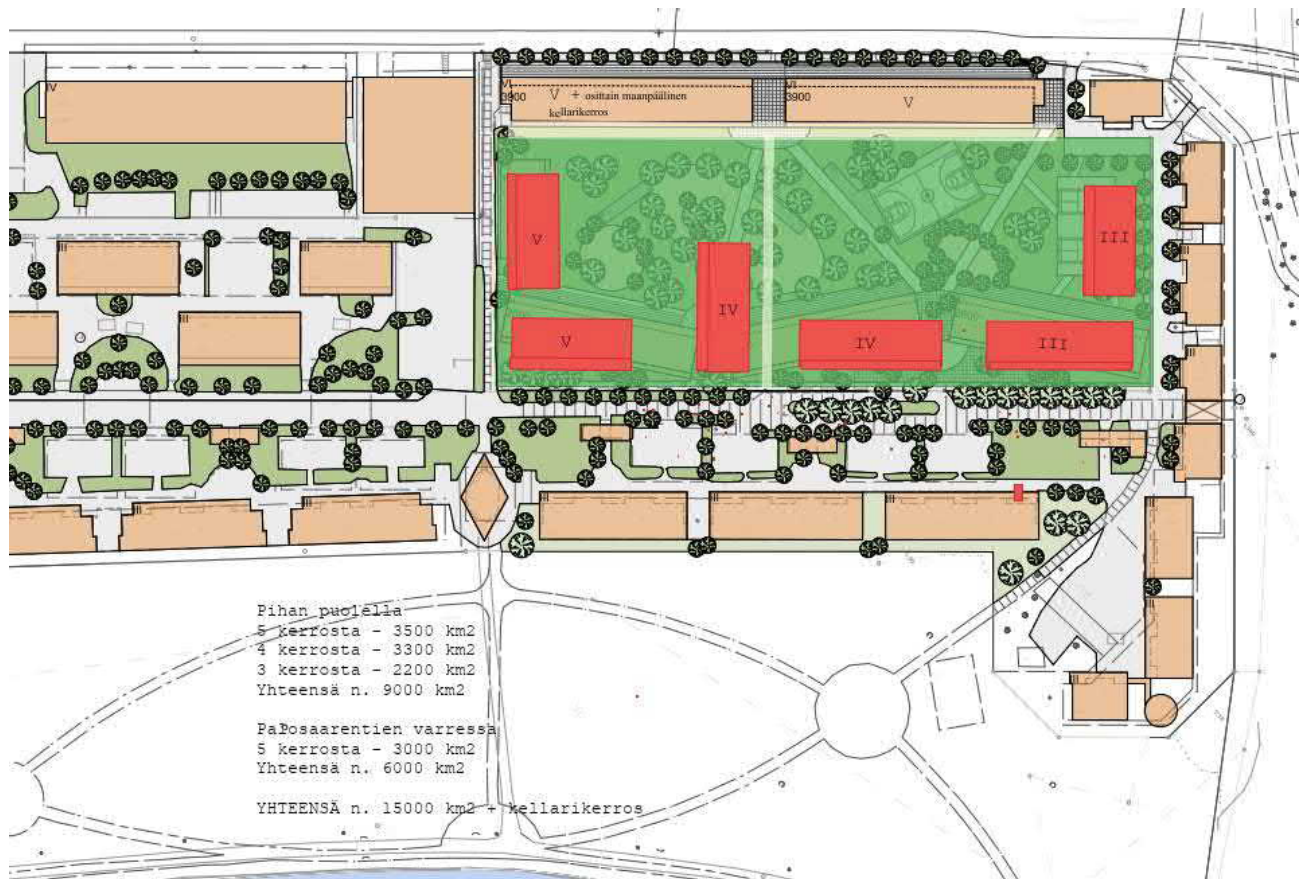
4.5.2 Asemakaavan muutosluonnoksen perusteet

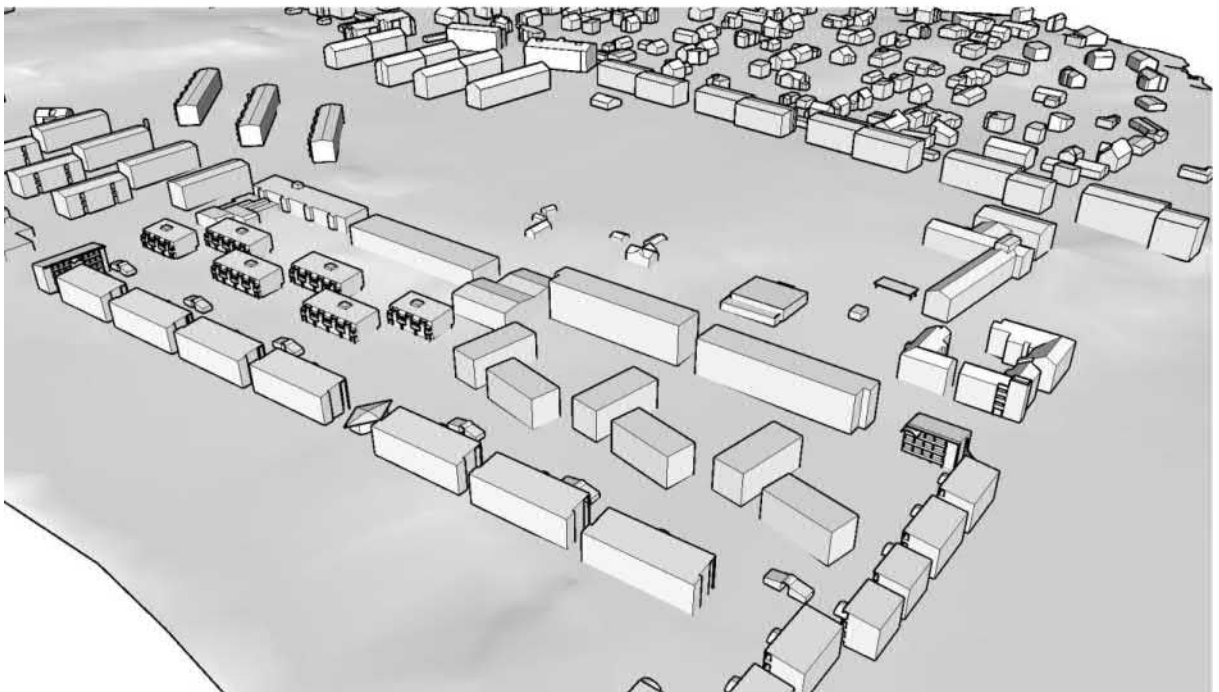
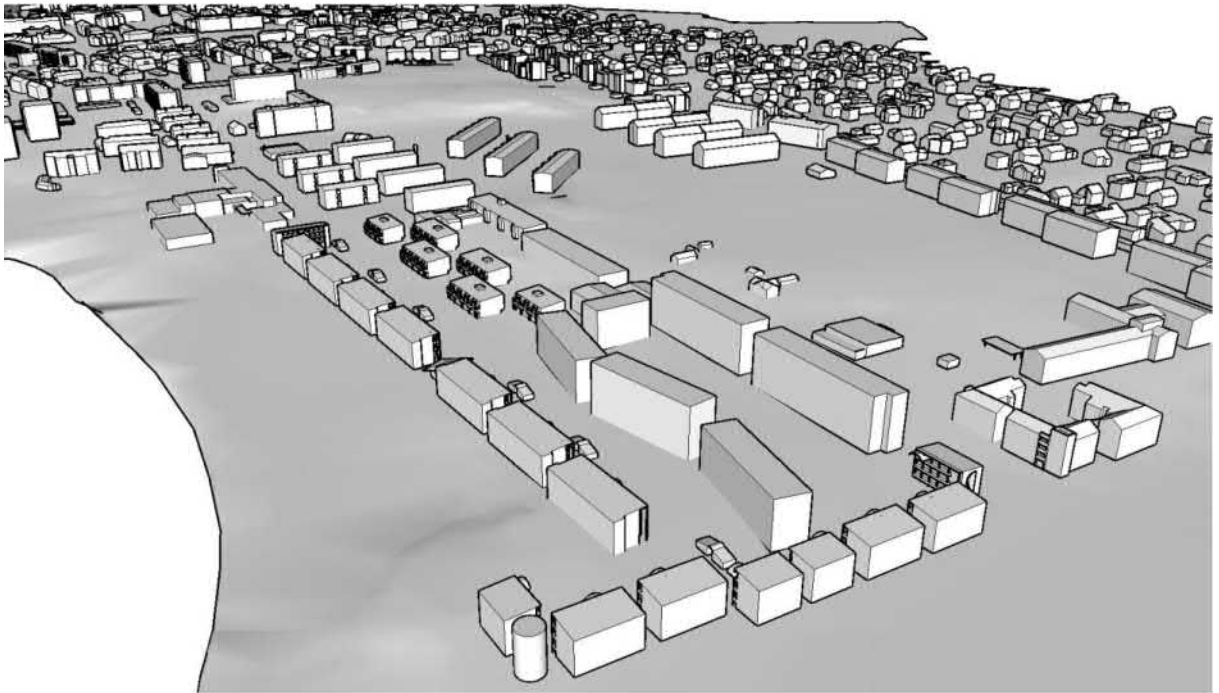
Asemakaavan muutosluonnos perustuu ensisijaisesti kaavan tavoitteeseen kehittää Ahventien opiskelija-asuntoaluetta vetovoimaisena, toimivana ja viihtyisänä opiskelijakylänä, joka mahdollisimman hyvin palvelee nykyajan opiskelija-asumistarpeita.

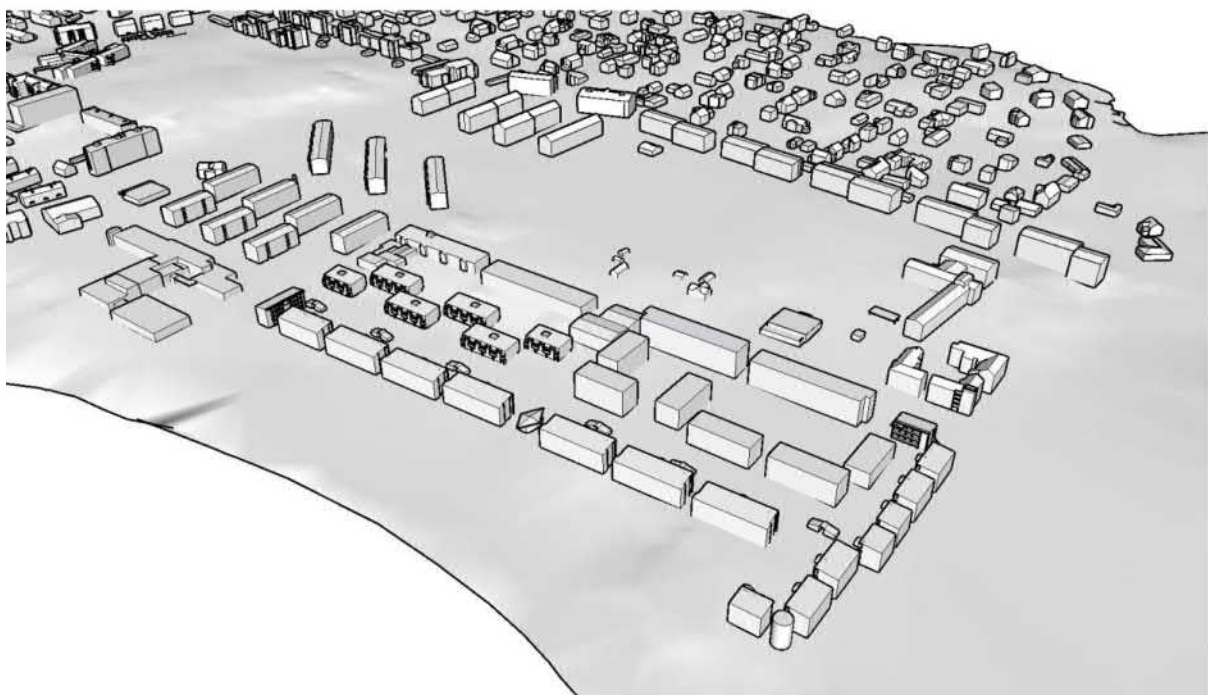
Asemakaavaluonnosta lähestyttiin tekemällä useita vaihtoehtoisia karkeita luonnoksia, joita vertailtiin keskenään ja suhteessa asemakaavan tavoitteisiin. Alla muutamia esimerkkejä alustavista luonnoksista:











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 liitetystä 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 yksioitaa, 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

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus Alueen käyttö- ja kulttuuriympäristö ELY-keskus ja Museovirasto on VOAS I:n ja ALLI:n rakennuskantaa koskevissa lausunnoissa ja suojelupäätöksessä todennut, että Palosaaren opiskelijakylä on sekä paikallisesti että maakunnallisesti arvokas kohde. Sen mahdollisessa suojelussa ei kuitenkaan ole voitu soveltaa lakia rakennusperinnön suojelusta, koska alueella ei ole avainkohteena samanlaista valtakunnallista merkitystä, kuin jo suojelluilla Turun Ylioppilaskylällä (arkkitehdit Erkki Valovirta ja Jan Söderlund 1968-1979) tai Jyväskylän	Kaavoituksen vastine: Luonnosvaihtoehtoja ja niiden vertailuja lisätään selostukseen. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös ensimmäisen rakennusvaiheen rakennusten säilymisen, vaikka niitä ei esitetä suojeltavaksi. Kiinteistön omistaja harkitsee, millä tavalla toteuttaa kaavan mahdollistaman rakentamisen. Hulevesien osalta lausunto käytiin läpi
--	---

Kortepohjalla (arkkitehti Bengt Lundsten 1965-1976). Suojelusta annetussa päätöksessä katsottiin, että kohteen kulttuurihistoriaan, arkkitehtuuriin ja ympäristöön liittyvät arvot sekä niiden sovittaminen alueen tarkoituksenmukaiseen käyttöön, tulee ratkaista vireillä olevan asemakaavan yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella tavalla. ELY- keskus katsoo, että alueen kehittämiselle ja lisärakentamiselle on esitetty hankkeen yhteydessä riittäviä perusteita. Kaavahankkeen luonne ja taustat huomioiden luonnosvaiheessa olisi syytä kuitenkin esittää julkisina luonnoksina selostuksessa kuvattuja luonnosvaihtoehtoja ja niiden vertailuja. Viittaaminen rakennuskannan nuoruuteen ja arkkitehtuurin laadun vaatimattomuuteen ei kohteen osalta ole tehtyihin selvityksiin viitaten riittävä peruste. Vaihtoehtojen laajempi julkinen tarkastelu olisi ollut myös paikallaan, koska esitetty rakennustapa poikkeaa myös Onkilahden puiston asemakaavan yhteydessä esitetystä mallista. Alueen opiskelija-asuntojen korjaustarpeita koskevan selvityksen (2020) perusteella ainakin osa rakennuskannasta on kunnon ja kustannusten perusteella mahdollista säilyttää uudisrakentamisen yhteydessä. Tämä olisi ollut mahdollista myös Onkilahden puiston asemakaavassa esitetyssä ratkaisussa Ahventien vastaisen rakennusrivin osalta. Selostuksessa mainittu alueen kerroksellisuuden säilyttäminen ei ole mahdollista, jos ensimmäisen rakennusvaiheen rakennuskantaa ei ole edes osin säilytetty. <u>Luontoympäristö ja hulevedet</u> Kaavoitusta varten on laadittu riittävän kattava luontoselvitys, joka ulottuu pitkälle kaava-alueen ulkopuolelle. Selvityksessä todetaan, että suunnittelualueen ja ympäröivän rakennetun alueen hulevedet johdetaan pintavesinä, avo-ojina ja yhden kokoojaojan kautta käsittelemättöminä Onkilahteen. Kaava-alueen rajausta olisi syytä laajentaa koskemaan Onkilahden vastainen lähivirkistysalue (VL) ja selvittää hulevesien käsittelymahdollisuudet sekä viivytys altain rakentamismahdollisuuksia alueella, koska hulevesijärjestelyitä ei ole huomioitu myöskään Onkilahden puiston asemakaavassa tai sen määräyksissä. Mikäli kaava-aluetta ei voida laajentaa, on hulevesien käsittelyä koskeva	hulevesityöryhmän kokouksessa 14.9.2021. Työryhmän näkemys on, että kaava-aluetta ei ole tarkoituksenmukaista laajentaa. Koska kaavaprosessi on alkanut jo vuonna 2009, hulevesiä ei ole huomioitu Onkilahden puiston kaavassa. Ahventien opiskelijakylän kaavaselostukseen lisätään selvitys alueen hulevesistä ja sen perusteella lisätään määräyksiä koskien hulevesien käsittelyä. Ahventien jatkeen pyörätien osalta on neuvoteltu kuntatekniikan kanssa, jonka näkemyksen mukaan kolme samansuuntaista pyörätietä 200 metrin levyisessä poikkileikkauksessa (Palosaarentie, Ahventie, Onkilahden rannan väylä) on tarpeetonta. Alue jätetään kaavassa luonnoksen mukaisesti ohjeelliseksi polkupyöräilylle ja jalankululle varatuksi alueeksi.
---	--

yleissuunnitelma syytä kuitenkin laatia kaavan yhteydessä. <u>Liikenneympäristö</u> Ahventien jatke on osoitettu asemakaavaluonnoksessa ohjeellisena polkupyöräilylle ja jalankululle varattu alueen osana, jolla huoltoajo on sallittu. Väylä on osoitettu pyörätieksi liikennemerkillä myös Alskatintien liikennealueella. Koska alueen kautta ohjautuu merkittävässä määrin myös muuta kuin opiskelija-alueen kevyttä liikennettä, se olisi syytä osoittaa kiinteistönhoitoon liittyvien vastuu ja huoltokysymysten takia kevyelle liikenteelle varatuksi katualueeksi.	
Museovirasto Ei anna lausuntoa, Pohjanmaan museo antaa.	
Pohjanmaan museo Vaikka VOAS 1-rivitalokohdetta ei voida suojella rakennusperinnön suojelusta annetun lain nojalla, se ei poista kohteen merkittävää paikallista kulttuurihistoriallista arvoa. Asemakaavaluonnoksessa ei kuitenkaan ole otettu kantaa alueen arvoihin, mikä museon mielestä kuitenkin tulisi tehdä. Asemakaavaluonnoksessa matalat rivitalot on korvattu suorakiteen muotoisen pihan ympärille ryhmittäytyillä neli- ja viisikerroksisilla kerrostaloilla. Uudessa asemakaavaluonnoksessa on luovuttu kahdeksankerroksisista pistetaloista, joilla olisi ollut huomattava vaikutus lähialueen kaupunkikuvaan. Esitetty muutoksen vaikutus kaupunkirakenteeseen ja maisemaan on kuitenkin huomattava. Museo toivoo kaava-aineistoon lisättäväksi havainnekuvia suunniteltujen uudisrakennusten sijoittumisesta lähiympäristöön erityisesti katunäkymissä maantasosta katsottuna, jotta maisemavaikutuksia voidaan paremmin arvioida. Asemakaavaselostuksesta ei käy ilmi, onko Tekla 1&2 talojen kohdalla selvitetty niiden rakenteiden kestävyyttä korotusta silmällä pitäen. Museo katsoo, että rakennuksien korottamisen vaikutuksia tulee arvioida myös rakennuksien arvoon ja katunäkymiin nähden ja toteaa, että Tekla 1 ja 2 –rakennuksien säilyttäminen nykykorkeudessaan tukee koko opiskelijakylän rakennetta sekä historiallista kehitystä ja kerroksellisuutta. Lisäksi museo pohtii alueen pysäköintialueiden	Kaavoituksen vastine: Kaavaselostukseen lisätään havainnekuvia ja arvioidaan vaikutuksia tarkemmin.

riittävyttä rakennusoikeuden kasvaessa.	
Pohjanmaan pelastuslaitos Pelastustietarve tonteilla / alueella tulee huomioida niin, että pelastustiereittejä on leveyden ja kääntösäteen osalta toteutettavissa.	Kaavoituksen vastine: huomioidaan.
Vaasan Sähköverkko Korttelialueella 57 (AL & AK) sähkötehon tarve tulee muutosten myötä kasvamaan sekä alueella ei ole vielä yhtään muuntamoita, joten alueelle tulisi mahdollistaa muuntamoiden rakentaminen kaavamääräyksellä: ”Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot)”.	Kaavoituksen vastine: huomioidaan.
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. Varsinaista tonttijakoa voidaan tarkastella vasta, kun asemakaavamuutoksen hakija on toimittanut pyydetyt johtolinjojen kartoitustiedot Vaasan Vedelle. Tällöin voidaan 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.	Kaavoituksen vastine: huomioidaan.
Nuorisovaltuusto Nuorisovaltuusto pitää uutta asemakaavaluonnosta hyvänä. Kuten nuorisovaltuusto edellisessäkin lausunnossaan totesi, opiskelijoiden hyvinvointi on tärkeää. Jokaisella opiskelijalla on oikeus hyvään ja turvalliseen asuinympäristöön, ja nuorisovaltuuston mielestä kyseinen asemakaavaluonnos pitääkin huolen opiskelijoiden asuinoloista ja hyvinvoinnista. Uudet ja uudisrakennetut rakennukset tuovat	

opiskelijoille hyvät ja nykyaikaiset asumisolot ja asuinympäristön. Nuorisovaltuusto katsoo asemakaavaluonnoksen parantavan vaasalaisten opiskelijoiden asumisoloja ja asuinympäristöä mahdollistaen hyvät asuinolot lyhyiden yhteyksien päästä opiskelukampuksista. Ahventien opiskelijakylästä on myös hyvät yhteydet muun muassa keskustaan. Nuorisovaltuusto uskoo uudistetun alueen kiinnostavan nykyisiä opiskelijoita ja jopa houkuttelevan uusia opiskelijoita Vaasaan.	
Opiskelijan Vaasa – Vasa studerande OVVS on seurannut hyvillään Ahventien opiskelijakylän asemakaavan muutosprosessia Palosaarella. Yksi opiskelijoiden sosiaaliin oloihin keskeisimmin vaikuttava tekijä on laadukas ja onnistuneesti toteutettu opiskelija-asuminen. Eritoten tämä on korostunut korona-aikana, kun korkeakoulujen kampukset ovat olleet turvallisuussyistä suljettuina ja opiskelijat määrättyinä etäopintojen äärelle. Merkittävin yksittäinen opiskelija-asumisen toimija Vaasassa on Vaasan opiskelija-asuntosäätiö VOAS, joka omistaakin myös Ahventien opiskelijakylän opiskelija-asunnot. Pidämme kaupungin esittämää luonnosta erittäin kannatettavana, sillä se edistää laadukasta, mutta kuitenkin kohtuuhintaista opiskelija-asumista Palosaaren kampusalueen välittömässä läheisyydessä. Vaasa on valtakunnallisesti tunnettu opiskelijamyönteisyydestään ja esitetty kaavaluonnos tukee tätä. Palosaaren kampusaluetta kehitetään tällä hetkellä voimallisesti entistä opiskelijaystävällisempään suuntaan, mm. Ylioppilaiden Terveystieteidenkeskuksen muutettua kampusalueelle vuodenvaihteessa 2021. Näin ollen Ahventien opiskelijakylän kaavamuutoksella on osana tätä jatkumoa erityistä strategista painoarvoa Vaasan rakentamisessa Suomen parhaaksi opiskelijakaupungiksi. Laadukas opiskelija-asuminen on tärkeä vetovoimatekijä, joka lisää alueen viihtyisyyttä ja houkuttelevuutta. Ahventien opiskelijakylässä sijaitseva VOAS I on ollut ensimmäinen VOAS:in asuntokohde. Korkeakoulu yhteisölle perinteiden vaaliminen on toki tärkeää – mutta ei väärällä tavalla. Useimmiten on järkevää hyväksyä tosiasiat ja suunnata	Kaavoituksen vastine: Kaavan nimi ei ole yhtä kuin alueen nimi. VOAS voi pohtia alueen nimeä yhdessä opiskelijoiden kanssa, kun alueen suunnittelu etenee.

eteenpäin; nostalgisten tunteiden valtaan jääminen ei edesauta opiskelijoiden asumisratkaisuja 2020-luvulla. Pohjanmaa ja Vaasa sen pääkaupunkina ovat tunnettuja dynaamisesta aikaansaavuudestaan ja kokeilunhalukkuudestaan. OVVS näkee mielellään tämän ennakkoluulottomuuden toteutuvan myös Ahventien opiskelijakylän opiskelija-asuntojen kaavoituksessa ja rakentamisessa. Tämä eritoten tilanteessa, jossa riippumaton selvitys on todennut opiskelijakylän opiskelija-asuntokehtien peruskorjausten kustannukset niin mittaviksi, että peruskorjausta ei ole pidettävä kannatettavana. Pidämme tärkeänä opiskelijat huomioivaa kaupunkisuunnittelua ja kaavoitusta Vaasan alueella. Opiskelijat huomioivaa kaupunkisuunnittelua ei kuitenkaan tulisi tehdä luoden uusia leimallisia alueita, kuten Olympia, jotka edesauttavat alueellista eriytymistä. Uskomme, että opiskelijoiden eriyttäminen omaan, vaikkakin nimelliseen, opiskelijakyläänsä erottaa opiskelijat Vaasasta ja Vaasan väestöstä, eikä tarjoa heille samanlaista mahdollisuutta Vaasaan juurtumiseen. Tämän vuoksi toivomme, että kaava-alueen nimeä tarkasteltaisiin uudemman kerran ja muokattaisiin paremmin Vaasan kaupunkikuvaan ja yhtenäiseen Vaasaan soveltuvaksi. Näkisimmekin mielellämme opiskelija-liitteen pudotettavan pois kaava-alueen nimestä. Kaiken kaikkiaan näkemyksemme on, että kaavamuutos on sisällöllisesti onnistunut ja edistää nykyisten standardien ja opiskelijoiden toiveiden mukaista opiskelija-asumista Vaasassa. Asumisen muodot muuttuvat ja myös opiskelija-asuntojen on tärkeää pysyä kiinni kehityksessä. Nämä asiat on kaavaluonnoksessa otettu erittäin hyvin huomioon, ja VOASille on jätetty riittävästi harkinnanvaraa asuntojen toteuttamiseksi. Toivomme pitkittyneen kaavoitusprosessin etenevän, mutta mielestämme kaava-alueen nimen muuttamista pitäisi kuitenkin harkita vakavasti, jotta opiskelijat varmasti kokevat itsensä osaksi Vaasaa ja vaasalaisten yhteisöä.	
Vaasan yliopisto Vaasassa on Suomen mittakaavassa merkittävä koulutuskeskittymä ja alueen korkeakouluverkostolla on keskeinen merkitys Vaasan tulevan menestyksen kannalta. Opiskelijat ovat tietysti keskeisessä roolissa	

korkeakoulujen menestyksessä. On selvää, että kaikilla vaasalaisilla toimijoille on tärkeä edistää sellaisia kehityspolkuja, jotka lisäävät entisestään alueen vetovoimaisuutta opiskelijoiden näkökulmasta. Vaasan yliopistolla on käynnissä merkittävä tilojen kehittämishanke, jonka tavoitteena on luoda Palosaarelle maailmanluokan kampus. Tavoitteena on monimuotoinen ja elävä kampus, joka houkuttelee osaajia myös Suomen ulkopuolelta ja joka tarjoaa houkuttelevat ja viihtyisät opiskelu- ja työympäristöt kaikille yliopistoyhteisön jäsenille. Kampusalueen kehittäminen ei kuitenkaan rajoitu pelkästään yliopiston tilojen heittämiseen. Yliopiston tahtotilana on kehittää omia tilojaan osana laajempaa kaupunkisuunnittelua Palosaarella. On selvää, että tässä kontekstissa yliopisto suhtautuu positiivisesti Ahventien opiskelijakylän asemakaavan kehittämiseen. Houkuttelevat, viihtyisät ja toimivat opiskelija-asumisen tilat ovat kampuksen tilojen kehittämisen kanssa yhtä lailla keskiössä Vaasan alueen vetovoimaisuutta vahvistettaessa opiskelijoiden näkökulmasta. Yliopiston käsityksen mukaan valmistelussa oleva asemakaava mahdollistaa opiskelijoiden erilaisiin tarpeisiin soveltuvien viihtyisien opiskelija-asuntojen rakentamisen Palosaarelle kustannustehokkaasti. Myös matka korkeakoulujen kampuksille on kohtuullinen. On tärkeää, että kaavaehdotus mahdollistaa alueen virkistysmahdollisuuksien kehittämisen. Hieno alue lähellä keskustaa ja korkeakoulukampuksia ovat juuri niitä vetovoimatekijöitä, joita kaavauudistuksella tulee tavoitella toimivien asuintilojen ohella. Virkistysmahdollisuuksien kehittäminen tuo hyvinvointia myös kaupunkilaisten näkökulmasta. Alueen vetovoimaisuutta lisää mahdollisuus tarpeellisen palveluiden järjestämiseen opiskelijakylässä ja vaikuttaa siltä, että esillä oleva kaavaehdotus turvaa myös tämän näkökulman.	
Vaasan yliopiston ylioppilaskunta Vaasan yliopiston ylioppilaskunta kannattaa suunniteltua asemakaavan 1107 muutosta Ahventien opiskelija-asuntojen kehittämiseksi. Erityisesti tonttien 19-57-8, 19-57-4 ja 19-57-2 rakennusten rakennustekniikka on tulossa	

käyttöikänsä päähän ja rakennusten peruskorjaus sekä ylläpito tulisi kalliimmaksi kuin uudelleenrakentaminen, jonka vuoksi kaavamuutos on perusteltu. VYY pitää hyvänä, että asemakaavoituksessa huomioidaan nykyisten ja tulevaisuuden opiskelijoiden asumistarpeet ja alueen veto- sekä pitovoima pitkällä aikavälillä. Asemakaavan tavoite on ylioppilaskunnan mielestä erinomainen ja VYY katsoo, että uudisrakentaminen on tärkeä osa asemakaavoituksen tavoitteen saavuttamista. Ylioppilaskunnan näkemyksen mukaan kaavaluonnoksessa mahdollinen uudisrakentaminen tonteilla 19-57-2 ja 19-57-4 ja siihen suunniteltu 25 % varaaminen kerrosalasta majoitus-, toimisto- ja liiketiloja varten on omiaan edistämään kaavoitukselle asetettuja tavoitteita. Opiskelijakylän elinvoimaa ja vetovoimaisuutta edistävät helposti saavutettavat palvelut. Esimerkkinä päivittäistavarakauppa sekä opiskelijahintaista ruokaa tarjoavat ravintolat, joihin suunniteltuja tiloja voitaisiin käyttää. Myös tontille 19-57-2 suunniteltu mahdollinen myymälärakennus edistää tätä tavoitetta. VYYn kanta on, että vaikka alueella sijaitsevat VOAS 1 ja Alli -rakennukset ovatkin hienoja esimerkkejä opiskelijoiden asuntorakentamiseen liitetystä pyrkimyksistä ja arvoista, eivät kyseiset rakennukset vastaa enää opiskelijoiden nykyisiä asumistarpeita, eivätkä kyseisillä kiinteistöillä ole samanlaista esimerkki- tai avainkohteen asemaa, kuin esimerkiksi Turun ylioppilaskylällä, VOAS 1 ja Alli -rakennukset eivät myöskään korjaustarveselvityksen mukaan täytä nykyisiä paloturvallisuusmääreitä esimerkiksi suojaetäisyyksien osalta. Myös näiltä osin uudisrakentaminen on perusteltua.	
Vaasan ammattikorkeakoulu Vaasa on kuuden korkeakoulun muodostama koulutusklasteri. Opiskelijat tuovat alueelle uutta osaamista, mahdollistavat alueen kilpailukykyä ja elinvoimaa. Osaavan työvoiman saatavuus Vaasan alueella muodostuu tulevaisuudessa yhä merkittävämmäksi kilpailutekijäksi. Vaasan ammattikorkeakoulu sijaitsee Palosaaren kampusalueella. Meidän opiskelijoistamme 14 %	

saapuu ulkomailta ja heistä iso osa asuu Palosaarella. Tulevaisuudessa meidän opiskelijamäärämme tulee kasvamaan. Jatkossa opiskelijoita saapuu meille koko Suomesta yhä enenevästi. Meidän kehitystyömme ja tulevaisuuden kehittämistyön näkökulmasta tällä hankkeelle on keskeinen rooli, jotta me kaikki voimme onnistua. Terveelliset, kohtuuhintaiset ja yhteisölliset opiskelija-asunnot kutsuvat opiskelijoita Vaasaan. Näitä asioita nyt käsillä oleva kaavamuutos mahdollistaisi. Yhä useammin opiskelija saapuu Suomeen ja Vaasaan ulkomailta, jolloin asumisen yhteisöllisyys korostuu. Kaavamuutoksen mukaisesti toteutettu asuminen luo mahdollisuuksia yhteisöllisyyteen ja sitä kautta integroitumiseen Vaasaan ja Pohjanmaalle. Opiskelija-asumisen kohtuuhintaisuus on kilpailutekijä ja toisaalta tulevaisuudessa yhä merkittävämpi asia, koska oletetusti lisääntyvä akkuteollisuus tuo kaupunkiin lisää asukkaita. Kysyntä vaikuttaa luonnollisesti hintatasoon. Kaavamuutoksessa otetaan esille erinomaisesti luontoarvot ja alueen viihtyisyys kaikkien asukkaiden näkökulmasta. Koko alue kokisi muutostyön myötä kasvojen kohotuksen, joka näkyisi kaikkien asukkaiden lisääntyvänä hyvinvointina.	
Vaasan ammattikorkeakoulun opiskelijakunta Ahventien asuinalue nähdään erityisen tärkeänä asuinpaikkana Vaasan ammattikorkeakoulun opiskelijoille, sillä kaikki koulutusyksikömmme sijaitsevat nykyään Palosaaren kampusalueella ja Ahventien ympäristö on kouluamme lähin suurempi opiskelijakeskittymä, jossa näkyy yhteisöllisyys myös asumisessa. Alueella on merkillepantava rooli opiskelija-asumisen sosiaalisessa ja ideologisessa historiassa ja olisi hienoa, että myös tulevat opiskelijasukupolvet saisivat olla osa tätä historiaa. Tämä ei kuitenkaan onnistu, jos alueen rakennus- ja asuntokanta ei vastaa nykypäivän (tulevaisuudesta puhumattakaan) opiskelija-asujien tarpeita ja vaatimuksia, aiheuttaen täten esteen Ahventielle muuttamiselle ja tämän historian jatkamiselle. Esitetyssä kaavaluonnoksessa Vaasan ammattikorkeakoulun opiskelijat kiittelivät	

erityisesti mahdollisuutta avaraan rakentamiseen, jossa korkeiden kerrostalojen väliin ja ympärille jää paljon yhteisöllistä pihatilaa, jota voi hyödyntää mm. urheilukenttinä ja muissa vapaa-ajan käyttötarkoituksissa. Myös aluetta ympäröivä luonto pääsee paremmin oikeuksiinsa korkeamman rakentamisen ansiosta, kun osa tulevien kerrostalojen ikkunoista suuntautuu Onkilahdelle päin. Huomiota pyydettiin kiinnittämään riittäviin pysäköintiratkaisuihin, jotta esim. auton tai polkupyörän turvallinen säilytys alueella olisi mahdollista eivätkä lähinaapuruston kadunvarret täytyisi autoista alueen asukasmäärän mahdollisesti kasvaessa. Nykyinen rakentaminen alueella on hyvin tiivistä ja sokkeloista, mikä sulkee pois mahdollisuuden yhteisöllisiin alueisiin ja saattaa olla myös paloturvallisuusriski. Tästä johtuen pelkästään nykyisen vanhemman rakennuskannan peruskorjaamista ei nähdä ratkaisuna alueen kehitykselle, sillä se ei korjaa yllämainittua ongelmaa jossa alueen potentiaalinen maapinta-ala on täytetty matalalla ahtaalla rakentamisella. Opiskelijat kiittelivät myös sitä, että huomioon on otettu mahdollisuus alueella toimiville palveluille (esim. mahdollinen opiskelijaravintola) ja muille vastaaville yhteisöä ja lähialuetta tukeville toimijoille. Etäopiskelun aikakaudella kodin merkitys myös työskentely- ja opiskelupaikkana on korostunut, joten oman kodin välittömästä ympäristöstä löytyvien palveluiden merkitys on entistä tärkeämmässä roolissa ja on varmasti sitä entistä enemmän vielä tulevaisuudessakin. Yhteenvetona Vaasan ammattikorkeakoulun opiskelijakunta VAMOK puoltaa esitteillä olevan asemakaavaluonnoksen hyväksymistä ja esittää tukensa prosessin mahdollisimman nopealle käsittelylle, jotta vaasalaiset korkeakouluopiskelijat pääsevät nauttimaan Ahventien opiskelijakylästä nykyajan asumistarpeita vastaavassa muodossaan mahdollisimman pian.	
Kokoomuksen Vaasan kunnallisjärjestö Kokoomus Vaasassa pitää esiteltyä luonnosta huolellisesti valmisteltuna kehitysaskelena kohti nykyaikaisempaa opiskelija-asumista Palosaarella. Erityisen myönteistä kaavassa on opiskelija-	

asumisen nykyhetken ja lähitulevaisuuden trendien tunnistaminen. Yhteisöllisyyden ja yksityisyyden herkün balanssin välillä on kaavaluonnoksessa kyetty ansiokkaasi löytämään tasapaino. Yhtäältä opiskelijat tahtovat nykyään mieluiten asua solujen sijaan yksioissa – perheasuntoja unohtamatta. Toisaalta opiskelijoille tärkeä yhteisöllisyys on huomioitu mm. laajan yhteiskäytössä olevan sisäpihan muodossa.

Palosaari on keskeinen osa maakunnallisesti arvokasta Vaasan kantakaupungin aluetta. Kuitenkaan kaavaluonnos ei riko tämän alueellisesti arvokkaan kaupunginosan silhuettia, edes siinä tapauksessa, että VOAS 1- ja Alli-rakennuskokonaisuudet purettaisiin monikerroksisen uudisrakentamisen tieltä.

Palosaarella on jo nykyisellään korkeita rakennuksia, niin kampusalueella, Valtion virastotalon muodossa kuin Varisselänkadun Onkilahden päädyssä. On myös huomautettava, että korkea rakentaminen on tehokasta – opiskelijakylään saadaan enemmän asukkaita korkealla rakentamisella. Näin esimerkiksi muuhun käyttöön kaavoitettua urheilukenttää

Palosaarentien toisella puolella ei tarvitse rakentaa täyteen opiskelija-asumuksia.

Vaasan korkeakoulujen opiskelijamäärät ovat kasvussa. Suomen parhaaksi opiskelukaupungiksi profiloituvalle Vaasalle onkin kaupunkikehityksen kannalta tärkeää, että meillä asuvat Suomen onnellisimmat opiskelijat. Laadukas ja ajanmukainen opiskelija-asuminen onkin koronan jälkeisessä maailmassa yksi keskeisimmistä tekijöistä houkuteltaessa etäopiskeluiden ääreen ulkopaikkakunnille kaikonneet opiskelijat takaisin paikan päälle Vaasaan. Myös Vaasan yliopistolla käynnissä oleva tila-hanke korostaa niin kampuksen kuin opiskelijakylän merkitystä ihmisten ja ajatusten kohtaamispaikkana.

Kuten Vahasen asiantuntevasta kuntokartoituksesta käy ilmi, ovat erityisesti VOAS 1- ja Alli-kohteet päässeet huonoon kuntoon, pitkälti rakenteellisten valuvikojen kuten tontin maanrakennustöiden sekä rännien asennuksen puutteellisuuden vuoksi.

Kuntokartoituksessa on myös havaittu mikrobikasvustoja eli kansankielisesti hometta. Kuntokartoituksesta ilmenee, että kohteiden

peruskorjaaminen tulisi niin kalliiksi, ettei se ole taloudellisesti mielekästä. Kirstunvartijapuolueena Kokoomus kannattaakin uudisrakentamista peruskorjauksen sijaan. Myös paloturvallisuuskohdat nykyisellä rakennustiheydellä puoltavat uudisrakentamista. Huomautettakoon myös, että kiinteistöjen rakentaminen ja huolto on pitkäjänteistä toimintaa, eikä siten ole aiheellista lukea näiden 1970-luvun alussa rakennettujen kohteiden heikkoa kuntoa opiskelija-asuntosäätiön nykyisen johdon kontolle. Kaavaluonnoksessa käsillä olevien kohteiden kulttuurihistoriallisesta arvosta on debatoitu. Sinänsä pitää paikkansa, että nämä kohteet lienevät ensimmäiset opiskelija-asunnot Suomessa. Arkkitehtonisesti ne eivät kuitenkaan muodosta viiteryhmissään samalla tavalla erityisen merkityksellistä kokonaisuutta kuin vaikkapa Ylioppilaskylä Turussa tai Kortepohjan Ylioppilaskylä Jyväskylässä. Myös Vaasasta itsestään löytyy historialliselta arvoltaan ja klassiselta arkkitehtuuriltaan huomattavasti arvokkaampia rakennuksia, kuten Hovioikeus, Vaasan vanha kaupungintalo ja Kurtenia – Hartmannin talosta puhumattakaan. Ahvenrannan opiskelijakylän kaavaa on haettu laintasoisesti suojeltavaksi. Tällä hetkellä Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on tapauksen tutkittuaan hylännyt suojeluvuodet. ELY:n päätöksestä on valitettu Ympäristöministeriölle, joka toki itsenäisen harkintansa perusteella ratkaisee suojeluasian. Kuitenkin on todennäköisempää, että julkista valtaa käyttävän viranomaisen tutkintalinja ei muutu kuin että se muuttuisi. Vähintäänkin muutos vaatisi painavaa uutta näyttöä suojelupäätöksen tueksi, mitä ei liene tiedossa hitaasti muuttuvien rakennuskohteiden tapauksessa. Alkuperäisen Ahventien opiskelijakylän kaavan henki ei ole ollut nostalginen – se on ollut edistyksellinen ja uudistumishaluinen. Jo 70-luvulla tahdottiin parantaa opiskelijoiden sosiaalisia oloja sekä hyvinvointia inhimillisillä ratkaisilla kaavoituksessa ja asuntojen rakentamisessa. Esitetyssä kaavaluonnoksessa on ansiokkaasti tavoitettu tämä osin ajatonkin sosiaalisten pyrkimysten edistämisen henki. Olisikin perin

eriskummallista, jos dynaamisen opiskelijakaupungin kaavaratkaisuissa jäätäisiin tuijottelemaan menneeseen. Uusi Ahventien opiskelijakylän kaava mahdollistaa vaasalaisen opiskelija-asumisen siirtymisen rohkeasti 2020-luvulle!	
Palosaaren asukasyhdistys 20.4.2021 <u>Esitys nähtävillä oloajan pidennyksestä sekä vuorovaikutustilaisuuden järjestämisestä alueella</u> Palosaaren asukasyhdistys ry – Brändö stadsdelsförening rf esittää, että pandemiasta johtuen sekä annetun valmisteluaineiston suuresta määrästä ja puutteellisista tiedoista kaavoitus järjestää itse paikan päällä Ahventien alueella uuden, täydentävän vuorovaikutustilaisuuden sellaisena aikana, jolloin kokoontumisrajoituksia ei ole, ja jolloin voidaan päästä tutustumaan purettavaksi aiottuun kohteeseen (163 asuntoa käsittävä opiskelija-rivitaloalue) ja että mukaan kutsuttaisiin myös itse kohteen asukkaat, joita hanke erityisesti koskee. Palosaaren asukasyhdistys ry katsoo, että valmistelun ja vuorovaikutustilaisuuden tulee olla läpinäkyvää ja aidosti vuorovaikutteista. Pandemia-aikana ei ole mahdollista kokoontua paikan päällä tarkastelemaan purettavaksi aiottua laajaa rivitaloaluetta eikä sen asuntoja, eikä tutustua niihin ja niitä koskeviin väriin ja liioiteltuihin väitteisiin. Kyseessä on Vaasan kaupungin historiassa suurin toimivan ja edelleen hyvin käytössä olevan asuntokokonaisuuden purkamisprosessi, jonka vertaista ei liene koko maassa. Vaasa on joutumassa erikoiseen maineeseen, ellei kaupunkilaisten ja alueella asuvien anneta käytännössä tutustua kohteeseen, joka lisäksi on asukasyhdistyksen puolelta esitetty suojeltavaksi joko asemakaavalla tai jos se ei ole mahdollista niin ympäristöministeriön ohjauksella ja päätöksellä. Yhdistys katsoo, että lisäaikaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillä oloikaan tulee antaa tulevaan syksyyn, aikaan jolloin pandemian nykytiedoin arvioidaan olevan siinä vaiheessa, että voidaan kutsua ja saada laajempi osallisuusjoukko arvioimaan ja keskustelemaan asiasta paikan päällä. Opiskelija-asukkaiden yliopisto ja ammattikorkeakoulujen syyslukukausi alkaa	Kaavoituksen vastine: Vastineessaan kaavoitus vastaa vain niihin asioihin, jotka kuuluvat kaavoitukseen. Esimerkiksi VOAS:n sisäiset asiat eivät kuulu kaavoitukseen. Asukasyhdistyksen esitykseen nähtävilläoloajan pidentämisestä on vastattu huhtikuussa. Kaavamuutosta on haettu tälle alueelle, eikä ole tarkoituksenmukaista pohtia sen ulkopuolisia alueita. VOAS:n tavoitteena on kehittää nimenomaan tätä aluetta, jonka sijainti on opiskelija-asumiseen erinomainen. Osa asukasyhdistyksen esittämistä vaihtoehtoisista paikoista ei sovellu opiskelija-asuntojen rakentamiseen tai rakentamiseen ylipäätään. Yleiskaavassa puistoksi varattuja alueita ei haluta muuttaa rakentamisen paikoiksi. Alueella asuvat ovat kaavaprosessin osallisia ja heillä on samat mahdollisuudet osallistua kuin muillakin osallisilla. Lisäksi VOAS on tehnyt opiskelijoiden kanssa yhteistyötä opiskelija-asumisen kehittämiseksi. Vaasan yliopiston aluetieteen opiskelijat ovat laatineet tutkimuksen ”Tulevaisuuden Ahvenranta – kestävä ja yhteisöllistä opiskelija-asumista”, jossa myös segregaatien kysymyksiä käsitellään. Alueesta on mahdollista kehittää

syyskuun alkupuolella, jolloin jo nyt arvioidaan opetuksen siirtymisestä normaaliin käytäntöön nykyisen etäopiskelun sijasta. Asukasyhdistys toteaa lisäksi, että jo tässä vaiheessa maankäyttö- ja rakennuslain mukaan, on nähtävä että tehty esitys on käytännössä tehty siten, että siinä ei ole tutkittu vaihtoehtoisia muita opiskelija-asuntorakentamiseen soveltuvia alueita Palosaarella, vaan kaavamuuotos on tiukasti rajattu nykyisin jo tiiviisti rakennetun ja tehokkaan maankäytön alueelle lisäämällä vielä huomattavasti rakennusoikeutta, mikä on samalla alueen asuinviihtyisyyden vähentämistä. Purkamisesitys merkitsee viihtyisän ja maanläheisen asuinympäristön poistamista, mikä on ollut kyseisen alueen arkkitehtuurin ja opiskelija-asumisen sekä Vaasan yliopiston historian kannalta merkittävä erityispiirre. Kaupungin esittämään lisärakennusoikeuteen ei ole esityksissä annettu rakennuspaikkavaihtoehtoja. Asukasyhdistys katsoo, että - On järjestettävä vuorovaikutusprosessiin liittyvä uusi tilaisuus paikan päällä esim. syyskuussa 2021. - On esitettävä vaihtoehtoisia rakennuspaikkoja opiskelija-asuntotuotannolle kaupungin maalle. Alueita tiedetään olevan mm. Mansikkasaarella yliopistoalueen yhteydessä, Ruukinkartanon viereisellä Vapaudentiehen rajoittuvalla alueella, Palosaaren urheilukentän alueella, Alskatintien -Palosaarentien tienoilla sekä Ahventien päädyssä. - On kuultava alueella rivitalokohteissa asuvia asukkaita ja osallisten on lisäksi voitava päästä tutustumaan alueeseen ja asuntoihin. - On tehtävä vaihtoehtoinen esitys nykyisen rivitaloalueen kunnostamiseksi ja kehittämiseksi. - On saatava myös tutkimustietoa, onko kategoria-asumisen voimakas lisääminen tässä kohdassa kaupungin asuntopoliittisten linjausten mukaista ns. segregaaation haittojen vähentämiseksi.	yhteisö, jossa myös muut kuin opiskelijat huomioidaan. Katselmus alueella voidaan tarvittaessa järjestää, mutta ei kotirauhan piiriin kuuluvissa asunnoissa. Rakennusten huonoon kuntoon ovat vaikuttaneet myös rakentamisajankohdan olosuhteet ja teknisesti huonot rakenneratkaisut, joita on vaikea korjata jälkeen päin. Pelastustiemääräykset eivät täyty, eikä rakennuksia korjaamalla saada nykyisten palomääräysten mukaisiksi. Kun tehdään niin laaja peruskorjaus, että se vastaa uudisrakentamista, on myös nykyiset paloturvallisuusmääräykset täytettävä. Vain vahvasti suojellut rakennukset voivat saada tästä poikkeuksia. Ympäristöministeriö on antanut päätöksensä rakennussuojeluasiassa 21.4.2021.
--	--

- On saatava tutkimustietoa, mitä lisäarvoa kerrostaloasumisen merkittävä lisääminen toisi asumisviihtyisyydelle verrattuna nykyiseen maanläheiseen ja tehokkaaseen rivitaloasumiseen verrattuna, kun alue palautetaan alkuperäiseen arvoonsa vuosien huonon hoidon jälkeen (rehabilitointi). - Aineistossa esiintyvä väite paloturvallisuusongelmasta tulee dementoida ja todeta, että rivitaloalue on normaali vaasalainen rakennusluvan saanut alue, jossa ei esiinny paloturvallisuusongelmia. Pelastustiemerkintöjen puuttuminen ovat ainoa muistioissa esiintyvä, omistajan laiminlyönnistä johtuva puute. - On todettava lisäksi, että Voas on myynyt omistamaansa kiinteistökantaa hyvin runsaasti, useita kohteita. Jos tämä kohde ei sovellu säätiön nykystrategiaan, vaikka siinä on huomattavasti yksiöitä, miksei sitten tätä voida vastaavasti myydä. On todettava, että myydyissä kohteissa asuu edelleen hyvin paljon opiskelijoita. - On oikaistava kohteen kuntoon liittyviä väitteitä, joissa vain tiettyyn kohtaan liittyvät parannustarpeet on yleistetty ikään kuin ne koskisivat koko laajaa kiinteistö- ja asuntokantaa. - On todettava, että useat korjaussuunnitteluun tehdyt ehdotukset ovat tavanomaisia vuosikorjaus-toimenpiteitä, jotka on jätetty tekemättä pitkältä ajalta. - Kaupungin/kaavoittajan julkisuuteen antamat lausunnot (mm. Vasabladet 8.4.2021) tulee oikaista virheellisinä, rakennusten mainetta vahingoittavina ja vuokraustoimintaa rajoittavina toimina. - Kyseisen rivitaloalueen rakennussuojelu on edelleen vireillä ympäristöministeriössä.	
Palosaaren asukasyhdistys 29.4.2021 Palosaaren asukasyhdistys ry viittaa 8.4.2021	Kaavoituksen vastine:

järjestettyyn Teams-palaveriin ja toteaa mielipiteenään: Järjestetty tilaisuus ei vastaa MRL:n mukaista vuorovaikutusta. Annettu lausuntoaika 1.-30.4.2021 tutustua erittäin laajaan valmisteluaineistoon on aivan liian lyhyt. Aineistosta puuttuu mm. kaavoituksen lupaama hiilijalanjälkianalyysi. Aineisto perustuu monelta osin kaavoituksen ja tilaajan tarkoitushakuisiin mielipiteisiin. Tilaisuudessa osalliset eivät ole päässeet aidosti ja riittävästi tutustumaan paikan päällä kaava-alueeseen eikä kaavamuutoksen lähtökohtiin, tavoitteisiin ja perusteluihin. Maankäyttö- ja rakennuslaki (6§) edellyttää todellista ja avointa vuorovaikutusta asiaan kuuluville osallisille ja niille tahoille, joiden oloihin tai etuihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Hallintolain 38§:n mukaan asianosaisille olisi tullut varata mahdollisuus olla läsnä ja lausua mielipiteensä asiasta. Näin ollen Vaasan kaupunki / kaavoitus on menettänyt hallintolain 38§:n vastaisesti. Kyse on menettelyvirheestä. Palosaaren asukasyhdistys ry katsoo siksi, että osallisille on järjestettävä katselmus paikan päällä sellaisena ajankohtana, jolloin se koronavirusepidemian kannalta voidaan turvallisesti järjestää. Palosaaren asukasyhdistys ry viittaa kyseisissä kaavoitusprosesseissa kaupungille aiemmin jättämiinsä mielipiteisiin, lausuntoihin ja muihin asiantuntija-asiakirjoihin. Yhdistys katsoo, että kaupunki ei ole ottanut huomioon kyseisen alueen rakennusperintöä kaavamuutoksen lähtökohdissa, perusteluissa eikä suunnittelussa. Yhdistys katsoo edelleen, että vireillä oleva asemakaavan muutosluonnos, purkukaava, on lähtökohdiltaan ja tavoitteiltaan MRL:n vastainen. MRL 50§:n mukaan asemakaavan tarkoitusta, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämistä ei ole luonnoksessa mitenkään huomioitu eikä noudatettu. Vaasan kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymän Vaasan kaupungin yleiskaavan 2030 mukaista Palosaaren ympäröivää sk2-merkinnän määräystä ei myöskään ole kyseisessä asemakaavoituksessa huomioitu eikä noudatettu. Olemassa olevan rakennuskannan käytön	Teamsissa järjestetty vuorovaikutustilaisuus vastaa MRL:n mukaista vuorovaikutusta. Myös muissa kaupungeissa on jouduttu siirtymään sähköisiin yleisötilaisuuksiin koronarajoitusten vuoksi. Lausuntoaika on lain mukainen, eikä useiden kuukausien lausuntoaikaa voi pitää kohtuullisena. Hiilijalanjälkianalyysin tekeminen vaatii aikaa, ja se on tekeillä. Kaavaproessin menettelyt ohittavat hallintolain (Hallintolain 5§: Jos muussa laissa on tästä laista poikkeavia säännöksiä, niitä sovelletaan tämän lain asemesta). MRL 50§ sisältää muutakin kuin olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämistä: ”Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.” Kaavaratkaisuun on vaikuttanut asiassa tehty kokonaisharkinta. Yleiskaavan sk-2 merkintä on huomioitu: ”Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueen
--	--

edistäminen on asemakaavan laatimisen yksi peruslähtökohdista. Kyseinen asemakaavan muutosluonnos ei lähtökohdiltaan eikä perusteiltaan täytä MRL:n 50§:n mukaisia perusteita. Edellä olevan lisäksi Palosaaren asukasyhdistys ry viittaa kyseisen rivitaloalueen kaavaprosessista aiemmin antamiinsa mielipiteisiin, lausuntoihin ja eri asiantuntijatahojen antamiin lausuntoihin sekä museoviraston, ely-keskuksen ja ympäristöministeriön kyseisissä asioissa antamiin lausuntoihin ja päätöksiin. Kyseisessä kaavamuutosehdotuksessa esitettyä käytössä olevien hyväkuntoisten rakennusten purkamista ei voida myöskään taloudellisesti mitenkään perustellusti puolustaa.	rajaukset ja maankäyttöperiaatteet määrittellään tarkemmilla suunnitelmilla.” Sk-2 aluemarkintä ei tarkoita, että alueella ei saisi purkaa rakennuksia. Alueen arvoista voidaan huolehtia myös muuten kuin säilyttämällä kaikki rakennukset. Taloudellisesti on järkevämpää rakentaa uutta kuin korjata rakennusteknisesti huonoa rakennuskantaa, joka vaatii jatkuvia korjauksia.
Vaasan rakennusperintöyhdistys ry 1.Vuorovaikutustilaisuuden ja asemakaavan muutosluonnoksen esilläolo yleistä -Tieto tilaisuudesta saatu kirjeenä 31.3.2021, tilaisuuteen pitää ilmoittautua 6.4., tilaisuus on 8.4. ja asemakaavan muutosluonnoksen esillä oloaika on 30.4.2021 saakka. Valmisteluaineisto on hyvin mittava, joen tähän on mahdotonta tutustua annettuna määräaikana saatikka antaa siitä lausuntoja. Olennaisia osia, jotka puuttuvat ovat mm: -Hiilijalanjälkianalyysiä ei ole annettu, mikä on yksi tärkeä kansantaloudellinen ja kaavataloudellinen asia. Se on ilmoitettu annettavan myöhemmin. Se kuuluu saada nyt käyttöön. - Rivitaloasumisen viihtyvyysanalyysi, asukkaiden mielipiteet puuttuvat. Kun esitetään purkua, ei kuitenkaan ole tehty luotettavaa viihtyvyysanalyysiä. Ei ole kerrottu minkälaiselle opiskelijaryhmälle rivitalokohde on sopivin, johon taas kerrostaloasuminen ei sovellu. Opiskelijat eivät ole tyyppi-ihmisiä, ja vaikka tietyssä vaiheessa opintoja yksiö onkin sopiva, ei kaikkien asuntojen tule olla yksiöitä. Jo kaupungin strategiaan kuuluu, että tulee erilaisin (myös yksiöitä suuremmin, edullisin asunnoin pidettävä kiinni Vaasassa opiskelevista). Yksiö on kallein asuntotyyppi. Rivitaloasunnoissa on myös yksiötyyppi pääasiallisena tyyppinä. Se on maanläheinen asunto, joka erityisesti sopii rauhallisuutta	Kaavoituksen vastine: Vastineessaan kaavoitus vastaa vain niihin asioihin, jotka kuuluvat kaavoitukseen. Esimerkiksi VOAS:n sisäiset asiat eivät kuulu kaavoitukseen. Teamsissa järjestetty vuorovaikutustilaisuus vastaa MRL:n mukaista vuorovaikutusta. Myös muissa kaupungeissa on jouduttu siirtymään sähköisiin yleisötilaisuuksiin koronarajoitusten vuoksi. Lausuntoaika on lain mukainen, eikä useiden kuukausien lausuntoaikaa voi pitää kohtuullisena. Asukkaat ovat osallisia ja heillä on mahdollisuus kertoa mielipiteensä ja osallistua kaavaprosessiin. Helsingin Opiskelija-asuntosäätiö HOAS:n tutkimuksen mukaan opiskelijat haluavat asua ”yhteisöllisesti yksin” eli pääasiassa yksiöissä niin, että yhteisöllisiä tiloja on käytettävissä. Kaava ei määrää asuntokokoa, mutta

tarvitseville (vrt. meluisa kerrostalo). Lemmikkieläimet soveltuvat paremmin rivitaloon kuin kerrostaloon. -On huomattava, että uustuotantoon esitetyn 2 % yhteistilatarpeen osalta on jo nykyisellä alueella (ml. Rivitalo-alue) on toteutettu näitä yhteistiloja vastaava määrä. Voas ei ole kuitenkaan pitänyt niitä käytössä, vaan on vuokrannut niitä ulkopuolisille vuokralaisille tai muuttanut asunnoiksi. Ravintola Brändö on yksi näistä suurista yhteistiloista ja rivitaloalueella on vastaavasti näistä tiloja. On siis jo olemassa, alun perin myös yhteistiloiksi rakennettuna yhteistiloja, joita Voas itse ei ole halunnut antaa asukaskäyttöön, vaan vuokrannut ulos. Ne voidaan ottaa välittömästi asukaskäyttöön, jos Voas niin haluaa. Niitä varten ei tarvita rakennusten purkua ja uusia rakennuksia. -Asukkaille yhteinen piha on jo olemassa Kackurin talon vieressä. Sitä vain ei ole pidetty kunnossa. Se voidaan välittömästi ottaa yhteiseen käyttöön. Yhteisiä tiloja on sopivasti myös Onkilahden puiston alueella ulkotiloina. -Liikenteen ääniltä suojaa paremmin rivitalo pienine sisäpihoineen, kuin kadun varteen sijoitettava pitkänomainen kerrostalomassa, jonka kadun puolen asunnot ovat alttiina liikennemelulle, enemmän kuin rivitalomaisessa asumisessa. -Ei ole esitetty mitään vaihtoehtoa, jossa nykyinen rivitaloalue kohennettuna olisi näytetty toimivana ja sitä verrattu esitettyyn kerrostaloon. Ei ole myöskään esitetty vaihtoehtoa, jossa rivitaloalue säilytetään ja viereen nyt rajatun alueen ulkopuolelle (Ahventien pääty) esitettäisiin kerros- tai tornitalo näköaloineen tai urheilukentän alueelle. -Uudistuotantotarve Voasilla: ei ole esitetty. Ei ole todennäköistä, kun säätiö on myynyt viime vuosina kohteita: Rosenlind, Gerby, Naakankatu Teeriniemi, Voas 2 ja 5 Ristinummi, Voas 8 Kråklund jne. Kyseessä on yhteensä satoja asuntoja. Kun Voas on myynyt asuntokohteitaan, jotka eivät ole sopineet sen profiiliin, tulee myös tätä kohdetta tarkastella myyntikohteena. Asunnot varmaan sopivat muille organisaatioille tai sijoittajille sellaisenaan. Myydyistä Voas-kohteista tiedetään, että niissä myynnin jälkeenkin asuu paljon opiskelijoita. Asunnot jatkavat hyötykäytössä. Järkevää olisikin	kaupunki huolehtii asuntojakaumasta muilla alueilla. VOAS on tehnyt selvityksiä opiskelijoiden asumisesta Vaasassa ja niiden perusteella haluaa lähteä kehittämään tätä aluetta. Nykyiset yhteistilat eivät vastaa nykyaikaisia tarpeita. VOAS suunnittelee yhteistilat yhdessä asukkaiden kanssa. ARAn sääntely on otettava huomioon myös yhteistilojen suhteen. Kackurin talon viereinen piha-alue on kehnosti löydettävissä ja pienikokoinen, eikä sen vuoksi juurikaan käytössä. Nykyaikaiset julkisivuratkaisut torjuvat melua hyvin, ja meluasiat on huomioitu kaavasunnittelussa. Onkilahden puiston asemakaavassa tutkittiin rivitaloalueen säilyttämistä, eikä sitä pidetty toteuttamiskelpoisena. Ahventien alue on sijainniltaan erinomainen opiskelija-asumiselle ja VOAS haluaa kehittää nimenomaan tätä aluetta. Yhdistyksen esittämistä vaihtoehtoisista paikoista suurin osa ei sovellu opiskelija-asuntojen rakentamiseen tai rakentamiseen ylipäättään. Yleiskaavassa puistoksi varattuja alueita ei haluta muuttaa rakentamisen paikoiksi. Purkaminen on joskus välttämätöntä, mikäli uutta rakentamalla saadaan edistettyä kestävä kehitystä paremmin. Kiinteistön omistajan kustannukset eivät kuulu kaavoitukseen.
--	---

kestävän kehityksen periaatteiden ja kansantalouden kannalta, että mahdollinen uustuotantotarve ohjataan lähistöllä oleville kaupungin tonteille, ja olemassa oleva, nytkin käytössä oleva huomattava asuntokanta pidetään kunnossa. Halukkaita vaihtoehtoisia omistajia varmaan löytyy ja kaavoittajan tulisi osana prosessia etsiä näitä ja analysoida markkinat. -Vaihtoehtoisia uudisrakentamisen paikkoja Palosaarella ei kaavoittaja asiakirjoissa ole ilmoittanut, vaikka vapaita rakennuspaikkoja on kaupungin maalla, ja asukasyhdistys on esittänyt niitä tutkittavaksi: Mansikkasaari (myös kansainvälisen vaihdon ja tutkijoiden asunnot), Urheilukentän laidan alue, Vapaudentien puistoalueen reuna Palosaarella. Nämä ovat lähempänä yliopistoaluetta ja lisäksi Ahventien pääty, jossa on käyttämätöntä kovapohjaista rakennusmaata ja alue Alskatintien laidassa Linna-kohteen vieressä. Lisäksi kaupungin omistamaa tonttimaata on vanhan pelastusarmeijan tontilla yliopiston vieressä. Kaavoittajan tulee antaa tästä selvitys. On huomattava, että tuskin kukaan yksityinen kiinteistönomistaja tai sijoittaja lähtisi purkamaan näitä toimivia pienasuntoja. -Purkukustannukset suuret, luokkaa 1.0 – 1,5 milj. euroa. Tämä on olennainen tieto kaavoituksessa, mikä on ollut myös muissa viime aikojen kaavoissa. Purkukustannukset ovat vastoin asukkaiden etuja. Purkaminen on itsessään vastoin kestävän kehityksen periaatteita. Kestävän kehityksen analyysi tulee monipuolisesti valmistella osaksi kaavoitusaineistoa. -Tonttikustannukset ja niiden muutokset: nykyiset tontinvuokrat (aina vuosiin 2035-2040 saakka) perustuvat 80 % alennuksiin ns. aravatonttivuokrasta. Mahdollinen uusi tontinvuokra, uustuotannossa on kaupungin ARAlle ilmoittaman tason 180 euroa/k-m2 myyntihinta tai siitä laskettu vuokrataso. Tämä on moninkertainen nykytasoon. Tämä tulee ilmoittaa myös kaavoitusasiakirjoissa, sillä se on olennainen erä kiinteistökustannuksista. Asukkaiden menetys ja lisäkustannus on huomattava. Ero vuokrissa on huomattava rivitalojen eduksi. -Kaupunki on julkisesti ilmoittanut, että rivitaloalue	Kun tehdään niin laaja peruskorjaus, että se vastaa uudisrakentamista, on myös nykyiset paloturvallisuusmääräykset täytettävä. Vain vahvasti suojellut rakennukset voivat saada tästä poikkeuksia. Alueen yleiskaavamääräys on AK (asuinkerrostaloille varattu alue), eikä yleiskaavassa anneta tehokkuusmääräyksiä. Aluesuojelumerkintä sk-2 velvoittaa huomioimaan alueen arvot, ja harkinta sekä tarkempi suunnittelu tehdään asemakaavan kautta. Yleiskaavan sk-2 merkintä: ”Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueen rajaukset ja maankäyttöperiaatteet määritellään tarkemmilla suunnitelmilla.” on huomioitu asemakaavaprosessissa. Sk-2 aluemarkintä ei tarkoita, että alueella ei saisi purkaa rakennuksia. Alueen arvoista voidaan huolehtia myös muuten kuin säilyttämällä kaikki rakennukset. Teamsissa järjestetty vuorovaikutustilaisuus vastaa MRL:n mukaista vuorovaikutusta. Myös muissa kaupungeissa on jouduttu siirtymään sähköisiin yleisötilaisuuksiin koronarajoitusten vuoksi. Lausuntoaika on lain mukainen, eikä useiden kuukausien lausuntoaikaa voi pitää kohtuullisena.
--	--

olisi jotenkin paloturvallisuusriski ja verrannut sitä uusiin normeihin. Väite on harhaanjohtava ja tähän on myös ympäristöministeriö kiinnittänyt huomiota. Rakennuksilla on viranomaisten antama lupa, mikä vastaa kaikkia saman ikäisten (2.000.luvun alussa) rakennuslupien vaatimuksia. On kohteen markkinoinnin kannalta vahingollista kertoa julkisuuteen harhaanjohtavia lausuntoja tältä osin ja pelotella yleisöä. Tämä pitää julkisesti oikaista. Purkamisesitys koskee lähes puolta esitetyn, rajatun alueen tontin pinta-alasta, joka muodostaa myös alkuperäisen rakentamisidean. Rivitaloalueen tontin tehokkuus on erittäin korkea. Se edustaa maanläheistä arkkitehtuuria, ja on opiskelija-asumisen historiassa merkittävä uudistus, ja ensimmäinen opiskelijarivitalo- kompleksi Suomessa ja Pohjoismaissa. Se on todettu viranomaislausunnoissa paikallisesti ja alueellisesti merkittäväksi kohteeksi. Se on olennainen osa Palosaaren historiaa. Rakentamisarkkitehtuuri vastaa asunto- rakentamisessa yleistynyttä linjaa; maanläheinen, matala ja tehokas pinta-alan käyttö puupintaisina rakennuksina. Alueen yleiskaavamääräykset rajoittavat korkeampaa ja tehokkaampaa rakentamista paikalle. Katselmustilaisuuden järjestäminen Koronaviruksen johdosta ei voida järjestää osallisten tapaamisia; teams-kokous ei ole mahdollinen kaikille osallisille, joten se on syrjivä menettely. Laajaa kaava-aineistoa ei voida asianmukaisesti esitellä eikä läpikäydä eikä siitä keskustella (yli 100 sivua). Avoimuuden ja havainnollisuuden vuoksi tulee järjestää paikan katselmustilaisuus, johon tulee kutsua myös rivitaloasunnoissa asuvia, yksiasuvia ja perheitä haastatteluja varten. Kun asiaa on tilaajan ja kaupungin taholta valmisteltu jo noin 10 vuotta, ei pitäisi olla estettä odottaa aikaa, jolloin pandemiatilanteen vuoksi kokouksia ja tilaisuuksia voidaan normaaliin tapaan pitää. Järjestettyä 8.4.2021 pidettyä teams-kokousta ei ole pidettävä aitona vuorovaikutustilaisuutena, jota MRL edellyttää. 2.Vireillä oleva asemakaavan muutosluonnos on lähtökohdiltaan ja tavoitteiltaan MRL:n vastainen MRL:n mukaan (§ 50 Asemakaavan tarkoitus) tulee kaavoituksessa lähtökohtaisesti noudattaa:	Hiilijalanjälkianalyysin tekeminen vaatii aikaa, ja se on tekeillä. MRL 50§ sisältää muutakin kuin olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämistä: ”Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen ja kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla.” Kaavaratkaisuun on vaikuttanut asiassa tehty kokonaisharkinta. Kiinteistöjen kehittäminen ja markkina-analyysi ovat kiinteistöjen omistajien vastuulle kuuluvia asioita. Asemakaavaprosessissa rakennuksia ei ole katsottu suojeluperusteita täyttäväksi. Kaavaratkaisu ei kuitenkaan estä säilyttämästä joitakin suojeluesityksen kohteena olevista rivitaloista. ELY-keskus ei ole esittänyt neuvottelua OAS-vaiheessa, mutta heidän kanssaan järjestetään tarvittaessa neuvottelu myöhemmin. Palosaaren asukas yhdistyksen tekemän uuden suojeluesityksen vuoksi järjestettiin neuvottelu rakennusvalvonnan, VOAS:n ja ELY-keskuksen kesken 3.9.2021. Lain mukaiset tarvittavat selvitykset tehdään asemakaavaprosessin aikana. VOAS ei ole voittoa tavoitteleva yritys,
---	---

” Olemassa olevan rakennuskannan käytön edistäminen on asemakaavan toteuttamisen perustarkoitus”. Näin ei ole toimittu, vaan on edetty olemassa olevan ja käytössä olevan rakennuskannan purkamiseen. Vaasan kaupungin valmistelemassa asemakaavan muutosluonnoksessa ei huomioida olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämistä MRL:n edellyttämällä tavalla. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) yleisperiaate on, että maan kansallisomaisuutta, kiinteistöjä tulee vaalia ja olemassa oleva miljöö on sinänsä arvokas. Kehittämistoimet tulee perustua olemassa olevan kohentamiseen miljöötä ja rakennusperintöä vaalien. Tässä tapauksessa on lähdetty vastoin olemassa olevien kiinteistöjen ja rakennusten kehittämisen lähtökohtaa liikkeelle suppeasta omistajan näkökannasta ja tämän hetken (muodin) mukaisesta sen tarpeista. Itse rakennusten ja olemassa olevan miljöön kehittämisen lähtökohdista lain mukaan, tulee selvittää onko rakennuksilla ensin käyttöä jollekin muulle käyttäjälle ennen kuin lähdetään purkamisen ja kansallisomaisuuden menettämisen tielle. Tässä tapauksessa varmasti tiedetään, että rakennuksen kelpaisivat sellaisenaan jollekin toiselle. Voas itse on myynyt useita omistamiaan kohteita Vaasassa. Niitä asuntoja on rivitaloissa ja kerrostaloissa. Myynnin jälkeen on omistajahaastattelujen kautta selvinnyt, että niissä edelleen asuu suuri joukko opiskelijoita. Kaupunki ei ole ottanut tätä huomioon millään lailla, vaan on lähtenyt lain vastaisesti tekemään purkamiseen johtavaa asemakaavamuutosta. Voas on ilmoittanut purkavansa rakennukset saatuaan kaavamuutoksen voi-maan. Kyse on siis purkamiskaavasta, mikä on MRL:n vastainen toimi. Palosaaren alueella on voimassa Vaasan kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymä Vaasan kaupungin yleiskaava 2030. Museovirasto on lausunnossaan 9.11.2017 (MV/14/05.01.01/2017) Etelä-Pohjanmaan ely-keskukselle todennut mm. seuraavaa: ” <i>Palosaarta ympäröi sk2-merkintä, jonka määräys on: Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle</i>	joten sen tilaamaa kuntoarviota ei voi kutsua kaupallisiin tarkoituksiin hankituksi.
---	---

rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueen rajaukset ja maankäyttöperiaatteet määritellään tarkemmilla suunnitelmilla.”

Museovirasto on lisäksi asiaan liittyvässä lausunnossaan todennut mm: ” Kohteella on arkkitehtuuriltaan ... paikallista kulttuurihistoriallista merkitystä.”

Vaasan rakennusperintöyhdistys katsoo, että **asemakaavan muutosluonnos on Vaasan 2030 yleiskaavan vastainen.** Tämä sitova määräys (sk2) tulee mainita asiakirjoissa ja se tulee huomioida kaavaprosessin lähtökohdissa ja tavoitteissa. MRL:n mukaan kiinteistöjen omistajien tulee ylläpitää omistamiensa rakennusten kuntoa. Ilmeistä on, että kiinteistönomistaja ei ole suorittanut kiinteistöille vuosikorjauksia, ja rakennuksille on näin kertynyt korjaus- velkaa siitä saakka, kun omistajataho on ryhtynyt suunnittelemaan olemassa olevien rakennusten purkamiseen tähtäävää asemakaavan muutosta. Esimerkiksi asunto-osakeyhtiölain mukaan tulee yhtiön omistajilleen vuosittain tehdä selkoa tehdyistä korjauksista ja tulevista toimenpiteistä 10 vuoden ajalta. Yhdistys edellyttää saada nähdä säätiön ao. kiinteistöjä koskevat vuosikorjaustoimet 10 vuoden ajalta, jotta voidaan arvioida onko säätiö huolellisesti hoitanut kyseisiä kiinteistöjä. Kyseinen kohde on rakennettu yhteiskunnan varoin, siksi onkin perusteltua tuoda esiin nämäkin asiat. Laadittu korjaustarveselvitys viittaa siihen, että on puutteita vuosikorjaustoimenpiteissä.

3. Taloudellisten resurssien arviointi

Vaasan kaupunki on odottamassa suuria tontinmyynti- tai vuokraustuloja uudella asemakaavan muutoksella. Tällä hetkellä aina vuosiin 2035-40 asti ovat kohteen tontinvuokrat sopimusten mukaan opiskelija-asukkaille sopivan edulliset. Opiskelijat joutuisivat maksamaan huomattavasti korotetut tontinvuokrat, mikäli uutta kerrostalorakentamista toteutettaisiin vireillä olevien asemakaavan muutosluonnosten mukaisesti olemassa olevien hyväkuntoisten rakennusten tilalle. Kaupungin alueella perimä tontin hinta on tasoa 180 euroa/k-m². Tällä hetkellä vuokrat ovat muodollista luokkaa, 50-80 % alennus ns. vanhasta

ara-tasosta.

Purkamisen kustannukset täysin käyttökelpoiselle kiinteistökannalle olisivat arviolta 1.1-5 milj. euroa. Jos asuntokanta ei ole sellainen kuin nykyinen omistaja haluaa, se voi aina myydä tai vuokrata talot muille. Vaihtamalla asukaskuntaa, ei tarvitse purkaa taloja. Pohjoismaisessa opiskelija-asuntoyhteistyössä (NSBO) tämä periaate vaihtamalla asukaskanta eikä purkaa kallisarvoisia kiinteistöjä, on tuttu. Siellä ihmetelläänkin nykyisen hyväkuntoisen rakennuskannan purkamiseen tähtääviä toimia.

Voas ja asukkaat joutuisivat maksamaan purkamiskustannukset. Sille olisi siis edullisempaa luovuttaa talot ilmaiseksi jollekin toiselle yhteisölle sosiaaliseen asuntotuotantoon. Samalla se voisi toteuttaa uudisrakentamista toiselle tontille. Kaikki hyötyisivät: mielenkiintoinen ja historiallisesti merkittävä rivitalokohde jäisi opiskelijoiden ja muiden käyttöön ja Voas saisi rakentaa haluamiaan asuntoja.

Omakustannusperiaatteella rivitalokaksio 53 m² on yhtä edullinen kuin uusi yksiö. Yksi henkilö voi vuokrata kaksion samaan hintaan kuin yksiön. Tämä mahdollisuus tulee ottaa käyttöön. Alueen asunnoista pääosa asunoista on luokitukseltaan yksiöitä.

Esitetyssä vireillä olevassa asemakaavan muutosluonnoksessa esitetään kerrostalotyyppejä, joissa vaarana on, että päädytään keskikäytävatalojen huonoihin ratkaisuihin, joista on negatiivisia kokemuksia. Asuntohallitus (nykyinen ARA) jopa kieltäytyi aikanaan niiden rahoittamisesta.

Uustuotannon hinta tällä hetkellä on n. 3.500 euroa/as.m². Se tarkoittaa rivitaloalueen pinta-alan kokoisen asuntokannan rakentamisen maksavan n. 25 miljoonaa euroa. Tämä sama tulos, sama määrä asuntoja hyötykäyttöön saadaan kunnostamalla asuntoja vuosikorjausperiaatteen mukaan ilman miljoonainvestointeja. Rakennukset ovat nytkin käytössä. Vuokriin kuuluu ottaa mukaan vuosikorjauserät. Rakennusten toiminnallinen arvo on merkittävä. Se menetettäisiin purettaessa rakennukset.

Kaavoittajan tulee selvittää ja ilmoittaa, onko rivitaloaluetta tarjottu muille ostettavaksi, jos Voas

ei itse ole kiinnostunut jatkamaan niiden omistamista ja ylläpitoa. Menettely on sama kuin Voasin muiden myymiensä asuntokohteiden osalta. Omistaminen ei saa olla tärkein asia. Maankäyttö- ja rakennuslain periaatteen mukaisesti ratkaisevaa on olemassa olevan rakennuskannan hyötykäyttö ei itse omistaminen, kuka sen kulloinkin omistaa. Sama periaate tulee olla myös kaupungin toiminnassa.

4. Nykyisen rivitaloalueen kehittäminen

Kaava-aineistossa on mainittu rivitaloalueen olevan kiinnostava ja historiallisesti merkittävä kohde. Se edustaa yliopistojen, mm. Vaasan yliopiston historiassa uutta ajattelutapaa asumisessa, joka alkoi 1960-luvun lopulla ja 1970-luvun alussa. Hotelli- ja laitospäinen oli vallalla ennen tätä aikakautta. Uuteen ajatteluun päädyttiin Suomen ylioppilaskuntien liiton teettämästä laajasta tutkimuksesta. Siinä keskeistä oli luopua vanhanaikaisesta käytävä- ja koppi- periaatteesta ja toteuttaa kunnollisia, käyttömahdollisuuksiltaan joustavia ja ikää kestäviä kunnan asuntoja. Asuntojen meluttomuus ja itsenäinen asuminen olivat lähtökohtia. Yhteistiloja toteutettiin kohtuullinen määrä, arviolta 2 % pinta-alasta. Rivitalomalli oli Vaasan ratkaisu uusiin tavoitteisiin. Joustavuutta saatiin asuntoihin edullisesti: aluksi 51-55 m²:n asunnoissa asui kaksi tai kolme henkeä, mutta asumistuen ja asumisväljyyden lisääntyneessä niissä asui 1-2 henkeä. Pariskunnan asuntoina rivitaloasunnot ovat hyvin suosittuja: niissä on rauhallista työ- ja makuutilaa yläkerroksessa ja alakerroksessa tupakeittiö ja sosiaalitilat sekä pihaterassi joka asunnossa. Lisäksi ulkoviikarasto on asuntokohtainen. Malli on yksinkertainen ja toimiva. Asukashaastatteluissa lehdistössä on alueesta saatu hyvät viihtyvyysarvostelut. Lemmikkieläimet viihtyvät erittäin hyvin näissä ja ulkoilutus onnistuu helposti. Yhteistiloja toteutettiin em. 2 % mukaan niin, että pääosa keskitettiin Tekla 1:n lisärakennukseen, johon saatiin kuntosalit, saunat, kokoustilat ja nämä toimivat ravintolapalvelujen yhteydessä. Myös rivitaloalueelle toteutettiin kerhotiloja ja urheilu- ja saunatiloja sekä pesuloita. Valitettavasti omistaja Voas on vuokrannut tiloja ulkopuoliseen käyttöön. Ne eivät ole vuokraan sisältyvinä palvelutiloina,

kuten alun perin. Esitetyt yhteistilatarpeet alueella on jo pitkälti toteutettu, kunhan ne omistaja ottaa ne asukkaiden käyttöön.

Piha-alueen istutukset ja Kackurin talon pihapuisto on viime vuosina jätetty huonolle hoidolle. Niihin ei omistaja ole kiinnittänyt huomiota. Päinvastoin on pihakäytävien täytöt tehty niin, että ne aiheuttavat osaan rakennuksista kosteusriskiä. Tämä ei kuitenkaan koske kuin osaa rakennuksista.

Kohde on perusparannettu vuoden 2000 tienoilla ja sen ajan standardin mukaan. Viimeisen 10 vuoden aikana on omistaja jättänyt kohteen huonolle hoidolle ilmeisesti odottaen silloisen johdon toivomaa purkamista uudisrakennuksen tieltä. On noudatettu kiinteistönpidon huonoa tapaa: jätetty tarpeellisia, normaaleja vuosikorjauksia tekemättä lain vastaisesti ja odotettu sitten purkua ja uuden tekemistä vanhan tilalle. Tämä periaate on katsottava maankäyttö- ja rakennuslain vastaiseksi ja siihen tulisi rakennusvalvonnan kiinnittää huomiota. Omistajalta on syytä vaatia dokumentit tehdyistä vuosikorjauksista kaavoittajalle, kuten esimerkiksi asunto-osakeyhtiölaki edellyttää.

Rivitalokokonaisuus on edustava osa Vaasan asumisen ja yliopistojen historiaa. Siinä sijaitsevien talojen ja asuntojen luonne on kiinnostava ja erikoinen myös asiantuntijalausuntojen perusteella. Asiantuntijalausuntoja ovat antaneet mm. arkkitehtiprofessori Esko Kahri, dosentti Heikki Kukkonen, kohteen pääsuunnittelija André Schutz sekä pohjoismaisen opiskelija-asuntoyhteistyöorganisaation NSBO:n asiantuntijalta Tukholman opiskelija-asuntosäätiön SSSB:n entiseltä toimitusjohtaja Björn I. Ohlson. He kaikki puoltavat rivitaloalueen säilyttämistä ja suojelua merkittävänä kohteena. Kohde on uuden suunnitteluperiaatteen mukainen ensimmäinen rivitalomainen opiskelija-asuntokohde Suomessa ja Pohjoismaissa. Uusi suunnitteluperiaate perustui laajaan Suomen ylioppilaskuntien liiton tutkimukseen opiskelija-asumisesta. Tällöin mm. luovuttiin keskikäytävä-tyyppisistä, laitosmaisista käytävä- ja koppi-ratkaisuista ja siirryttiin joustaviin asuntoratkaisuihin. Tässä rivitalokohteessa oli mahdollista saada korkea rakennusoikeus yhdistettynä maanläheiseen asumiseen inhimillisessä mittakaavassa. Rivitalot

puupintoineen (tosin betoniväliseinät) muodostavat lämpimän inhimillisen mittakaavan asua, josta mm. entinen asukas, toimittaja Terhi Ekola kirjoitti lämpimästi sanomalehti Pohjalaisessa. Samoin opiskelijat Anniina Mustikkamaa ja pariskunta Leonard ja Helene Hojic kertovat viihtyvänsä Voas 1- rivitalokohteessa hyvin (Vbl 13.5.2018). Rivitaloalue lisää yhteisöllisyyttä matalan rakenteensa ja nurmialueen runsauden takia. Pihapatio toimii lämpimänä aikana vapaa-ajan viettopaikkana, ulkotilana jossa voi esim. grillata ja viettää aikaa. Se on matalan kynnyksen paikka tavata yhteisön asukkaita. Rivitalojen rakennusten sommittelu kuitenkin merkitsee, että kullakin asukkaalla on oma rauhansa. Näin kohde poikkeaa hyvin edukseen korkean viihtyvyydystason kohteena verrattuna kerrostalomaiseen, usein rauhattomaan ilmapiiriin, jossa ei ole asunnoista suoraa pihayhteyttä. Nykyajan arkkitehtuurissa arvostetaan tiheää ja maanläheistä matalaa rakentamistapaa, jota Voas 1 - kohde edustaa. André Schutz on maineikas sveitsiläinen arkkitehti, jonka suunnittelua on nähtävissä Vaasassa. Hän on suunnitellut laajan Voas-tuotannon lisäksi mm. monia kerrostalokohteita Suvilahteen (A. Hakorannan tuotantoa) sekä koulurakennuksia (Gerbyn koulu) ja vanhustentaloja (Ruukinkartano Palosaarella), Vaasan Golf-radan kerho- rakennus. Hänen suunnittelemansa voitti pohjoismaisen arkkitehtikilpailun Olympiakorttelissa. Hän kuuluu taitavimpiin sosiaalisen asuntotuotannon suunnittelijoihin maassamme. VOAS 1-rivitaloalue on ensimmäisiä hänen maineikkaita suunnittelukohteitaan, jonka toimintaperiaate on kestänyt hyvin aikaa. Hyvä kaavasunnittelu lähtee lain lähtökohdista: olemassa olevan rakennuskannan, siis rivitaloalueen kehittämisestä. Kyse on sen palauttamisesta entiseen malliin, kohentamista, rehabilitaatiota. Mitään uutta ei välttämättä tarvita. Kustannuksiltaan kyse on vuosikorjaustyypisistä toiminnasta, johon jokainen kiinteistö on Suomessa velvoitettu. Huonosta hoidosta aiheutettujen, tietyissä rajatuissa osissa olevien, esim. maantäyttöjen palauttaminen rakennusluvan tasolle ja vastaavien paikkaus on tarpeen. Asuntojen taso vastaa 2.000 luvun alun tasoa.	
--	--

Mitään suurempaa ovi-ikkunaremonttia ei ole näköpiirissä pakollisena. Aina voi painovoimaisen ilmanvaihdon tekniikkaa pienin kustannuksin kehittää. Olennaista on saattaa huoltotoiminta ajan tasalle ja estää siten kosteusvahinkoja. Kaavoittaja toteaa (kaavaselostus sivu 23), että on tutkittu erilaisia kehittämiskärsäksuja. Ei kuitenkaan ole tehty esityksiä olemassa olevan rakennuskannan lähtökohdista. Vaihtoehtoisia, säilyttäviä kehittämiskärsäksuja ei ole tutkittu, vaikka ne olisivat MRL:n yleisperiaatteen mukaan selvitettävä. Kaavateksi viittaa erheellisesti, että rivitalojen uusiminen olisi huono ratkaisu erityisesti paloturvallisuussyistä. Se on todettava olevan pelottelutason väite, sillä kohde on asianmukaisesti rakennettu ja palotarkastettu. Kaupungin teknisen toimen tavoite nostaa alueen rakentamisoikeuksia erittäin paljon on selvästi vastoin kaupunginvaltuuston vahvistamaa yleiskaavaa Palosaaren pohjoisosassa, jossa se on merkitty rakennusoikeudeltaan ja -korkeudeltaan matalammaksi alueeksi. Lisärakennusoikeudet vähentävät tunnetusti asumisviihtyvyyttä. Aluekokonaisuus on hyväksi havaittu kerroksellinen ja asumisvaihtoehtoja tarjoava jo nykyisellään. Kaavoittaja toteaa lisäksi samassa, että ”säilyttäminen on koettu erittäin haasteelliseksi”. Se ei kuitenkaan ole tavallisesta asuntotoiminnasta poikkeavaa, kunhan talojen ylläpidosta huolehditaan. Paloturvallisuuteen vetoaminen ei ole mitenkään perusteltua. Kohde on saanut rakennusluvat ja ne on tarkastettu siinä tarkoituksessa viimeksi 2000-luvun alussa. Rakennuksissa on palomuurit ja betoniset väliseinät. Pelastuslaitokselta ei ole tiedossa vaatimuksia paloturvallisuuteen liittyen. Talon omistajan tulee tietenkin huolehtia pelastusmerkinnoista ja tarvittaessa lisätä normaaleja toimia kuten kaikessa asumisessa (palo-hälyttimet, sammuttimet määrättyihin paikkoihin, tupakointikiellot, tumppiroskikset jne.) Pääosa olemassa olevista vaasalaisista pientaloista on puupintaisia rakennuksia, eikä niiden purkamista kukaan ole edellyttänyt. Vanhojen kaupunkien puutalokorttelit ovat tiheästi rakennettuja, miellyttäviä ympäristöjä, eikä niiden purkamista ole myöskään vaadittu (Kokkolan ja Pietarsaaren	
--	--

vanhat keskustat ja Vaasan kapsäkki jne.) Rivitalon asunnoista on lisäksi todettava olevan useampi poistumistie kuin tavanomaisessa kerrostalossa.

5.Uudisrakentamiseen sopivia muita tontteja/alueita vaihtoehtoina

Palosaaren asukasyhdistys on jo aiemmin esittänyt, että Voasille osoitettaisiin sen uudistuotantoa varten sopivia kaupungin omistamia tontteja/alueita Palosaarelta alueelta. Purkamisesta johtuvat taloudelliset menetykset voidaan välttää kunnostamalla kyseinen rivitaloalue MRL:n mukaisesti ja samalla luoda uutta asuntokantaa rakentamattomille alueille Palosaarella.

Näitä ehdotettuja alueita ovat mm:

-Ahventien pääty, johon voisi sopia maamerkki-tyyppinen korkea rakennus (vrt. Turun ylioppilaskylä)

-Alskatintien laitamalla Voasin Linna-kohteen vieressä on rakentamiselle tilaa (nyt kun tielinja on jo toteutettu)

-Palosaaren urheilukentän alue, jonka kehittämisessä olisi mahdollista toteuttaa urheilukentän sosiaalityötilat yhdessä opiskelija-asuntokohteen kanssa. Näin saataisiin kohteen tilat (kerhotilat, saunat/suihkut, pesula) myös moninaiskäyttöisesti liikunnan käyttöön. Rahoitus onnistuisi hyvin asuntokohteen osana. Näin on voitu toteuttaa myös Tekla 1-kiinteistön yhteyteen jo aiemmin toteutetut ravintola- ja kerhohuonetilat, toimistotilat, kuntosalitilat, squash-tilat, sekä lyhytmajoitustilat. Tämä palvelukokonaisuus muodostaisi hyvän perustan urheilukentän kehittämiselle.

-Vapaudentien ja Palosaarentien kulmauksessa on tyhjää tilaa, joka on nykyisin veneiden säilytyspaikka. Siihen sopisi hyvin opiskelija-asuntokohde.

-Levoninkadun ja Wolffintien välissä on juuri kaavoitettu tontti, johon sopii 30 pientasuntoa.

-Mansikkasaari yliopiston vieressä on arkkitehtikilpailun jälkeen kaavoitusvaiheessa. Siihen on kaavailtu alueen yhteistä vapaa-ajan tilaa sekä esimerkiksi yliopiston kansainvälisen toiminnan, tutkija- ja opiskelijavaihtoa perustutkintojen lisäksi palvelevia asuntoja.

Kyseessä olisi noin 150 pientasuntoa. Tämä kohde

olisi todellinen vetovoimatekijä Vaasan kansainvälistyvälle yliopisto- ja korkeakouluyhteisölle.

Edellä mainitut kohteet ja alueet ovat kaupungin omistamia. Siten niihin on mahdollista saada sellainen tontin-hinta tai -vuokra, joka täyttää valtion asuntorahaston ARAn kustannusehdot.

6.Vaihtoehtoinen kokonaisratkaisu

Kaupungin ja Voasin v. 2012 tekemä kaavoitussopimus rivitaloalueen purkamiseksi on suuri vaasalainen virhearvio. Tällä suomalainen yhteiskunta, Vaasan kaupunki ja opiskelijat menettäisivät todella suuren, toimivan ja edullisen kiinteistökannan, jolla on myös suuri historiallinen merkitys. Tällöin ei ole ehkä osattu arvioida kohteen merkitystä arkkitehtuurin, yliopistohistorian ja yleiskaavan sekä MRL:n vaatimusten suhteen. MRL:n mukaan kaavoituksen lähtökohta on olemassa olevan rakennuskannan kehittäminen, ei purkaminen. Kaavoitusperiaate ei liity kulloiseenkin omistajan, vaan on yleisempi kaupunkirakennekysymys.

Se, että kaupunki järjestelyllä saisi tontinvuokratuloja olennaisesti nykyistä suuremmat tontinmyynti- tai vuokraustulot, ei ole mitenkään kaavoituksen hyväksyttävä peruste tässä kohteessa tällä alueella (yleiskaavan sk2-määräys) Se ei ole myöskään opiskelijoiden etu, asuntokannan menetyksen ja lisääntyvien kustannusten vuoksi. Vieressä on runsaasti sopivaa koskematonta rakennusmaata hyödynnettäväksi, ja joista saa tuloja.

Menettely, että Voas, että ei tehdä vuosikorjauksia, vaan odotellaan purkua ja jätetään alue huonolle hoidolle mitään tekemättä, on katsottava vääräksi tavaksi ylläpitää kiinteistöjä.

Kun Voasin on kerran myynyt muualla useita suuria kiinteistökokonaisuuksia, olisi parempi ehkä saada myös näille rivitaloille uusi omistaja, ellei Voas lähde pitämään kohdetta kunnossa MRL:n edellyttämällä tavalla.

Kokonaisuuden kannalta järkevä ratkaisu asiaan olisi, että kaupunki osoittaa Voasille lisärakennusoikeutta lähistöltä ja Voas joko ylläpitää ja korjaa rakennuksiaan tai myy ne muille (ostajia on).

Kaupunkirakenteen tiivistäminen tällä tonttialueella

ei ole asumisviihtyvyyden kannalta mitenkään suositeltava ratkaisu. Opiskelija-asumisen viihtyisyyden ja tämän kohteen kaupungin tontinmyynti- tai vuokraustulojen lisäämisen välillä on suuri ristiriita.

7. Neuvottelu ELY-keskuksen kanssa

Edellä mainitut perusteet eivät MRL:n mukaan oikeuta lainvoimaisen asemakaavan muuttamiseen ja olemassa olevan rakennuskannan purkamiseen. Siksi prosessi tämä kaavaprosessi tässä muodossa tuleekin pysäyttää lähtökohdiltaan ja tavoitteiltaan virheellisenä.

Vaasan rakennusperintöyhdistys ry esittääkin kutsun lähettämistä ely-keskukselle MRL:n 64 §:n mukaisen neuvottelun käymiseen osallisille osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ja toteuttamisesta välittömästi.

Yhdistys katsoo, että nyt vireillä oleva kaavoitusprosessin osalta tulee käydä ely-keskuksen kanssa neuvottelut ja siihen liittyen tehdä alueen asukkaille ja osallisille katselmus paikan päällä heti, kun se pandemian vuoksi on käytännössä mahdollista. Vasta sitten on kaavaprosessin edellyttämät vuorovaikutustilaisuudet lakiin perustuen olisivat käytännössä mahdollisia keskustelun jatkamiseen kyseisen rivitaloalueen ja mahdollisten nyt osoitetun alueen ulkopuolella olevien alueiden osalta. Vastaavasti nähtävillä oloaikoja tulisi pidentää vähintään syksyyn, jolloin myös opiskelijat ovat paikkakunnalla.

Vaasan rakennusperintöyhdistys ry on omalta osaltaan ja yhteistyössä muiden osallisten kanssa on valmis keskustelemaan vaihtoehtoisista kohdealueen kehittämisestä ja mahdollisista uustuotannon sijaintipaikoista, tarkoituksena löytää kestävä kehityksen periaatteiden mukaiset ja kaupungin sekä opiskelijoiden kokonaisedun kannalta positiiviset ratkaisut. Vertailun vuoksi voidaankin hyvin todeta, että esitetty kyseisen rivitaloalueen purkaminen vastaisi taloudellisten menetysten suurusluokaltaan osalta jopa mittavampi kuin toisen maailmansodan aikaiset asuntokannan pommitustuhot Vaasassa.

7. Tehokkuuden nostaminen alueella

Alue jo nyt ylitehokas. Esityksessä nostettaisiin rakennusoikeutta kaksinkertaiseksi.

Asumisviihtyvyys heikentyisi tehokkuuden

lisäämisen myötä.

Opiskelijat tarvitsevat myös rauhallisia ja viihtyisiä asuntokohteita, kuten tämä rivitaloalue. Tarvitaan myös lemmikkieläinten omistajille ja perheellisille asuntoja, joita on tarjolla rivitaloalueella.

Rakennusoikeuksien huomattava korottaminen tällä yleiskaava-alueella ei ole mahdollista.

Inhimillinen mittakaava tulee säilyttää.

8. Vaihtoehtoiset rakennuspaikat

Palosaaren asukasyhdistys on esittänyt, että Palosaarelle on mahdollista kaavoittaa opiskelija-asuntoja ilman, että mitään vanhaa puretaan.

-Ahventien pääty: esimerkiksi tornitalomainen kohde vapaalle kovapohjaiselle maalle (maamerkki)

- Turun ylioppilaskylään on alueen ulkolaidalle toteutettu tornitalo ilman että vanhoja purettu

-Palosaaren urheilukentän laita: Palosaarentien varteen ja urheilukentän tuntumaan sopii hyvin opiskelija-asumiseen. Erityispiirteensä se, että urheilukentän sosiaalitytöt voidaan toteuttaa yhteisenä asuntokohteen sosiaalitytöjen kanssa (kerhotila, saunat ja suihkut, pesula). Kun molempien käyttäjäryhmien (urheilujoukkueet ja asukkaat) käyttö on sesonkiluonteista, on järkevää luoda moninaiskäyttö. Tilojen rahoitus ja rakentaminen voidaan hoitaa valtion ARA-rahoituksella. Urheilukentän kehittäminen on järkevää myös siksi, että vastapäässä on jo olemassa ravintola kabinetteineen sekä kuntosalitiloja, toimistotiloja jne.

-Alskatintien varrella, Voas Linna-kohteen vieressä on tyhjää tilaa, joka sopii rakentamiseen ja voi tukeutua valmiisiin yhteistiloihin pesulat, kuntosalit Voas 1 rivitalokohteessa.

-Vapaudentiellä puiston laidassa (jossa nyt veneitä) on sopiva paikka asuntorakentamiselle opiskelijoille.

- Mansikkasaari on mitä sopivin paikka yliopistoalueella. Se palvelisi vetovoimatekijänä Vaasan kampusta esim. kansainvälisen tutkija- ja opiskelijavaihdon tarpeisiin. Käyttö tulisi osoittaa myös perusopiskelijoille jo yksistään käyttöasteen tasaamisen vuoksi. Mansikkasaareen ei tarvittaisi juurikaan autopaikkoja, sillä autot eivät kuulu vaihto-opiskelijoiden tai tutkijoiden elämään, kun yliopisto on vieressä.

Wolffintiellä on vanhan pelastusarmeijan talon tontilla rakennusoikeutta n. 1000 m2. Se on

opiskelija-asuntokohde Levoninrinteen vieressä. Näitä paikkoja ei ole kukaan tarjonnut kaupungin puolelta Voasille. On esitetty vain ainoana vaihtoehtona purkaa rivitalot ja tilalle massiivista, paikkaan sopimatonta korkeaa kerrostaloasutusta. Kaikissa edellä mainituissa on maan omistajana kaupunki. Se merkitsee, että tontinhinta voidaan saada ARA-tasoiseksi.

9. Yhteistilat alueella

Rivitaloalueen yhteistilat on toteutettu kokonaisvaltaisesti alueella. Rivitaloalueen sisällä on yhteistiloja

mm.: pihapiiri Kackurin talon ympärillä (jätetty huonolle hoidolle), kuntoilu ja saunatilat (vuokrattu ulos muslimiseurakunnalle), saunatilat yhden rivitalon kellarissa (jätetty pois käytöstä), kerhotila / toimisto (vuokrattu asunnoiksi)

Tekla 1-kohteen yhteydessä on toteutettu:

Ravintola kabinetteineen (2) (on tyhjänä jo vuoden), ravintolan alakerrassa kuntoilusali, sauna, squash-halli

Kun kaavasuunnittelussa on mainittu mahdollisuus ja tarve yhteis- ja kerhotiloihin alueella, on todettava että yhteistiloja jo nykyiselläänkin on paljon käyttämättä. Suurelta osin ne on vuokrattu ulkopuolisille eivätkä siten ole asukkaiden yhteistilakäytössä.

Alueen kehittämisessä tämä tilanne on välttämätöntä ottaa tarkasteluun. On ilmeistä, että näitä jo valmiita arvokkaita tiloja tulee paremmin ohjata asukkaiden käyttöön sen sijaan, että niitä vuokrattaisiin ulkopuolisille.

Pysäköintitalo alueella on vajaakäytössä. Sen käytöstä tulisi tehdä analyysi.

Viihtyisyys ja vetovoimaisuus syntyy miellyttävästä inhimillisestä mittakaavasta sekä hyvistä palveluista.

Nyt tilanne on edellä mainitulla karannut käsistä alkuperäiseen tilanteeseen verrattuna.

10. Rahoitus rivitaloalueen kunnostuksessa

Kaavatekstissä mainitaan, että rivitaloalueen korjausrahoitus on haasteellista.

Väite on varsin asiantunteaton. Jokaiseen asuntokohteeseen kuuluu budjetoida tietty määrä korjaustoimia, jotka on ohjelmoitava ja raportoitava. Kyse on vuosikorjauskustannuksista. Alueella ei ole tarvetta mihinkään laajamittaiseen

”rankkaan” peruskorjaamiseen. Kohde on peruskorjattu 2000-luvun alussa, jolloin samalla kaikkiin asuntoihin tulivat varastotilat sisäänkäynnin yhteyteen. Tietyissä pienehkössä osassa kohdetta on itse aiheutettu liiallisella maatäytöllä kulkuteille ongelmia, jossa on kosteusvaara. Nämä kohdat tulee tietenkin parantaa ja laskea täyttö alkuperäisen rakennusluvan tasolle. Samalla on järkevää tehdä moderni kosteuseristys. Rahoitus kuuluu aivan normaaliin organisaation vuosibudjetteihin kuuluvana osana. Nämä toimet tehdään tavallisesti pitkän ajan ohjelmana. Ei ole tarvetta ”rankkaan” peruskorjaukseen. Ongelmat hoidetaan paikka-kohtaisesti. Se, että on päästetty syntymään ongelmia kertoo omistajan huonosta tai asiantuntemattomasta toiminnasta. Kaikki esitetyt ongelmakohdat voidaan tietenkin korjata ja parantaa. Ellei omistaja ole siihen halukas, se voi myydä tai luovuttaa kohteen muille. Purkaminen ei ole ratkaisu, vaan lain vastainen toimi. 11. Tarvittavia selvityksiä <u>Hiilijalanjälkiselvitys on luvattu tehdä, mutta sitä ei ole annettu asiakirjojen mukana.</u> Kansantaloudellinen arvio kestävän kehityksen kannalta on välttämätöntä tehdä. <u>Viihtyvyysselvitys ja käyttäjäkokemukset</u> ovat olennainen osa kaikessa korjaustoiminnassa saatikka, jos halutaan purkaa. Alueen kehittämiseksi joka tapauksessa on tärkeää selvittää <u>yhteistilojen käyttö nykyisellään</u> ja arvioida nykyistenkin tilojen parantamistoimet. Tutkittava yhteisten piha-alueiden ja yhteistilojen määrä ja laatu. Tutkittava, onko kerrokorkeuden nostaminen perusteltua alueen muissa kivitaloissa jossain määrin. <u>Pysäköintijärjestelyt alueella</u> tulee tarkastella erikseen. Keskellä oleva pysäköintilaitos on tyhjäkäytöllä. <u>Palosaaren urheilukentän kehittäminen</u> on syytä tarkastella tämän alueen kehittämistä: kentän toiminnot, sosiaalityöjen tarve ja paikkaan sopiva asuminen. Kenttä voi palvella hyvin lähiliikuntapaikkana, mutta siihen voinee sopia myös palloilulajeja. Sitä tukee viereiset ravintola-hotelli ja kuntosalipalvelut.	
--	--

<u>Rakennustehokkuus alueella on hyvin poikkeavan suuri jo nyt. On välttämätöntä verrata asiaa Palosaaren yleiskaavan määräyksiin.</u> Voimassa oleva yleiskaava (sk2) määrittää velvoitteet ja rakentamisen tehokkuusrajat. On aivan ilmeistä, että tässä ehdotuksessa ylitetään ja ohitetaan yleiskaavan velvoitus. Muu suunnittelu on aina tehtävä yleiskaavan puitteissa. Tätä ei ole huomioitu. Tavoitteena näyttää olevan vain maksimi rakennusoikeuden sovittelu jo nyt ahtaaseen paikkaan. Ruotsissa ja NSBO:n piirissä on kiinteistötoiminnan suunnittelussa peruslähtökohtana mm. se että etsitään <u>toinen käyttäjäryhmä taloille, jos nykyinen toimintamalli ei toimi.</u> Tämän tulee kuulua myös kaavoituksen perusasioihin. Näin vältetään purkamisen kansantaloudelliset tappiot ja uudet käyttäjät ja omistajat ovat tyytyväisiä. Näin tulee tehdä myös tässä kehittämishankkeessa. Eihän autoakaan rikota, jos halutaan vaihtaa suurempaan tai erilaiseen. Ne myydään ja vaihdetaan. <u>Opiskelija ei ole tyyppihenkilö.</u> On selvitettävä alueen asuntokanta ja niille sopivat asiakkaat, ennen kuin lähdetään purkukaavaa tekemään. Rivitalo on varmaan kaikkein sopivin hyvin monelle asukkaalle. Niissä on etuja, joita ei kerrostaloissa ole. Maanläheisyys, rauhallinen pihapiiri, sopiva naapurusto, puurakennusmiljöö, ei massa-asumista jne. <u>Kaava-alueen raja</u>us on tehty suppeasti vain koskien nykyisiä kiinteistörajoja. Kuitenkin kun etsitään ratkaisuja kehittämiseen, tulee käyttää mahdollisuus myös viereisten alueiden tarkasteluun. Siksi on tehtävä analyysi esitettyjen rakennuspaikkojen osalta (Ahventien pääty, urheilukenttä, Vapaudentie, Mansikkasaari ja vastaavat). On saatava raportti, onko tarjottu näitä vaihtoehtoja ja miten ne sopisivat opiskelija-asumiseen. Kaavoittajan ja asuntotoimen tulisi laatia yleissuunnitelma, kuinka opiskelija-asuntoja sijoitetaan kaupunkirakenteeseen. Onko kategoriasuminen, opiskelijakylä jo vanhanaikainen ratkaisu, kun tiedetään opiskelija-asukkaiden siirtyvän mieluummin asumaan erillisiin pienehköihin kohteisiin lähelle oppilaitoksia. Myös perheasukkaiden määrät ja heidän asuntotyyppitarpeensa tulisi kartoittaa.	
---	--

<u>Ns. O-vaihtoehtojen tekeminen</u> (nykytilan ja -rakenteen pohjalta tehtävä) kuuluu kaavoitusprosessiin. Sitä ei ole tehty. Se on osa ympäristövaikutusten arviointikäsitteitä, joka kaavoituksessa tulee tehdä. Tässä ei ole kyse tyhjästä rakennuspaikasta, vaan on lähdettävä olemassa olevan rakennuskannan kehittämisestä (MRL:n perusperiaate). Kaavoitus ei lähde yhden, kulloisenkin omistajan tahdosta, vaan kaavoituksessa on kysymys yhdyskunnan rakenteesta riippumatta omistajasta. Esim. Voas on myynyt huomattavan määrän kiinteistöjään yksityiselle, ja rakennukset ovat jääneet hyvään käyttöön uuden omistajan toimesta. Jos asunnot tai kohde ole kiinnostava yhdelle (nyky)omistajalle on normaalia luovuttaa/myydä se toiselle, jolla voi olla hieman erilainen tarve asunnoista. Asemakaavaa ei tule tehdä vain yhden omistajan kulloisenkin mieltymyksen mukaan. Siksi on esitettävä vaihtoehtot muista mahdollisista ylläpitäjistä. 12. Kuntoarvion riippumattomuus Riippumattomuus on ehdoton edellytys kaavoitusta varten tehtäville selvityksille. Tästä on Vaasan hallinto-oikeuden ratkaisu mm. Saippua-Rahkolan alueen kaavoituksen yhteydessä. - Tässä aineistossa VOASin tilaamat omiin kaupallisiin tarkoituksiinsa hankitut kuntokartoitukset eivät täytä neutraaliuden vaatimuksia, joten niitä ei voi käyttää kaavoituksen asiakirjoina. Niissä on lukematon määrä virheellisiä tietoja, jotka ovat vain tilaajan omaan käyttöön. - Esitettyssä tilaajan kuntokartoitusaineistossa on nähtävissä, että rakennukset ovat korjattavissa ja että suurempia kosteusvaurioita ei ole määrällisesti eikä tapauskohtaisesti. - Ilmeistä on, että omistaja on jättänyt tekemättä vuosikorjauksia systemaattisesti, vaan on jätetty vuosikorjausvelkaa. Vuosikorjauksista tulee kaavoitusasiakirjoihin liittää raportti. Voasin velvollisuus on suorittaa korjaukset ja ylläpitää talojen kunto asianmukaisena. Liitteet - Vaihtoehtoisia Rakennuspaikkoja	
--	--

- Asukasmielipiteitä - Lehtileikkeitä - Asiantuntijalausunto, Arkkitehti André Schutz - Palosaaren Opiskelijarivitaloalue Arkkitehti André Schutzin Tuotannossa	
Alueen asukas (puhelimitse) - asunut VOAS 1 rivitalossa reilut 2,5 vuotta - haki asuntoa oman pihan vuoksi (koira), ihmisenkokoinen asuinalue verrattuna keskustan kerrostaloihin - tietynlaista ohutta yhteisöllisyyttä alueella on, koska asukkaat ovat samassa elämäntilanteessa, mutta ei aktiivista jokapäiväistä yhteisöllisyyttä (Ahventien approt yksittäinen perinteinen tapahtuma) - sijainti on opiskelijalle hyvä: kaikki on lähellä ja pyörällä pääsee liikkumaan hyvin - Ahventieltä ei pääse autolla liittymään Palosaarentielle kovin hyvin - alueen läpi kulkee paljon myös muita ihmisiä, mm. ulkoilijoita ja työmatkapyöräilijöitä (olisi hyvä huomioida myös jatkossa) - oma piha on jäänyt lähes käyttämättä, kun on ohikulkijoiden silmien alla - isot puut tuovat viihtyisyyttä ja luonnonläheisyyttä - peruskunnossapito on välinpitämätöntä, epäsiisteys luo rauhattomuuden tuntua - sokkeloisella rivitaloalueella muuttaminen on vaikeaa (ja muuttoa on usein) - toiveita uudelle rakentamiselle: ikivihreitä istutuksia, luonnonläheisyyden säilyttäminen, hyvä valaistus, hyvin suunnitellut yhteistilat (nyt iso osa vuokrattu ulkopuolisille), liikenteen ja pysäköinnin järjestäminen toimiviksi, luhtikäytävätaalo voi olla opiskelijataloissa hyvä ratkaisu, koska rappukäytävät ovat usein meluisia	Kaavoituksen vastine: huomioidaan.

Luonnoksen nähtävillä olon aikana järjestettiin vuorovaikutustilaisuus Teamsissa 8.4.2021. Siihen osallistui noin 20 henkilöä, joista osa oli asukkaita, osa erilaisten opiskelijajärjestöjen edustajia ja osa luottamushenkilöitä. Myös VOASin henkilökuntaa osallistui tilaisuuteen.

Vuorovaikutustilaisuuden muistiinpanot:

Kaavaluonnoksen esittelyn jälkeinen keskustelu:

- Opiskelija-asuntotuotannon lisääminen Palosaarella nähdään tukevan yliopiston säilymistä Vaasassa.
- Opiskelijoiden mielestä sijainti on loistava: kaava-alue on lähellä sekä kampusaluetta ja keskustaa. Projekti on linjassa myös Onkilahden ympäristön voimakkaan kehityksen kanssa, alueelle on syntymässä uusi palvelukeskittymä. Asumisen tiivistäminen välittömässä ympäristössä on eduksi.
- Kysymys: mikä on ”opiskelijamassa” nyt ja suunnitelmissa? Vastaus: 197 huoneistoa, max 150-200 uuden asuntopaikan lisäämistä tavoitellaan. 600-700 opiskelijaa nyt, 15% kasvu.
- ”Imago opiskelijaystävällinen Vaasa”; asioita joita pitää huomioida nykyisessä opiskelija-asumisessa ovat mm. yksiöiden määrän kasvu, yksilöllisyys ja yhteisöllisyys, sekä alueen paikallinen kulttuurihistoriallinen arvo. Kaavaluonnos kuvaa kehittyneisyyttä ja sisältää rohkeita ratkaisuja. Uudisrakentaminen on toimivin ratkaisu, auto- ja pyöräpaikat on hyvin huomioitu. Opiskelijajärjestöissä suhtaudutaan myönteisesti kaavaluonnokseen.
- Tällä hetkellä alueella on masentavan näköistä. Jotain olisi tehtävä asunnoille, joissa taitaa olla vain vähän asukkaita. Pitäisi tehdä jotain, että yliopisto säilyisi.
- Asemakaava on lainvastainen. Käyttökelpoisen ja kaavanmukaisen rakennuskannan purkaminen on lainvastaista. Tämä on käytännössä purkukaava. Asukasyhdistys on kirjoittanut muistion (lähetetty kaavoitukseen). Asukasyhdistys ehdottaa asian ottamista tarkempaan käsittelyyn. Kesän aikana pitäisi tehdä katselmus alueella asukkaiden ja opiskelijoiden kanssa. Taloja on jätetty korjaamatta, kiinteistön omistaja on laiminlyönyt lailliset velvollisuutensa. Miksi kaupunki haluaa lisätä rakentamisoikeuksia, kun alue on jo tehokasta tai jopa ylitehokasta? Asukasyhdistys ehdottaa, että kaupunki etsisi sopivia kohteita, jossa uustuotantoa voitaisiin tehdä muualle (Mansikkasaari, urheilukentän reunat, jne). Uudisrakentaminen johtaa tonttivuokrien massiiviseen nousuun. Analyysia ei ole tehty vaihtoehtoisista tonteista, aineisto on virheellistä. ELY-lausunto on virheellinen, paloturvallisuudesta vihjaillaan, mutta ei perustu faktoihin. Lisäksi kaavaluonnos pitäisi käydä Elyn kanssa läpi ennen etenemistä.
- Vastaus edelliseen: kaavoitus on kokonaisarviointia ja yhteistyötä viranomaisten kanssa tehdään. Kaavaprosessi on edennyt lain mukaisesti. Kesällä suoritettava katselmus voidaan toki tehdä, mutta se ei muuta rakennusteknisiä ja rakennusten kuntoon liittyviä faktoja.

Pienryhmäkeskustelut:

- Tekla 1 pitää suojella historiallisena kohteena. Asukasyhdistyksen jäsenen mielestä olisi tärkeää, että opiskelijat ymmärtävät suojeluasiat ja niiden merkityksen. Ahventiestä voisi tehdä esimerkkikohteen.

- Alueen kehityksessä pitää ottaa huomioon koko pitkä, monipuolinen historia, ei pelkästään vanhin rakennuskanta. Asukkaat ajattelevat, että talot on tarkoituksella jätetty huonolle pidolle, jotta saataisiin tekosyy purkamiseen.
- Korkeat talot muuttavat alueen kokonaisilmettä negatiivisesti.
- Kaava koetaan joustavaksi ja se mahdollistaa monia erilaisia asioita, mikä on linjassa yleisten kaupunkisuunnittelutrendien kanssa. Rakentamisen määrää ei koeta massiivisena, vaan mittakaava on inhimillinen. Yhteisöllisyysajatus ja yhteinen sisäpiha vastaavat myös tulevaisuuden opiskelijan tarpeisiin.
- Aiemmissa suunnitelmissa sisäpihalle kaavaillut urheilukentät saavat kiitosta, ja opiskelijoiden mielestä ne saattaisivat parantaa asukkaiden elämänlaatua myös korttelin välittömässä läheisyydessä. Esim. kesällä alueet ovat vajaakäytöllä, kun opiskelijat lomailevat, ja lähialueen asukkaat voisivat myös hyötyä sisäpihan toiminnoista.
- Opiskelijat tiedostavat alueen arvot, mutta alueen arvokkaimmat ominaisuudet ovat lähinnä sosiaalisia ja ideologisia, eivätkä niinkään rakennushistoriallisia. Opiskelijat ovat huolissaan esim. puutteellisesta paloturvallisuudesta, ja korjaaminen on kallista. Uudella rakentamisella alue saadaan sellaiseen käyttöön, mikä pelkällä peruskorjauksella ei olisi mahdollista.
- Opiskelijajärjestön mielestä kaavaluonnos on hyvä. Oman kodin viihtyisyys ja laadukkuus korostunut koronan aikana, joten tämä asemakaavamuutos nähdään erityisen tärkeäksi. Pandemian jälkeenkin oman kodin merkitys opiskelupaikkana ei välttämättä vähene, vaan saattaa jopa lisääntyä. Laadukas rakentaminen lisäisi myös lähialueen viihtyisyyttä.
- Asukasyhdistyksen mukaan olemassa olevien rakennusten ja potentiaalisten rakennuspaikkojen hyödyntämistä pitäisi tutkia purkamisen ja uudisrakentamisen sijaan. Esimerkkinä mainittu Palosaarentien toisella puolella oleva urheilualue. Asukasyhdistys kokee, ettei kaupunki ole edes yrittänyt tutkia muita vaihtoehtoja.
- Tässä esityksessä on otettu esille tila ja maisema. Korkeissa taloissa on ikkunoita lahdelle päin, hyvä.
- Kaavassa on hyvä pohjaratkaisu, luonto on otettu huomioon. Hyvä asia, että on varattu tilaa elintarvikeliikkeelle. Siinä voisi olla opiskelijaravintola (hyvä hinta) tmv.
- Tosi hyvä kokonaisuus. Oikea suunta, yliopisto on tärkeä Vaasalle. Tässä tehdään asumista opiskelijoille. Mikä on koronan vaikutus opiskelijoiden liikkumiseen? Toivottavasti hanke menee eteenpäin.
- On taloudellinen katastrofi purkaa olemassa olevaa. VOAS on myynyt asuntoja, joissa yhä asutaan, eli ne ovat asumiskelpoisia tai korjattavissa. Tonttimaata on muualla, esimerkiksi keskellä Palosaarta, Mansikkasaarella, urheilukentän reunoilla. Tässä tuhlataan valmista rakennuskantaa. Teklaa on hyvä korottaa. Ei kannata keskittää opiskelija-asuntorakentamista yhteen paikkaan. Eri väestöryhmiä on mieluummin hajautettava. Lisärakentaminen ei ole tarpeellista tähän paikkaan.
- Edellinen puheenvuoro oli hyvä. Tässä tuhlataan kaupungin rahoja ja omaisuutta. Aiemminkin on kunnostettu vanhoja rakennuksia opiskelijoille, esimerkiksi Puuvillan puutalot. Purkaminen tuntuu pahalta. Yksiö voi ahdistaa, maalta tulleet ovat tottuneet väljempään asumiseen. Pitäisi olla monimuotoisia vaihtoehtoja asumiseen erilaisille opiskelijoille. Lisäksi opiskelija-asumisen pitää olla edullista.

Rivitaloasuminen sopii lapsiperheille ja lemmikin omistajille. Tarvitaan laaja-alaista keskustelua, paljon löytyy vaihtoehtoja esitetylle ratkaisulle.

- Alueen kehitys on tärkeää. Yliopistokampus ja moni muu oppilaitosyksikkö sijaitsevat Palosaarella. Kaavassa on paljon hyvää, on opiskelijoiden mieleen. Nykyään alue on täytetty matalalla ja sokkeloisella asumisella, mikä on turvallisuusriski, eikä mahdollista yhteisöllisiä pihatiloja. Kaavassa on esitetty viihtyisämpi avara ratkaisu, jossa on korkeampien rakennusten ympäröimä piha.
- Opiskelijoita on nimenomaan kuunneltu kaavaa valmisteltaessa. Vanhoja Puuvillan rakennuksia ei voi verrata VOAS rivitaloihin, ne on rakennettu ihan eri aikaan. Omistajan tahtotila ja opiskelijat otetaan huomioon.
- Asumistarpeet ja muuntojoustotarpeet on otettu kaavoituksessa huomioon. Tällä luodaan viihtyvyyttä ja uudenlaisia kohtaamisia, joka tukee opiskelijoiden halua jäädä Vaasaan.
- On hyvä kuulla erimieltä olevia mielipiteitä. On olemassa ääripäät, mutta pitää pystyä keskustelemaan.
- Lainvastaisia päätöksiä ei kaupungissa tehdä. Alueella olevat vanhat rakennukset eivät ole houkuttelevia. Kaikkea tulevaa ei voi ennustaa, mutta pitää yrittää vastata tuleviin haasteisiin. Rivitalot ovat aikansa rakennuksia, korjaaminen ei onnistu tämän päivän tasolle. Peräänkuulutan hyvää yhteistyöhenkeä.
- Rakennusten korjaaminen on halvempaa kuin uudet rakennukset, näkyy kuntotutkimuksista. Alueella ei ole palo- ymv. ongelmia. Rakennukset vastaavat nykyistä modernia rakentamista, nyt suunnitellut ovat jo vanhanaikaisia. Kesällä pitäisi tehdä alueella yleinen katselmus ja kutsua poliitikotkin mukaan. Ei tässä ole kiirettä mihinkään.
- Eikö häiritse, kun kukaan opiskelijoista ei kannata aluetta säilytettäväksi?
- Asiantuntijat ovat tehneet arviot, ja kustannukset on todettu sellaisiksi, että on edullisempaa tehdä uutta.
- Kuntotutkimukset on VOAS teettänyt. Kaavoittaja vastaa kaavaprosessista. Opiskelijoiden kanssa on käyty keskusteluja.
- On eri kantoja, kuten muissakin kaavoissa. Työ jatkuu, odotetaan lausuntoja ymv. ja katsotaan, miten edetään.

Vuorovaikutustilaisuudesta pyydettiin palautetta webropol-kyselyllä, johon saatiin 10 vastausta, ja näiden lisäksi yksi palaute lähetettiin sähköpostilla:

Vastaukset
Vaasan yliopiston ylioppilaskunta kannattaa suunniteltua asemakaavan 1107 muutosta Ahventien opiskelija-asuntojen kehittämiseksi. Erityisesti tonttien 19-57-8, 19-57-4 ja 19-57-2 rakennusten rakennustekniikka on tulossa käyttöikänsä päähän ja rakennusten peruskorjaus sekä ylläpito tulisi kalliimmaksi kuin uudelleenrakentaminen, jonka vuoksi kaavamuutos on perusteltu. VYY pitää hyvänä, että asemakaavoituksessa huomioidaan nykyisten ja tulevaisuuden opiskelijoiden asumistarpeet ja alueen veto- sekä pitovoima pitkällä aikavälillä. Asemakaavan tavoite on ylioppilaskunnan mielestä erinomainen ja VYY katsoo, että

uudisrakentaminen on tärkeä osa asemakaavoituksen tavoitteen saavuttamista. Ylioppilaskunnan näkemyksen mukaan kaavaluonnoksessa mahdollinen uudisrakentaminen tonteilla 19-57-2 ja 19-57-4 ja siihen suunniteltu 25 % varaaminen kerrosalasta majoitus-, toimisto- ja liiketiloja varten on omiaan edistämään kaavoitukselle asetettuja tavoitteita. Opiskelijakylän elinvoimaa ja vetovoimaisuutta edistävät helposti saavutettavat palvelut. Esimerkkinä päivittäistavarakauppa sekä opiskelijahintaista ruokaa tarjoavat ravintolat, joihin suunniteltuja tiloja voitaisiin käyttää. Myös tontille 19-57-2 suunniteltu mahdollinen myymälärakennus edistää tätä tavoitetta. VYYn kanta on, että vaikka alueella sijaitsevat VOAS 1 ja Alli -rakennukset ovatkin hienoja esimerkkejä, opiskelijoiden asuntorakentamiseen liitetyistä pyrkimyksistä ja arvoista, eivät kyseiset rakennukset vastaa enää opiskelijoiden nykyisiä asumistarpeita, eivätkä kyseiset kiinteistöillä ole samanlaista esimerkki- tai avainkohteen asemaa, kuin esimerkiksi Turun ylioppilaskylällä, VOAS 1 ja Alli -rakennukset eivät myöskään korjaustarveselvityksen mukaan täytä nykyisiä paloturvallisuusmääreitä esimerkiksi suojaetäisyyksien osalta. Myös näiltä osin uudisrakentaminen on perusteltua. Katsoisin toivottavaksi huomioida suunniteluvaiheessa pyrkimys pois 'uinuvasta nukkumälähiöähiöstä' integroimalla Palosaaren asukkaat Ahventien opiskelija-asukkaisiin. Tämä pyrkimys materialisoituu viemällä Vaasan Tripla kyseiselle alueelle vetovoimatekijäksi - mutta myös vaikka tyydyttämään Vetokannaksen Palosaaren ja Isolahden autottomien asukkaiden erityispalveluiden saantia, tyyppiä sähkölamput ja urheiluvälineet ja -huollot. R-kioskikin passaisi sinne ja opiskelijat luovat identiteettiä vuorovaikutussuhteissa viiteryhmäänsä kotoa muutettuaan. Tästä syystä harrastetoiminta (kolmas sektori) ja perinteinen musiikki & tanssi tila on näkemykseni mukaan Vaasan vetovoimatekijä. Tällä hetkellä kaikki joilla taloudelliset edellytykset, pyrkivät yhinkeskustan opiskelijakapakoiden naapurustoon. Myös vastakkaiselle puolelle Palosaaren tietä purettujen asuinrakennusten kohdalle urheilukentän viereen voisi kaavoittaa parkkitalo maan alle ja kauppakeskus katutasoon kohoamaan. Itse olen opiskelijana asunut Uumajan, Turun, Helsingin ja Birminghamin yliopistojen asunnoissa ja parhaillaan mm ÅA Vasa valtiotieteen gradua viimeistelen Vikikgan kodissa, ruuhkavuodet Salmikadun kodissa. Näistäkin syistä, kuin myös yhteiselämässä 30 v Vamk yliopettajana, vuorovaikutuksessa monikulttuurisessa opiskelija yhteisössä - opiskelijahyvinvointi on lähellä sydäntäni. Myös tietokirjailijana ja neuropsykiatrisena valmentajana olen kiinnostunut omankin asuinympäristöni kehityksestä ikääntyneitten lähipalvelun tarpeitten toteutumisen näkökulmasta! Hyvin organisoitu tilaisuus. Saatiin keskusteluttajien avulla hienosti esiin erilaiset mielipiteet ja erityisesti käyttäjien näkemykset tulivat esille erinomaisella tavalla.
Ok
Ok
Ok
Ok ja tarpeen.
Ok ja tarpeen.

Suunnitelma on hyvä, ja opiskelijoiden mielipide tuli tilaisuudessa hyvin esiin. Toivottavasti yksittäisen yhdistyksen mielipidettä ei painoteta liikaa, varsinkin kun on hyvin tiedossa puheenjohtajan tausta ja ajuri tässä nimenomaisessa asiassa.

Paljon kiitoksia vuorovaikutustilaisuuden järjestämisestä!

Yhteiskunnallisilta vaikutuksiltaan laaja-alaiset asiakysymykset herättävät monesti vilkkaan keskustelun sekä puolesta että vastaan, niin näköjään myös tästä kaavaluonnoksesta. Lienee ollut tarkoituksenmukaista irrottaa opiskelijakylän kaava Onkilahden kaavamuutoksesta.

Näkisin kuitenkin Ahventien kaavaluonnoksessa paljon myönteistä. Siinä on huomioitu opiskelija-asumisen tulevaisuuden trendejä joissa yhdistyvät yksiöt asumismuotona, mutta kuitenkin yhteisöllisyyttä tarjoavat yhteistilat, eritoten sisäpiha. Kuitenkaan en lähtisi opiskelijakylää laajentamaan kaikille kaupunkilaisille yhteisten tilojen, kuten Palosaaren urheilukentän puolelle. Sillä on yleiskaavassakin merkitty eri käyttötarkoitus.

Korkea rakentaminen ei tässä kaavaluonnoksessa ole haitallista, varsinkin kun se painottuu Palosaarentien varteen. Sitä paitsi Palosaarella on muitakin korkeita rakennuksia, mm. 8-kerroksinen Virastotalo, sekä betonikerrostaloja Mansikkasaaren rantamilla ja Varsisselänkadun Onkilahden päädyssä. Katselmusta aiheesta ei nähdäkseni tarvitse järjestää, johan opiskelijajärjestöjä on kaavoitusprosessiin monella tavalla osallistettu, mm. tarjoamalla lausumismahdollisuutta.

Kaavassa esitetty uudisrakentaminen on toiminnallisesti ja taloudellisesti järkevin ratkaisu. Tämä myös ja ennen kaikkea riippumattoman Vahasen kuntokartoitusraportin nojalla. En usko, että kukaan kiinteistöjä hallinnoiva taho tarkoituksella päästäisi omaisuuttaan huonoon kuntoon. Säätiön on toimittava vakavaraisuutensa rajoissa. Tiukempina taloudellisina aikoina on priorisoitava korjauskohteita. Ja nopea uudisrakentaminen on varmasti luonut aikoinaan rasitteita VOASin taloudenhoidolle. Rakentaminen ja kiinteistöhallinnointi on pitkäjänteistä työtä. Säätiön taloudellinen tilanne on tällä hetkellä vakaa ja tannoisesta korjausvelan kerryttämisestä ei säätiön nykyistä johtoa ole aiheellista syyttää. Sitä paitsi aikaisempien kaavojen hengen mukaiset edistykselliseen opiskelija-asumiseen liittyvät sosiaaliset pyrkimykset toteutetaan 2020-luvulla parhaiten rohkealla uudisrakentamisella.

Pelkän nostalgia-arvon takia huonokuntoisia taloja ei kannata säästää. Opiskelijat toivovat enemmän uusia asuntokohteita, vaikka maltillisesti korkeammilla vuokrillakin. Säätiö tuskin tulee julkisoikeudellisen yhteisömutonsakaan vuoksi rahastusta harjoittamaan. Persoonallinen ja moderni asuminen on nouseva opiskelija-asumisen trendi. ELY-keskuskin on päätöksessään todennut, ettei Ahventien opiskelijakylän kohteilla ole sellaista arkkitehtonista erityisarvoa, minkä vuoksi ne olisi laintasoisesti suojeltava. Ympäristöministeriössä tulkintalinja muuttunee varsin epätodennäköisesti.

Esitetty kaavaluonnos mahdollistaa Vaasan kehittämistä Suomen vetovoimaismaksi opiskelija-kaupungiksi, jossa vaikuttaa peräti kuusi eri korkeakoulua tai niiden toimipistettä. Palosaarella näistä sijaitsevat kolme suurinta: Vaasan yliopisto, VAMK ja NOVIA. Varsinkin koronan jälkeisessä hybridi-opiskelun maailmassa korkeatasoinen ja nykyaikainen opiskelija-asuminen on keskeinen tapa houkutella opiskelijoita edelleen fyysisesti saapuvaksi Vaasaan

Sähköpostilla lähetetty palaute:

Me allekirjoittaneet Vaasan Rakennusperintöyhdistyksen jäsenet, jotka osallistuimme yllämainittuun yleisötilaisuuteen, haluamme esittää seuraavaa ja vedota rivitalojen säilyttämisen puolesta.

Säätiön pitkäaikainen toimitusjohtaja Antti Koski on tehnyt mittavan ja arvokkaan elämäntyön opiskelija-asuntojen rakennuttamiseksi. Kohteina ovat mm. olleet Puuvillatalon, Levoninrinteen ja Ossian Långhjelmin puutalokokonaisuuksien muuttaminen opiskelija-asunnoiksi, piharakennukset mukaan lukien sekä Ahventien opiskelijakylän rivitaloasunnot, joita nyt uhkaa purkutuomio, vaikka alue on kokonaisuudessaan todettu kulttuurihistoriallisesti ja paikallisesti arvokkaaksi. Mm rivitalojen olemassaolo on aikoinaan edesauttanut yliopiston sijoittumista Vaasaan, koska opiskelijoille oli tarjolla asuntoja. Lisäksi purkuvaroin kyettäisiin kunnostamaan monta rakennusta ja säilytettäisiin kaupungin arvokas omaisuus. Mielestämme rivitalot edustavat eri kausien rakennustyylien kerroksellisuutta.

Aikanaan purkutuomio uhkasi myös Puuvillatalojen olemassaoloa, huolimatta niiden historiallisesta arvosta. Ne onnistuttiin kuitenkin pelastamaan ja säilyttämään, ja ovat osoittautuneet menestyksekkäiksi ja suosituiksi.. Myös Levoninrinteen talokokonaisuus on onnistunut, samoin kuin Långhjelmin talot ja ulkorakennus asuntoina.

Mielestämme sivistyneen yhteiskunnan arvoihin kuuluu yhteiskunnallisesti merkittävän elämäntyön ja saavutusten ylläpito ja säilyttäminen, ei hävittäminen asianomaisen elinaikana. Katsomme, että hyvällä yhteistyöllä ja neuvotteluin on Ahventien opiskelijakylän kaavaratkaisuun löydettävissä kaikkia osapuolia tyydyttävä ratkaisu. Periaatteenamme on: ”Jos on tahto, on myös tie.”

4.5.4 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

Lausuntojen ja mielipiteiden perusteella asemakaavan selostusta on täydennetty kuvamateriaalilla luonnosvaihetta edeltävistä alustavista luonnoksista sekä havainnekuvilla kaavan mahdollistamasta rakentamisesta. Lisäksi alueelle on tehty hulevesiselvitys ja sen pohjalta lisätty määräyksiä hulevesien käsittelystä. Itse kaavaratkaisuun ei ole tehty muutoksia.

VOAS on 28.5.2021 päivätyllä hakemuksellaan hakenut purkamislupaa vuokratontillaan 905-19-57-8 sijaitsevien 24 puurivitalon, yhden varistorakennuksen ja yhden omakotitalon osalta. Palosaaren asukasyhdistys ry sekä Vaasan rakennusperintöyhdistys ry on tehnyt uuden suojeluesityksen ELY-keskukselle 12.8.2021 koskien ko. rakennuksia rakennusperinnön suojelusta annetun lain mukaisesti. Näiden seikkojen johdosta Vaasan kaupungin rakennusvalvonta, VOAS ja ELY-keskus keskustelivat asiasta yhteisessä kokouksessa 3.9.2021. Ympäristöministeriön 21.4.2021 antaman kielteisen suojelupäätöksen mukaan se miten ja missä laajuudessa esille tuodut kulttuurihistoriaan, arkkitehtuuriin ja ympäristöön liittyvät arvot voidaan sovittaa alueen tarkoituksenmukaiseen käyttöön,

tulee ratkaista vireillä olevan asemakaavan yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella tavalla. Koska uudessa suojeluesityksessä ei ole uusia argumentteja, jotka tulisi tutkia, voidaan kaavaehdotusvaiheeseen etenevä kaavaprosessi katsoa riittäväksi osoitukseksi asian ratkaisemisesta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella tavalla.

4.5.5 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja niiden vastineet

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus <i>Alueen käyttö- ja kulttuuriympäristö</i> Asemakaavaehdotuksen selostusosaan on luonnosvaiheen jälkeen täydennetty hankkeen aikana tehdyllä vaihtoehtoisilla rakennemalleilla. Rakennemalleilla on kuitenkin hahmoteltu lähinnä uudisrakentamisen toteutusvaihtoehtoja alueella. Selostuksessa on todettu, että korttelin 57 itäosaan merkitty II kerroksinen rakennusala mahdollistaa tarvittaessa kahden vanhan opiskelija-asuntorakennuksen säilyttämisen. Koska alueen vanhalla rakennuskannalla on kaavaselostuksen ja eri selvitysten osoittamaa paikallista ja maakunnallista kulttuurihistoriallista arvoa, olisi täydennysrakennusvaihtoehdoissa pitänyt ELY-keskuksen mielestä tutkia, mikä osa vanhasta rakennuskannasta vastaa parhaiten alkuperäistä asuaan ja on kunnoltaan sellaista, että se voisi luontevasti täydentää alueelle ajateltua uudisrakentamista. Tämän johdosta esitetyt vaihtoiset rakentamiskäytökset eivät kulttuuriympäristön huomioimisen osalta täytä MRL 9 §:n mukaista selvitystarvetta eikä ole selvää toteutuvatko hankkeessa tämän johdosta MRL 50 §:n mukaiset tavoitteet hyvän rakentamistavan ja olemassa olevan rakennuskannan käytön osalta. Asemakaavan muutosehdotuksen selostuksessa on todettu, että hiilijalanjälkivertailu peruskorjauksen ja uudisrakentamisen välillä valmistuu kaavan osalta myöhemmin. Kaavahankkeen valmisteluvaiheen johdosta selvitystä ei voi pitää kaavan valmisteluasiakirjana, johon selostuksen perusteissa ja johtopäätöksissä voitaisiin viitata. <i>Luontoympäristö ja hulevedet</i> Asemakaava ehdotusta varten on laadittu hulevesiselvitys, jossa on käsitelty rakentamisen	<i>Kaavoituksen vastine:</i> VOAS I ja ALLI –kohteiden huono kunto on todettu kahdella kuntotutkimuksella. ARA on ilmoittanut, että se ei rahoita näiden kohteiden kunnostamista. Mikäli kohteita ei voi purkaa, opiskelija-asuminen ei ole todennäköistä sen jälkeen. Tällöin katkeaisi alueen opiskelija-asumisen historia. Vaihtoehtoja on kartoitettu jo v. 2012 lähtien edellisessä kaavaprosessissa. Koska kyseessä on kahdessa osassa yhtenäisesti rakennetut ja peruskorjatut kohteet, kohteiden kunto on yhteneväinen, eikä mikään yksittäinen rakennus todennäköisesti ole toista paremmassa kunnossa. <i>Asemakaavan määräyksiin lisätään lauseke, jonka perusteella ennen kaavan voimaan tuloa rakennusluvan saanutta rakennusta voidaan korjata asemakaavan määräyksistä huolimatta, mikä mahdollistaa sen, että alueella voidaan vanhaa rakennuskantaa myös säilyttää. Kuntotutkimuksia syvennetään ja täydennetään sen selvittämiseksi, mitkä rakennukset ovat parhaimmassa kunnossa.</i> <i>Todetaan, että hiilijalanjälkivertailu ei ole kaavan valmisteluaineistoa.</i> <i>Kaupungin hulevesityöryhmä on</i>
---	---

aiheuttamien hulevesien määrää ja mitoitustarvetta sekä annettu yleispiirteisiä keinoja hulevesien pidättämisen ja imeyttämisen osalta. Koska asemakaavan muutosaluetta ei ole kuitenkaan laajennettu, mahdollisia imeytysalueita tai -altaita ei ole voitu kaavassa osoittaa. Asemakaavamääräys, jonka mukaan hulevedet voidaan johtaa viivytyspainanteita ja salaojaputkia pitkin viereiselle viheralueelle (Onkilahden puiston lähivirkistysalue?) voi tämän vuoksi johtaa kevyenliikenteenväylän ja AK korttelialueen välisen alavan puistoalueen soistumiseen ja virkistysarvon heikkenemiseen. <i>Liikenneympäristö</i> Luonnosvaiheen lausunnossa ELY-keskus katsoi, että Ahventien jatkeena olevalle kevyenliikenteen rasitealueelle ohjautuu toteutettujen liikennejärjestelyiden johdosta merkittävässä määrin julkista kevyttä liikennettä, minkä johdosta se tulisi osoittaa kevyelle liikenteelle varatuksi katualueeksi. Kohdemerkintä on säilytetty asemakaavan muutosehdotuksessa ja kaupungin antamassa lausuntovastineessa ratkaisua on perusteltu sillä, että alueen läheisyydessä on kaksi itä-länsi suuntaista pyörätietä (Palosaarentie, Onkilahden rannan väylä), minkä johdosta yhteyttä ei ole perusteltua muuttaa kevyenliikenteen väyläksi. Mikäli alueen kautta ei ole tarkoitus ohjata yleistä kevyttä liikennettä, rasitevaraus tulisi poistaa kaavakartasta. Mikäli merkintä on kuitenkin tarpeellinen korttelialueen toimivuuden kannalta se tulisi muuttaa muotoon "Ohjeellinen alueen sisäiselle polkupyöräilylle ja jalankululle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu". Asemakaavaedotuksesta ei ole muuta huomautettavaa.	<i>käsitelty kaavaa ja määräykset on tehty sen suositusten perusteella. Työryhmän mukaan tarvittavia toimenpiteitä pystytään tekemään puiston alueella. Lisätään kaavamääräyksiin, että hulevesijärjestelyillä ei saa aiheuttaa haittaa puiston käytölle.</i> <i>Kevyen liikenteen väylälle lisätään määräys, että se varataan alueen sisäiselle liikenteelle.</i>
Pohjanmaan museo Asemakaavaehdotuksessa matalat rivitalot on korvattu suorakaiteenmuotoisen pihan ympärille ryhmittyvillä kerrostaloilla. Palosaarentien puoleiset kerrostalot ovat viisikerroksiset ja Onkilahden puoleiset ovat nelikerroksiset. Yhdessä korotettujen Tekla 1 & II-talojen kanssa viisikerroksiset talot muodostavat korkean muurin Palosaarentieltä katsottuna. Kaupunkikuvallisesti lähialue tulee muuttumaan huomattavasti, mikäli kaavaehdotuksessa esitetty rakentaminen toteutuu. Alueelle soveltuva matala ja pienimittakaavainen	<i>Kaavoituksen vastine</i> <i>Kaavamääräyksiin lisätään lause "Rakennukset on jaettava visuaalisesti tai rakenteellisesti pienempiin osiin, jotta ne sopeutuvat ympäristön mittakaavaan, ja ylin kerros on oltava kevennetty tai sisäänvedetty."</i> <i>Yleiskaavassa kaava-alue on asuinkerrostalojen aluetta, ei</i>

rakentaminen on muuttumassa korkeaksi ja suljetuksi. Museo on aiemmissa lausunnoissaan ottanut kantaa alueen kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja todennut, että purettavaksi suunnitelluilla rakennuksilla on paikallishistoriallista merkitystä alueen rakennuskannan kehittymisen osoittajana. VOAS I-rakennusryhmällä on laajempaa historiallista merkitystä aikaisena opiskelijoiden rivitaloasumistyyppin edustajana. Rakennustaiteellisesti alueen rakennuskannalla ei ole erityisiä arvoja. Kaupunkikuvallisesti nykyiset opiskelijakorttelit ovat kuitenkin alueelle soveltuvaa matalaa ja pienmittakaavaista rakentamista. Korvaava rakentaminen tulee suunnitella nämä kaupunkikuvalliset arvot huomioon ottaen, yleiskaavan määräyksiä noudattaen.	<i>pientalojen tai rivitalojen aluetta, joten mittakaavaltaan kerrostalorakentamisen katsotaan soveltuvan alueelle. Alueen rakentaminen pienimittakaavaisemmin tarkoittaisi korkeintaan kolmekerroksista rakentamista, joka on esteettömyyden (eli hissien rakentamisen) osalta hankala ja johtaisi alueen täyttymiseen piha-alueen kustannuksella, mikäli tavoitellaan nykyistä tai kaavaehdotuksen rakennusoikeutta. Neljä-viisikerroksiset rakennukset ovat kustannustehokkaita ja näin pystytään luomaan melulta suojattu vihreä yhtenäinen piha. Ensimmäisistä suunnitelmista ollaan jo tultu alas kerrosten määrän suhteen (8-kerroksisista 4-5-kerroksisiin).</i> <i>Asiassa saatujen lausuntojen mukaan alueen arvot eivät ole rakennuksiin sidottuja, vaan enemmän yhteisölliseen ja viihtyisään, hyvin suunniteltuun opiskelija-asumiseen liittyviä, ja asemakaava luo edellytykset näiden arvojen säilymiselle.</i>
Pohjanmaan pelastuslaitos Asemakaavaehdotuksen mukaan voidaan alueelle tarvittaessa sijoittaa kunnallistekniikan kannalta välttämättömiä teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia, kuten muuntamoita. Pelastusviranomaisen muistuttaa, että muuntamoiden rakennelmien suojaetäisyystarve ja pelastustoiminnan tilantarve on huomioitava.	<i>Kaavoituksen vastine: huomioidaan.</i>
Vaasan sähköverkko Vaasan Sähköverkon toive muuntamoiden rakentamisesta on mahdollistettu kaavamääräyksellä, mikä on hyvä asia. Ei muuta huomautettavaa Vaasan Sähköverkon taholta.	<i>Ei tarvetta vastineelle.</i>
Palosaaren asukasyhdistys ry ja Vaasan rakennusperintöyhdistys ry	<i>Kaavoituksen vastine: Kaavoitus käsittelee vastineessaan vain niitä asioita, jotka liittyvät</i>

Allekirjoittaneet yhteisöt katsovat, että esitys rivitaloalueen purkamisesta ei täytä MRL:n 139 §:ssa mainittuja rakennusten purkamisedellytyksiä ja toteutuessaan aiheuttaisi kaupungin asuntokantaan erittäin suuret menetykset kaupungin opiskelija-asuntokantaan ja yleiseen asuntovaraumaan. Se on menetys myös Vaasan rakennus- ja kulttuurihistorian kannalta. Rivitaloalue Voas I kuuluu Vaasan kaupungin yleiskaavan 2030 sk2-merkinnän ja määräyksen mukaan säilytettäviin kulttuurihistoriallisesti sekä rakennushistoriallisesti merkittäviin kokonaisuuksiin, josta eri viranomaiset sekä asiantuntijatahot ovat todenneet näin kiistattomasti päätöksissään ja lausunnoissaan. Rivitaloalueen purkamiseen tähtäävä kaavamuutosehdotus oli esillä 25.3.2014, jolloin käsittely aloitettiin. Tällöin valmistelijat ovat jättäneet selvittämättä Vaasan yleiskaavan 2030 velvoittavat merkinnät ja määräykset koskien rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten säilyttämistä. Tämän johdosta hallintolain 31 §:n (selvittämisvelvollisuus) mukaan tulee virhe korjata välittömästi. Tämä arviointitehtävä tulee palauttaa uuteen käsittelyyn hallintolain perusteella (asiavirheen korjaaminen hallintolaki 50 §). Lisäksi on asian käsittelyssä toimittu muilta osin on toimittu maankäyttö- ja rakennuslain vastaisesti (liite 2). Viitaten Pohjanmaan museon aiemmin antamiin lausuntoihin alueen asemakaavan muutosehdotuksiin koskien tämän pohjoisen yleiskaava-alueen rakennustehokkuuksista toteamme myöskin, että ehdotetut rakennustehokkuudet ovat täysin ylimitoitettuja ja yhdymme Pohjanmaan museon lausuntoihin. Ehdotetut korkeat rakennustehokkuudet ja -massat poikkeavat olennaisesti yleiskaavan kaupunkikuvallisesta mitoituksista, eivätkä mahdollista hyvää ja viihtyisää asumismiljöötä. On todettava, että asunto on myös opiskelijan työpaikka, jossa rauhallisuus ja riittävä väljyys ovat keskeisiä viihtyvyystekijöitä. Opiskelija ei ole	kaavoitukseen. <i>Yleiskaavan sk-2 merkintä:</i> <i>”Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueen rajaukset ja maankäyttöperiaatteet määritellään tarkemmilla suunnitelmilla.” on huomioitu asemakaavaprosessissa. Sk-2 aluemarkintä ei tarkoita, että alueella ei saisi purkaa rakennuksia. Asiassa saatujen lausuntojen mukaan alueen arvot eivät ole rakennuksiin sidottuja, vaan enemmän yhteisölliseen ja viihtyisään, hyvin suunniteltuun opiskelija-asumiseen liittyviä, ja asemakaava luo edellytykset näiden arvojen säilymiselle.</i> <i>Kaavamääräyksiin lisätään lause ”Rakennukset on jaettava visuaalisesti tai rakenteellisesti pienempiin osiin, jotta ne sopeutuvat ympäristön mittakaavaan, ja ylin kerros on oltava kevennetty tai sisäänvedetty.”</i> <i>Yleiskaavassa kaava-alue on asuinkerrostalojen aluetta, ei pientalojen tai rivitalojen aluetta, joten mittakaavaltaan kerrostalorakentamisen katsotaan soveltuvan alueelle. Alueen rakentaminen pienimittakaavaisemmin tarkoittaisi korkeintaan kolmekerroksista rakentamista, joka on esteettömyyden (eli hissien</i>
--	---

myöskään tyyppihenkilö, vaan tulee olla tarjolla myös pienperheille monipuolisesti asuntoja. Nykyinen tehokkuus on sopiva ja hyvin harkittu asumisviihtyvyyden kannalta. Kohde on merkittävä esimerkki 1970-luvun alun suuresta muutoksesta opiskelija-asumisen historiassa Suomessa ja se kuuluu myös olennaisena osana Vaasan yliopiston historiaan. Allekirjoittaneet yhteisöt katsovat, että opiskelija-asuntotilanteen edelleen parantaminen edellyttää, että omistajayhteisö, Vaasan opiskelija-asuntosäätiö sr, pitää rakennukset lain edellyttämässä kunnossa. Ellei omistaja ole tähän halukas tai kyvykäs, tulee kohdetta tarjota toiselle ylläpitäjälle, kuten Voas on tehnyt viime vuosina jo omistamiensa monen asuntokohteen ja yli 250 asunnon osalta. Rakennukset ovat tälläkin hetkellä kokonaisuudessaan vuokrattuja ja asukasmielipiteiden mukaan kohde on suosittu. Kohde on alueensa ainoa pienten opiskelijaperheiden asumiseen hyvin sopiva kohde. Omistaja Vaasan opiskelija-asuntosäätiö on teettänyt kaavoitusviranomaisten käyttöön rivitalokohteesta omia purkamistavoitteitaan tukevia kuntokartoituksia, jotka eivät ole puolueellisuuden vuoksi kelvollisia ottaa mukaan valmisteluun virallisina asiakirjoina Suomen oikeuskäytännön mukaan. Kun kaavoitusviranomainen on ottanut nämä asiakirjat käyttöönsä kyseisen kohteen tapauksessa, viranomaisten riippumattomuus on vaarantunut. Kuntokartoitus-asiakirjat ovat lisäksi hyvin suppeita ja yleistäviä. Niissä on käsitelty vain muutamaa rakennusta ja asuntoa yhteensä 25 rakennuksen kokonaisuudesta. On ilmennyt, että kohteessa omistaja Voas on jättänyt jo vuosia korjaamatta itse aiheuttamia puutteita ja riskitekijöitä tähdätessään siihen, että rakennukset puretaan. Kohde on asiantuntija- ja viranomaislausuntojen mukaan täysin korjattavissa. Tähän on päätynyt myös Voas:lle tilaustyön tehnyt suunnittelutoimisto. Se, että Voas ei ole halukas tekemään korjauksia tai että rahoitukseen ei ole saatavissa edullista rahoitusta, on täysin kestävä perustelu, sillä valtion asuntojen Asumisen rahoitus- ja	<i>rakentamisen) osalta hankala ja johtaisi alueen täyttymiseen piha-alueen kustannuksella, mikäli tavoitellaan nykyistä tai kaavaehdotuksen rakennusoikeutta. Neljä-viisikerroksiset rakennukset ovat kustannustehokkaita ja näin pystytään luomaan melulta suojattu vihreä yhtenäinen piha. Ensimmäisistä suunnitelmista ollaan jo tultu alas kerrosten määrän suhteen (8-kerroksisista 4-5-kerroksisiin).</i> <i>VOAS I ja ALLI –kohteiden huono kunto on todettu kahdella kuntotutkimuksella. ARA on ilmoittanut, että se ei rahoita näiden kohteiden kunnostamista. Mikäli kohteita ei voi purkaa, opiskelija-asuminen ei ole todennäköistä sen jälkeen. Tällöin katkeaisi alueen opiskelija-asumisen historia. Vaihtoehtoja on kartoitettu jo v. 2012 lähtien edellisessä kaavaprosessissa. Koska kyseessä on kahdessa osassa yhtenäisesti rakennetut ja peruskorjatut kohteet, kohteiden kunto on yhteneväinen, eikä mikään yksittäinen rakennus todennäköisesti ole toista paremmassa kunnossa.</i> <i>Asemakaavan määräykseen lisätään lauseke, jonka perusteella ennen kaavan voimaan tuloa rakennusluvan saanutta rakennusta voidaan korjata asemakaavan määräyksistä huolimatta, mikä mahdollistaa sen, että koko alueella voidaan vanhaa rakennuskantaa myös säilyttää. Kuntotutkimuksia syvennetään ja täydennetään sen selvittämiseksi, mitkä rakennukset ovat parhaimmassa kunnossa.</i> <i>Kaavoituksen tekemä analyysi</i>
--	--

kehittämiskeskuksen ARA:n vuokranmäärityisperiaatteen mukaan tulee omakustannusperiaatteella kohteen perittävästä vuokrasta osoittaa rahoitus korjauksiin. Katselmuksessa 18.10.2021 saadun tiedon mukaan näin ei ole toimittu, vaan tätä vuokrarahaa on osoitettu muille kohteille. Allekirjoittaneet yhteisöt ovat jo aiemmassa kaavoitusvaiheessa esittäneet kaupungille, että purkamisen ja sen paikalle uuden rakentamisen sijaan kaupunki osoittaa tähän alueeseen tukeutuvia muita rakennuspaikkoja opiskelija-asuntorakentamiseen. Tästä on saatu kaavoitukselta 28.10.2021 analyysi, josta voi todeta, että Palosaareltä ja läheltä tätä aluetta löytyy monta rakennuspaikkaa, joihin voidaan sijoittaa Voas:n tavoittelemia uusia opiskelija-asuntoja. Yhdistykset tekevät asiasta esityksen kaupunginhallitukselle. Näin voitaisiin välttää purkamisesta aiheutuva kiinteistökannan hävittäminen ja asumisviihtyvyydeltään hyvät rivitaloasunnot pidetyksi olennaisena osana monipuolista asuntotarjontaa, jossa on sekä uutta että vanhempaa asuntokantaa (win-win- periaate). Edellä olevaan viitaten esitämme asemakaavaehdotuksen palauttamista uudelleen valmisteltavaksi Vaasan yleiskaava 2030: n merkintöjen ja määräysten huomioon ottamista varten. Toteamme, että yleiskaavan määräystä kyseessä olevan kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennusryhmän säilyttämiseksi ei ole otettu huomioon. Esitämme asemakaavan muutosehdotuksen hylkäämistä tältä osin ja tämän rivitaloalueen sekä omakotitalon suojelua asemakaavalla. Allekirjoittaneet tuovat oheisissa liitteissä lisätietoja aiemmin asiassa toimitettuihin asiakirjoihin.	<i>yhdistysten esittämistä vaihtoehtoisista rakennuspaikoista osoittaa, että viidestä esitetystä paikasta yksi on kelvollinen kaavoitettavaksi opiskelija-asumiseen. Muut paikat sijaitsevat yleiskaavassa viheralueiksi tai julkisille palveluille varatuilla alueilla, joita ei haluta osoittaa asuinrakentamiseen. Lisäksi opiskelija-asumiselle tärkeiden yhteistilojen toteuttaminen hajautetusti ympäri Palosaarta pieniin yksiköihin ei tue sellaista yhteisöllisyyttä, jota laajempi yhteen paikkaan toteutettava kokonaisuus tukee.</i> <i>Kaavamuutoksen ulkopuolisten alueiden tutkiminen opiskelija-asumisen tarpeisiin on yleiskaavallista työtä, jota ei ole tarkoituksenmukaista tehdä asemakaavaprosessin yhteydessä.</i>
---	---

Lisäksi Nuorisovaltuusto ja Pohjanmaan liitto ilmoittivat, ettei lausunnolle ole tarvetta. Pohjanmaan liiton näkemyksen mukaan asemakaavaehdotus on yleiskaavan mukainen.

4.5.6 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

Kaavoitus järjesti asemakaavasta työneuvottelun Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen ja Pohjanmaan museon kanssa 20.1.2022. Kokouksessa neuvoteltiin uusista selvitystarpeista, asemakaavaehdotukseen tehtävistä muutoksista ja niiden uudelleen nähtäville laittamisen tarpeellisuudesta. Neuvottelun osapuolet eivät esittäneet kohteille asemakaavasuojelua.

Kaavoitus esittää, että asemakaavaan lisätään määräyksiä uudisrakentamisen pienimittakaavaisuudesta sekä mahdollistetaan yksittäisten vanhojen rakennusten säilyminen osana rakennetta myös muualla kuin alueen itäosassa. Ratkaisu mahdollistaa sen, että mahdollisen lisäselvityksen perusteella poimitut edustavimmat ja parhaimmassa kunnossa säilyneet rakennukset voidaan kaava-alueella säilyttää. Selvitystarpeista ja asemakaavaehdotukseen tehtävistä muutoksista neuvoteltiin myös rakennusten omistajan VOAS:n kanssa.

Rakennusten omistajan VOAS:n kanssa neuvoteltiin lisäselvitystarpeista ELY-keskuksen lausunnon ja yllä mainitun työneuvottelun perusteella. Lisäselvityksinä VOAS tilasi Vahanen Oy:ltä kaksi kuntotutkimuksia täydentävää raporttia. ”Sisäilmatekninen riskinarvio” sisältää asiantuntija-arvion rakenteiden kunnosta, korjauksista, käyttöiästä ja turvallisuudesta erityisesti sisäilmaturvallisuuden näkökulmasta. Raportin johtopäätös on, että VOAS 1- ja ALLI-kohteiden peruskorjaaminen asuinkäyttöön vastaa erittäin raskasta peruskorjausta, ja kustannusten ja riskien vuoksi suositellaan uudisrakentamista peruskorjaamisen sijaan. ”Muistio mahdollisesti säilytettävästä rakennuksesta” arvioi, mikä rakennuksista on teknisesti parhaimmassa kunnossa ja mahdollisesti säilytettävissä. Tällaiseksi rakennukseksi muistiossa tunnistetaan kohde VOAS 1 D-rakennus, joka on kellarillinen ja siksi perustettu eri tavalla kuin muut asuinrakennukset. Perustustavasta johtuen rakennuksen ulkoseinien puurakenteiset alaosat eivät ole niin lähellä maanpintaa kuin muissa rakennuksissa ja on todennäköistä, että vauriot rakenteissa ovat vähäisempiä kuin muissa rakennuksissa. Korjatun rakennuksen käyttötarkoitukseksi suositellaan muuta kuin asunto tai oleskelutila sisäilmaan liittyvistä riskeistä johtuen.

Lisäselvitysten perusteella voidaan todeta, että asemakaavaehdotuksen ratkaisua ei ole tarpeen oleellisesti muuttaa. Yllä esitetyt lisäykset määräyksiin riittävät.

Kaavoituksen näkemyksen mukaan esitetyt muutokset Ahventien opiskelijakylän asemakaavaehdotukseen luovat edellytykset alueen tunnistettujen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiselle. Opiskelija-asuminen sosiaalisena ilmiönä alueella jatkuu, kun Vaasan opiskelija-asuntosäätiö sr kehittää aluetta yhteistyössä opiskelijoiden kanssa. Suojeluesityksen kohteiden korjaaminen ja asemakaavallisen sommittelun säilyttäminen ovat kuntotutkimusten ja turvallisuusnäkökohtien pohjalta haasteellisia, mutta asemakaavaehdotuksessa luodaan edellytykset joidenkin rakennusten säilyttämiselle osana rakennetta.

Lausuntojen, työneuvottelun ja lisäselvitysten perusteella asemakaavaehdotuksen määräyksiä päätettiin tarkistaa seuraavasti:

- Asemakaavan määräyksiin lisätään lauseke, jonka perusteella ennen kaavan voimaan tuloa rakennusluvan saanutta rakennusta voidaan korjata asemakaavan määräyksistä huolimatta, mikä mahdollistaa sen, että koko alueella voidaan vanhaa rakennuskantaa myös säilyttää.
- Kaavamääräyksiin lisätään lause ”Rakennukset on jaettava visuaalisesti tai rakenteellisesti pienempiin osiin, jotta ne sopeutuvat ympäristön mittakaavaan, ja ylin kerros on oltava kevennetty tai sisäänvedetty.” Tällä pyritään ehkäisemään ympäristössään liian korkeiksi ja muurimaisiksi koettavia julkisivuja ja rakennusmassoja.
- Kevyen liikenteen väylälle lisätään määräys, että se varataan alueen sisäiselle liikenteelle.

Tarkistukset ovat luonteeltaan vähäisiä, mutta koska selvityksiä on tehty lisää, on tarpeen asettaa asemakaavaehdotus uudelleen nähtäville lausuntoja varten.

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 kehittämiskärsäsuja, 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 autopaikkanormi 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, se ei ole osa kaavan valmisteluaineistoa.

5.3.6 Vaikutukset ilmastonmuutoksen ja muiden riskien näkökulmasta

Vaasan kaupunki on sitoutunut vastaamaan kestävä kehityksen tavoitteisiin asettamalla hiilineutraalisuus-tavoitevuodeksi 202x eli ennen vuotta 2030. Pidemmällä aikavälillä tavoitteena on hiilineutraali kaupunki kaikessa kaupunkialueen energiankäytössä, johon kaupunki voi omalla toiminnallaan vaikuttaa. Tämä heijastuu kaupungin tavoitteeseen olla ”Kansainvälinen Vaasa Pohjolan energiapääkaupunki”, joka on lähtökohtana energia- ja ilmasto-ohjelmalle.

Yleisellä tasolla rakentaminen lisää aina kasvihuonepäästöjä, kuten myös rakennuksen käyttö esimerkiksi lämmityksen ja liikenteen kautta. Kuitenkin Ahventien opiskelijakylän kaavamuutoksen mahdollistama täydennysrakentamisen sijoittuminen nykyisen kaupunkirakenteeseen olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen on kestävä kehityksen mukaista. Rakennuksen sijoittamisella, toimivalla yhdyskuntarakenteella ja ilmastomyönteisillä valinnoilla voidaan vähentää rakentamiseen liittyviä negatiivisia ilmastovaikutuksia. Ahventien opiskelijakylä tukeutuu ilmasto-ohjelman mukaisesti olemassa olevaan kunnallisteniikkaan sekä liikenteen ja palvelujen verkostoon. Kaupunkirakenteen tiivistäminen on sekä valtion että kaupungin strategian mukaista.

Ahventien opiskelijakylän asemakaavamuutos on puuston hiilensidonnasta näkökulmasta vaikutuksiltaan negatiivinen, koska kaava mahdollistaa nykyisen puuston kaatamisen rakentamisen tieltä. Kaava kuitenkin velvoittaa istuttamaan piha-alueita sekä puurivejä katujen varsille. Mahdollisesti kaadettavan puuston määrä on varsin pieni huomioiden Onkilahtea ympäröivät viheralueet.

Kaava-alueen riskiä joutua tulva- ja hulevesien kastelemaksi on tutkittu. Kaava-alueella syntyviä hulevesiä on mahdollista imeyttää Onkilahden puiston alueella. Kaavassa annetaan hulevesiä koskevia määräyksiä näiden riskien hallitsemiseksi.

Nollavaihtoehtoon vaikutukset: mikäli asemakaavan muutosta ei toteuteta, riskinä on huonokuntoisten rivitalojen korjaamisesta syntyvät taloudelliset kulut, joiden on arvioitu olevan pitkällä aikavälillä uudisrakentamista suuremmat. Koska rahoitusta peruskorjaamiseen ei ole tiedustelujen mukaan saatavilla, todennäköisempi riski on, että huonokuntoiset rivitalot joudutaan purkamaan. Ilman asemakaavamuutosta VOAS purkaisi myös tontin vuokrasopimuksen. Alueen kokonaisvaltainen kehittäminen olisi tällöin haasteellista. Mikäli asemakaavan muutosta ei tehdä, jouduttaisiin toimimaan nykyisen asemakaavan puitteissa, jolloin alueen rakentamistehokkuus on pienempi ja yhteisten pihatilojen ja muiden yhteisten tilojen aikaansaaminen on vaikeampaa. On olemassa riski, että tällainen kehitys vaikuttaisi haitallisesti Vaasan houkuttelevuuteen opiskelijakaupunkina, kuten voidaan päätellä opiskelijajärjestöjen ja koulujen antamista lausunnoista ja mielipiteistä koskien asemakaavan muutosluonnosta.

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 kehittämiskäytöstä 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.

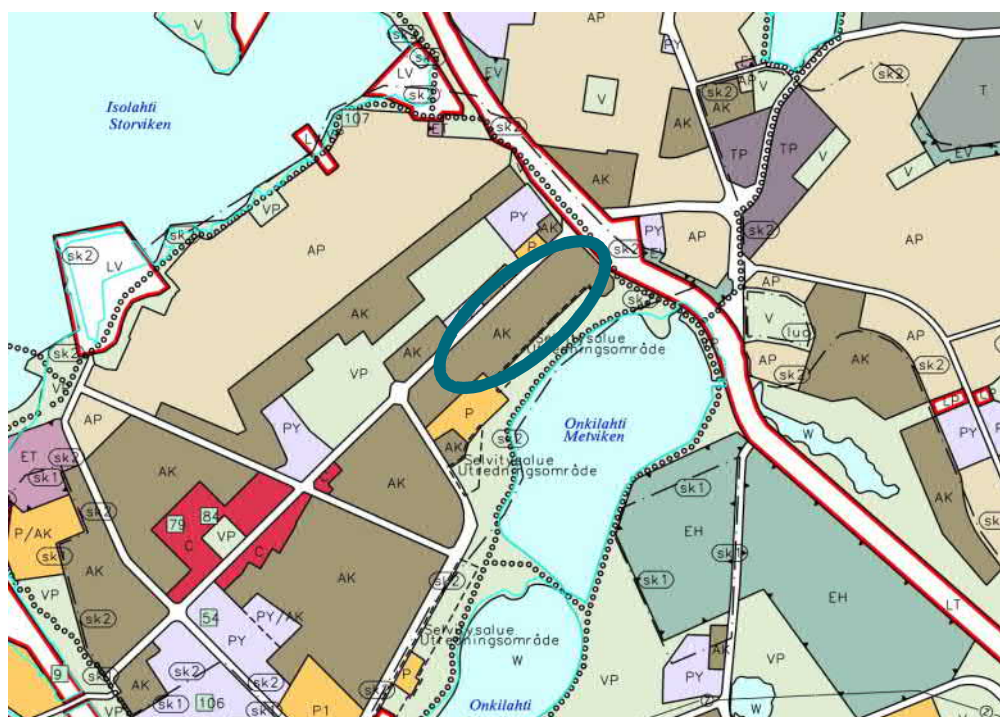
Päämääränä on viihtyisä, toimiva ja monipuolinen opiskelija-asuntoalue tai opiskelijakylä keskustan ja korkeakoulujen läheisyydessä.

Vireilletulo

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

Kaavatilanne

Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä Vaasan yleiskaavassa 2030 alue on osoitettu Asuinkerrostalojen alueeksi (AK). Alueen kaakkoispuolella on puistoaluetta (V), josta osa on osoitettu selvitysalueeksi. Lisäksi alue kuuluu yleiskaavan Palosaarta koskevaan aluerajaukseen (sk2), jonka mukaan alue on kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokas alue. Sk2-alueen 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.”

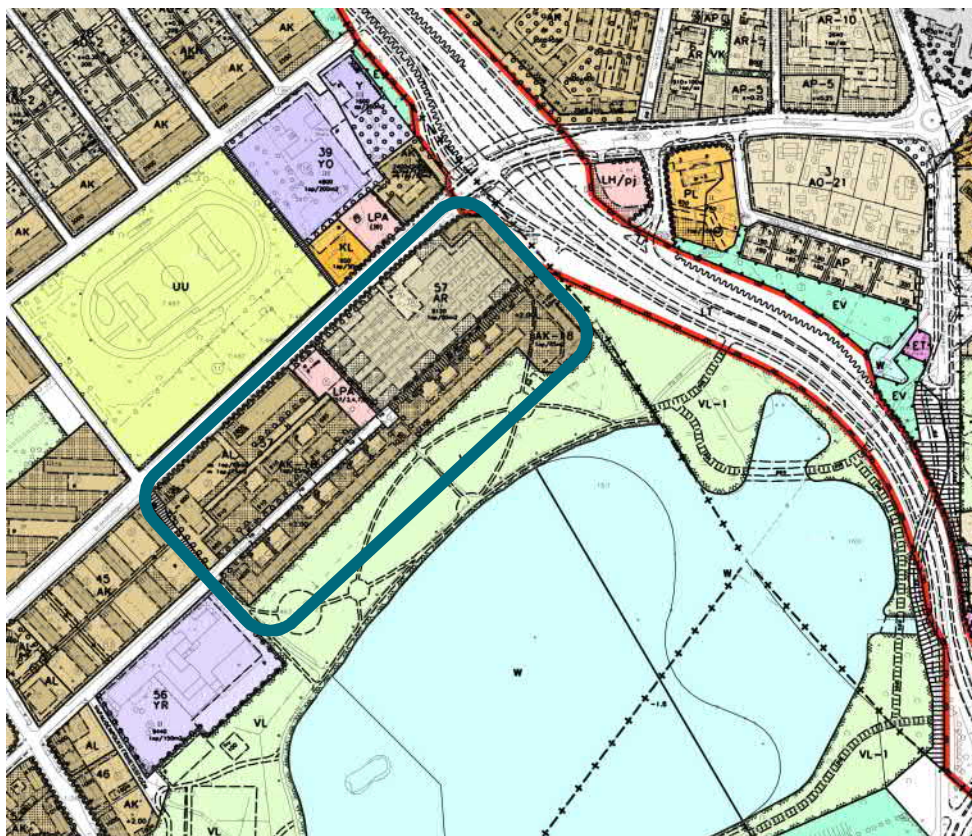


Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

Alueella on voimassa vuonna 1989 vahvistettu asemakaava numero 729. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on pääosin osoitettu Asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-18). Alueella on myös Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue (AL) sekä Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR). Alueen keskiosassa on Autopaikkojen korttelialue (LPA). Kaakkoispuolella opiskelija-asuntoalue rajautuu lähivirkistysalueeseen (VL), eli Onkilahden puistoon. Palosaarentiellä on opiskelija-asuntoalueen kohdalla voimassa vuonna 1958 vahvistettu asemakaava numero 256 sekä vuonna 1949 vahvistettu asemakaava numero 137, jotka mahdollisesti otetaan mukaan kaavan rajaukseen.

Voas on 22.10.2012 hakenut asemakaavamuutosta korttelille 19-57. Alue on aikaisemmin sisältynyt Onkilahden puiston asemakaavamuutokseen (asemakaava hyväksytty 4.5.2020). Kortteli 19-57 poistettiin Onkilahden puiston

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.

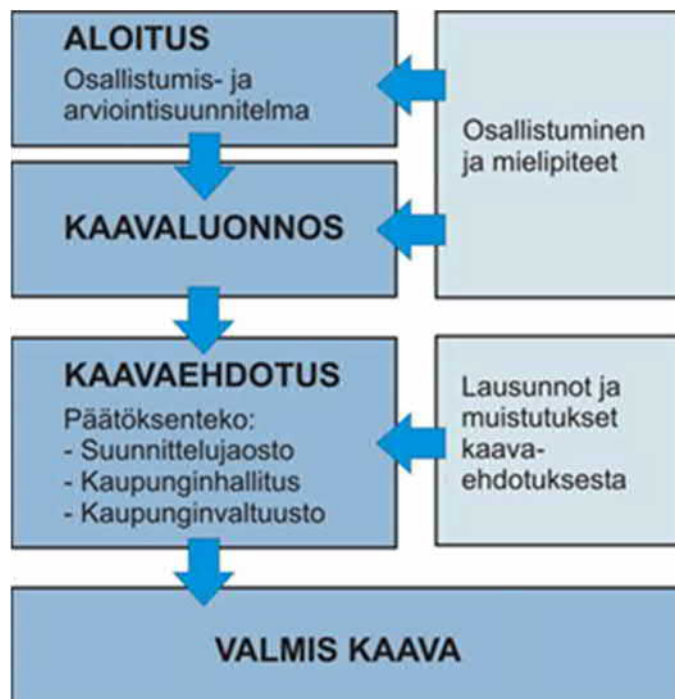
Maanomistus Kaavoitettavan alueen omistaa Vaasan kaupunki. Suuri osa alueesta on vuokrattu Vaasan opiskeilja-asuntosäätiölle (Voas).

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.

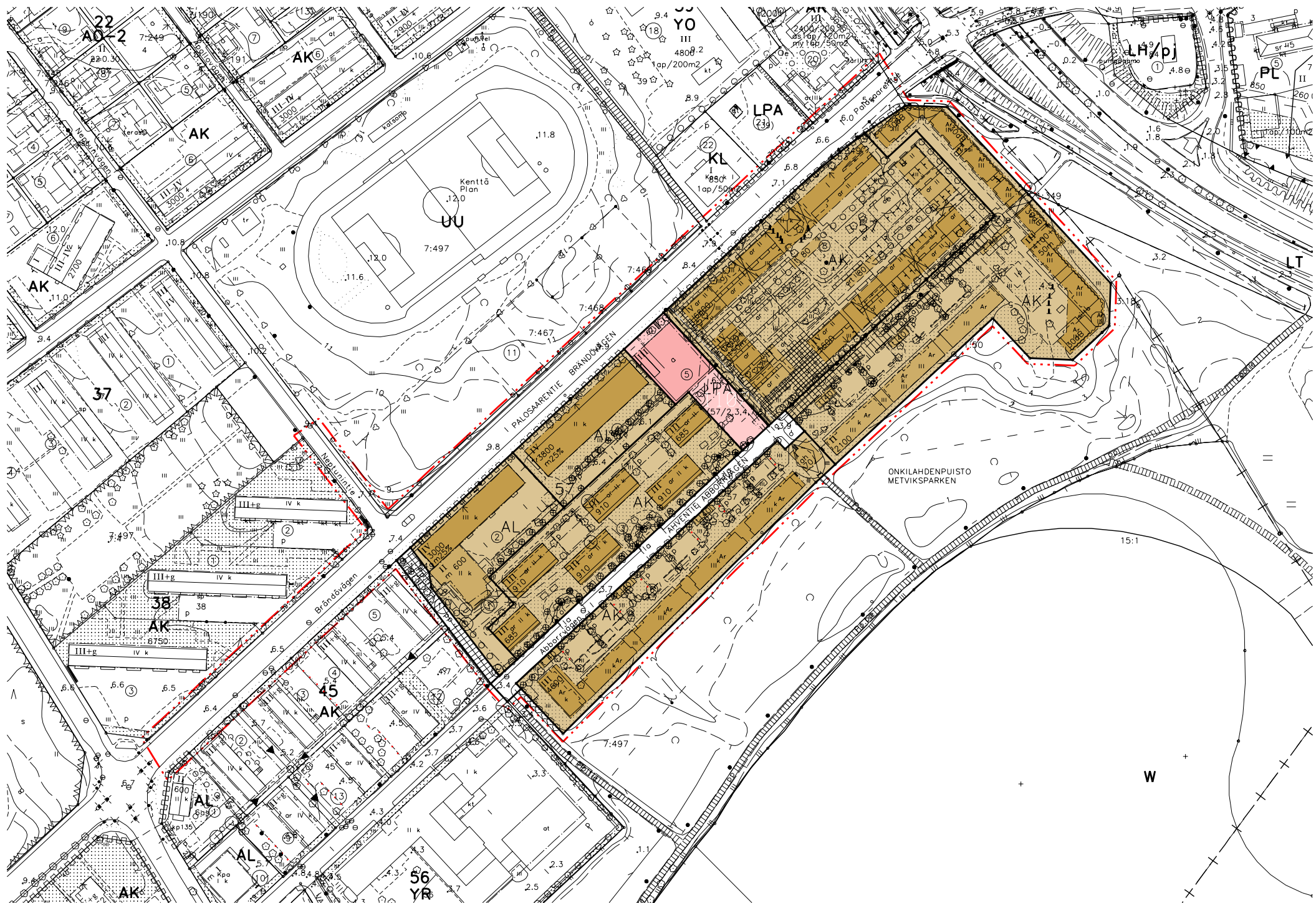


Vaikutusten arviointi	Kaavan vaikutuksista tullaan kertomaan kaavan selostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin seuraavia vaikutuksia: • vaikutukset ihmisten elinoloihin • vaikutukset rakennettuun ympäristöön Vaikutusten arviointi tehdään yhdessä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.
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



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

DETALJPLANEBESTÄMMELSER

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 rakennusallalle 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 asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun liiketilaksi varattavan kerrosalan 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)

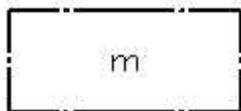
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa. Siffrorna inom parentes anger de kvarter och tomter, vilkas bilplatser får förläggas till området.



Rakennusala.
Byggnadsyta.



Ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.



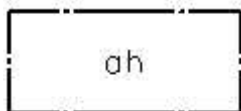
Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.
Byggnadsyta där butik får placeras.



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



Auton säilytyspaikan rakennusala.
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.



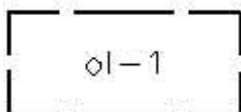
Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevan rakennuksen.
Byggnadsyta, där en byggnad som betjänar boende får placeras.



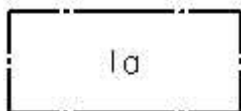
Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



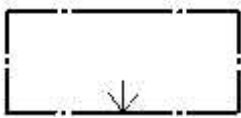
Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Riktgivande del av område som är reserverad för lek och utevistelse.



Ohjeellinen ulko-oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Alue on laatoitettava ja varustettava kalusteilla ja istutuksin.
Riktgivande 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.

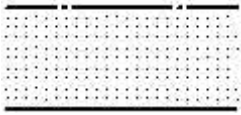


Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

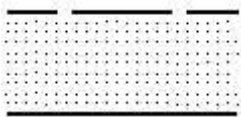


Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.

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.
Riktgivande del av område som skall planteras.



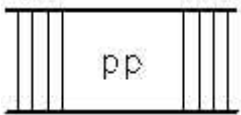
Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.



Säilytettävä puurivi.
Trädrad som bör bevaras.



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



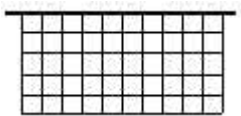
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



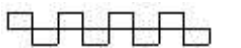
Ohjeellinen polkupyöräilylle ja jalankululle varattu alueen osa.
Riktgivande del av område som är reserverad för cykel- och gångtrafik.



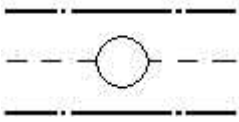
Ohjeellinen alueen sisäiselle polkupyöräilylle ja jalankululle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.
Riktgivande del av område som är reserverad för områdets interna cykel- och gångtrafik där trafik till tomten är tillåten.



Aukiomainen oleskelualue.
Öppen plats/ samlingsplats



Katualueen rajan osa, jonka 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. Rakennukset on jaettava visuaalisesti tai rakenteellisesti pienempiin osiin, jotta ne sopeutuvat ympäristön mittakaavaan, ja ylin kerros on oltava kevennetty tai sisäänvedetty.

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.

Ennen 1.1.2020 rakennusluvan saaneelle rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin rakennuslupasta, silloin kun olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa merkitty rakennuslupaksi.

Hulevedet

Pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä sekä niiden viherrakentaminen liitetään hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Hulevesien syntyä tulee ehkäistä käyttämällä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja kerroksellista, monimuotoista kasvillisuutta.

Syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti hyödyntää tonteilla, esimerkiksi ohjaamalla ne kasvillisuuden käyttöön tai imeytyspainanteisiin maastonmuotoilun avulla.

Tonttien osilla, joiden maaperä ei ole riittävän imukykyinen, hulevedet voidaan johtaa viivytyspainanteita tai salaojaputkia käyttäen viereiselle viheralueelle. Hulevesien johtaminen ei saa aiheuttaa haittaa viheralueen luonnolle ja käytölle.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee pitää luonnontilassa tai istuttaa.

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. Byggnaderna ska visuellt eller till konstruktionen delas upp i mindre delar så att de passar in i omgivningens skala, och den översta våningen ska vara lättare eller indragen.

Utöver den i detaljplanen angivna byggrätten får halvvarma loftgångar och balkonger byggas på tomtarna 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.

Bygglov för ändringar och reparationer kan beviljas för en byggnad som beviljats bygglov före 1.1.2020 utan hinder av vad som bestäms i detaljplanen om tomtens byggnadsyta om den befintliga byggnaden ligger utanför det område som i planen märks ut som byggnadsyta.

Dagvatten

Gårdarna och utevistelserummen ska vara lummiga och trivsamma och deras grönbyggande ansluts tekniskt och funktionellt till hanteringen av dagvatten.

Uppkomsten av dagvatten ska förebyggas genom användning av ytmaterial som släpper genom vatten och mångformig växtlighet i lager på lager.

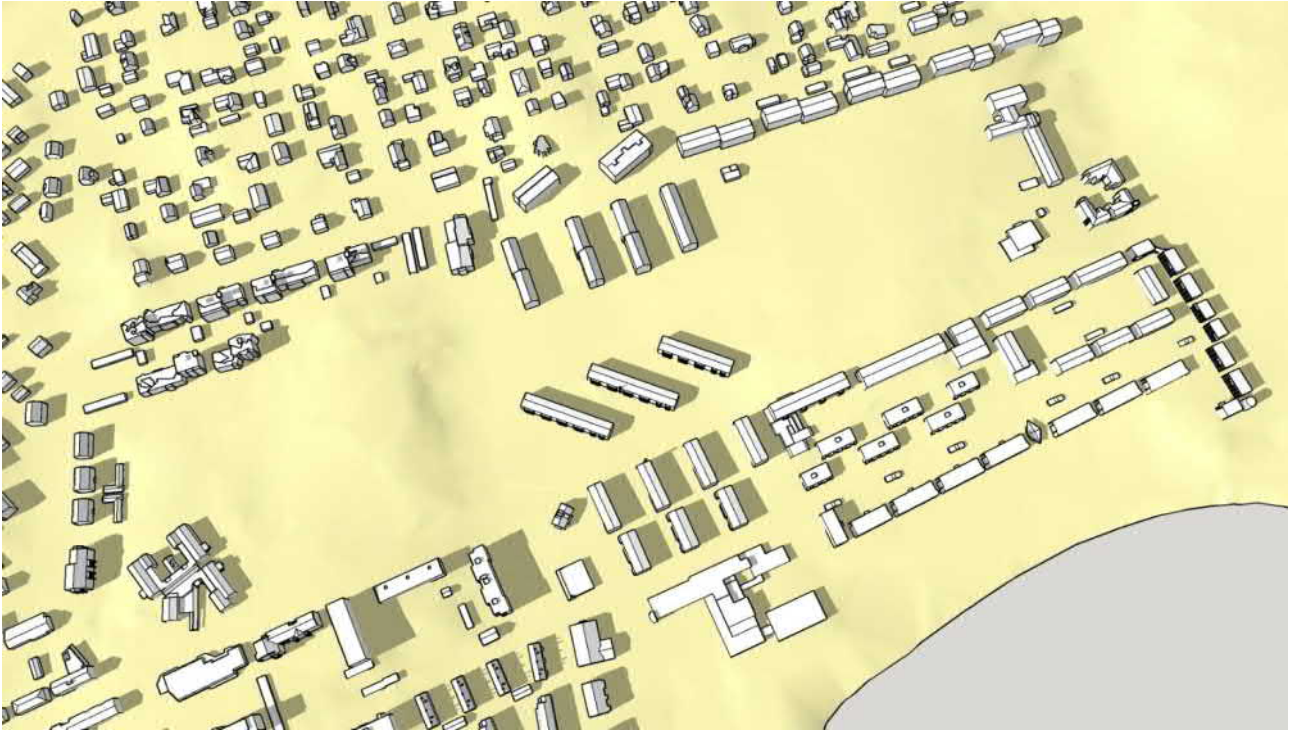
Det dagvatten som uppkommer ska i första hand utnyttjas på tomterna, t.ex. genom att styra det till växtligheten eller till absorberingssänkor med hjälp av utformningen av terrängen.

På tomtdelar, vilkas jordmån inte är tillräckligt absorberande, kan dagvattnet ledas genom fördröjningssänkor eller täckdikesrör till intilliggande grönområde. Ledningen av dagvattnet får inte orsaka men för naturen på eller användningen av grönområdet.

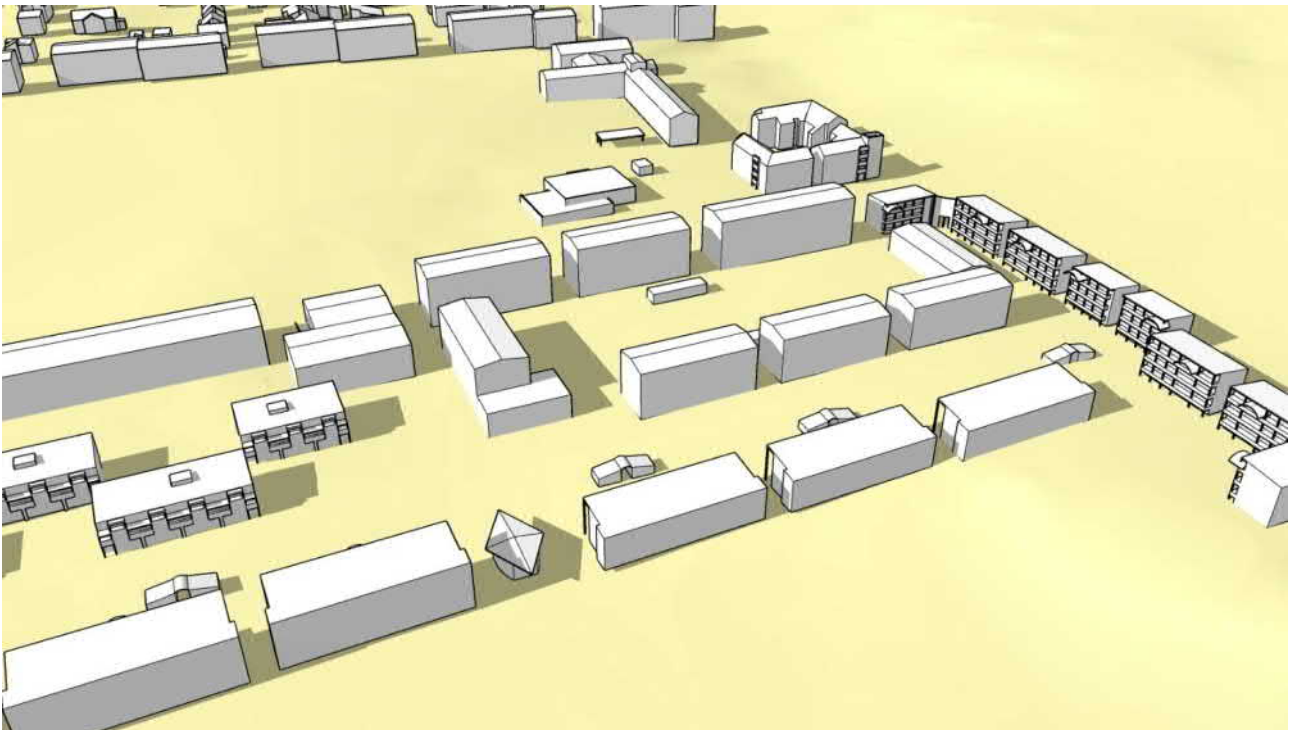
De obebyggda tomtdelar som inte används för trafik eller parkering ska hållas i naturtillstånd eller förses med planteringar.

HAVAINNEMATERIAALI, AHVENTIEN OPISKELIJAKYLÄ (Ak1107)

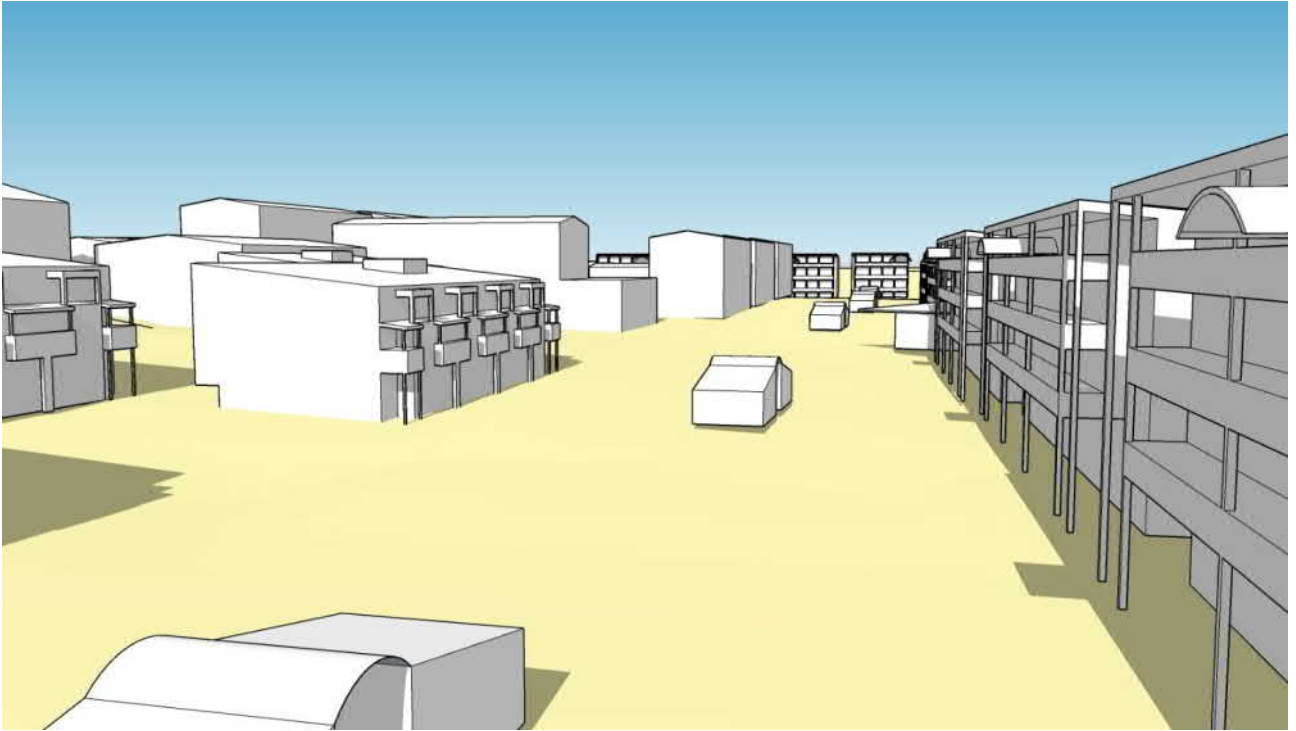
SketchUp-mallin varjot vastaavat tilannetta elokuussa 16-aikaan iltapäivällä.



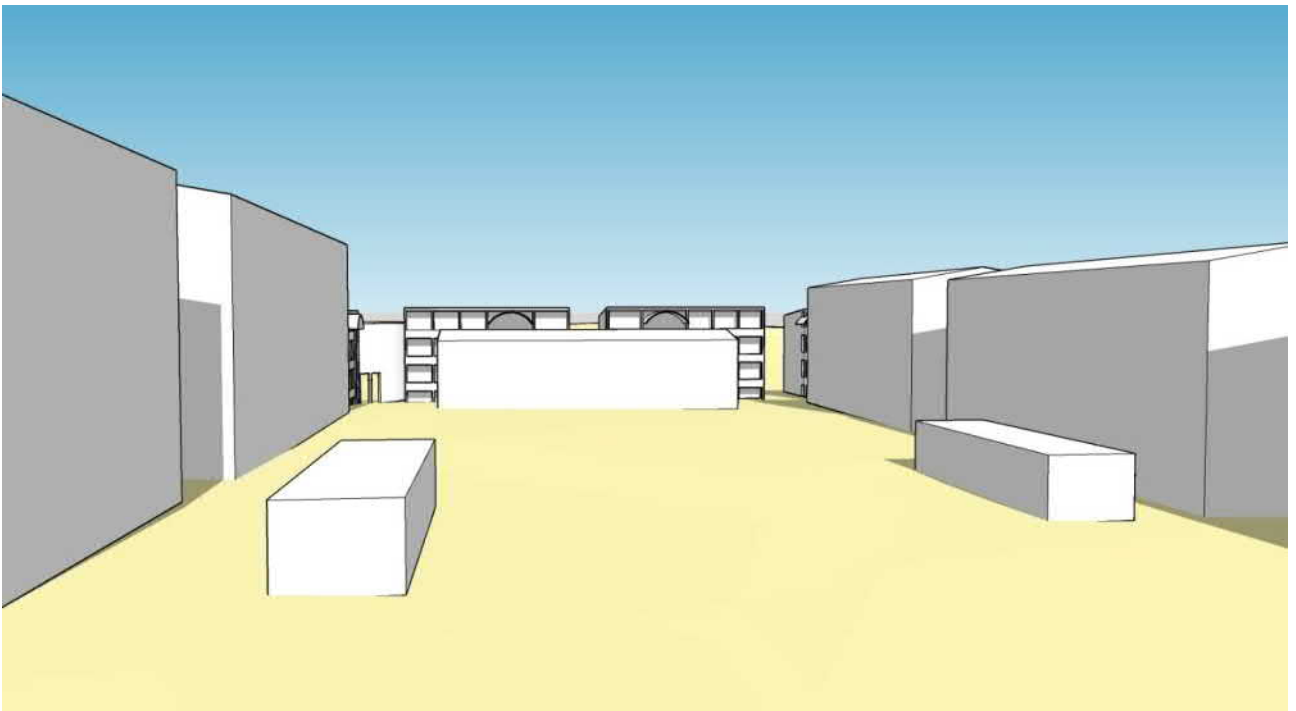
Liittyminen ympäristöön.



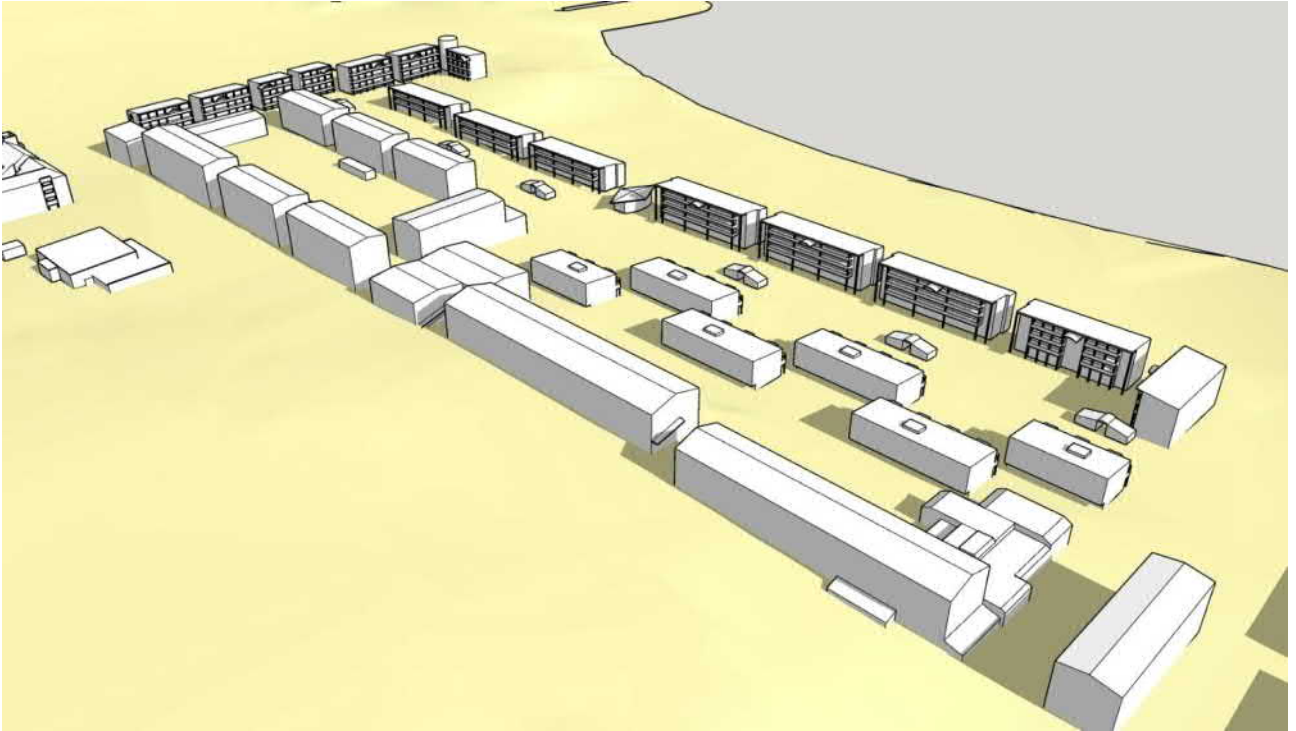
Näkymä Onkilahden suunnasta.



Näkymä Ahventien ympäristöstä.



Näkymä yhteispihalta.



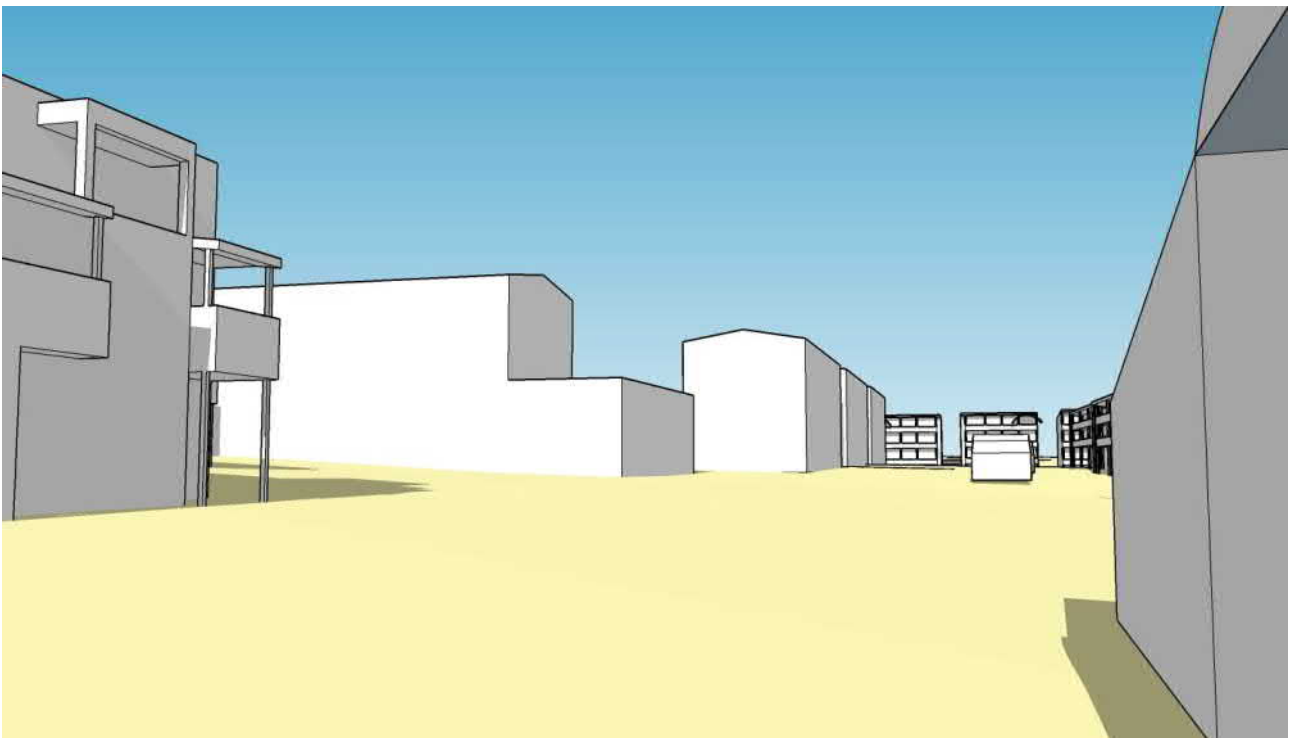
Näkymä Palosaarentien suunnasta.



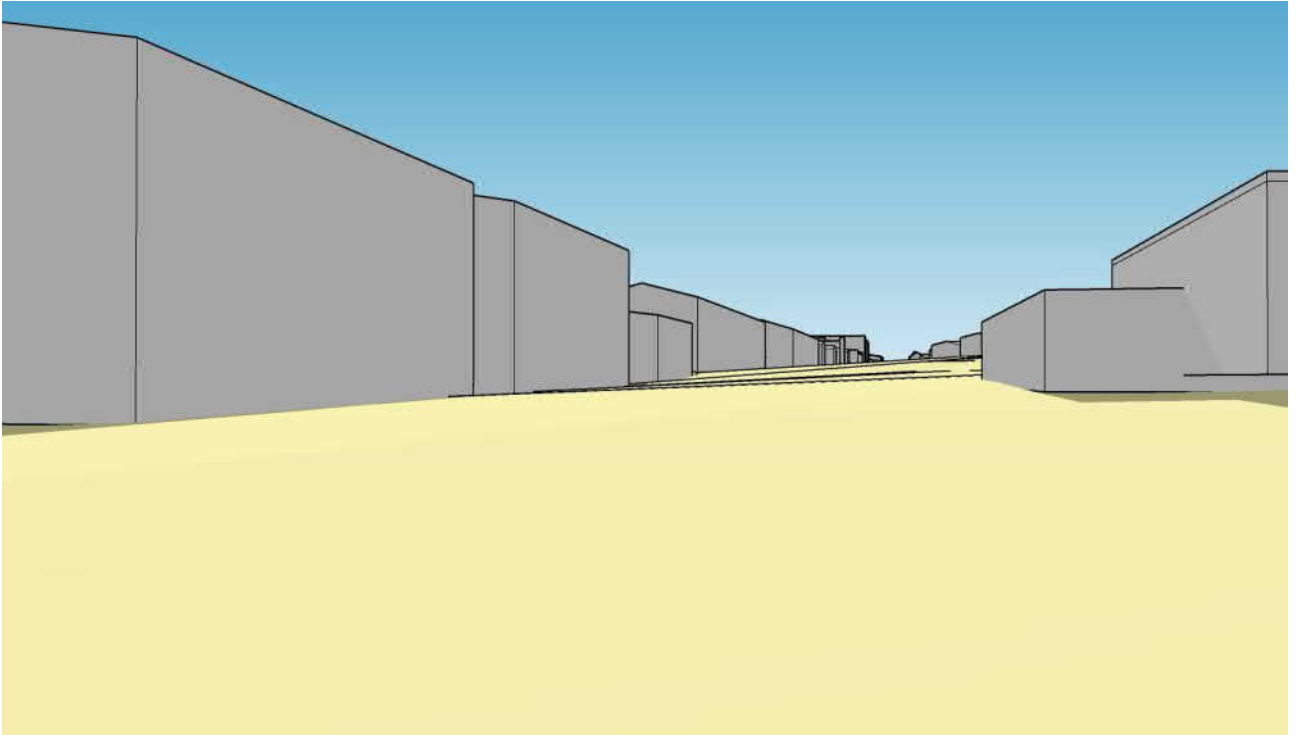
Näkymä Yhdystien suunnasta.



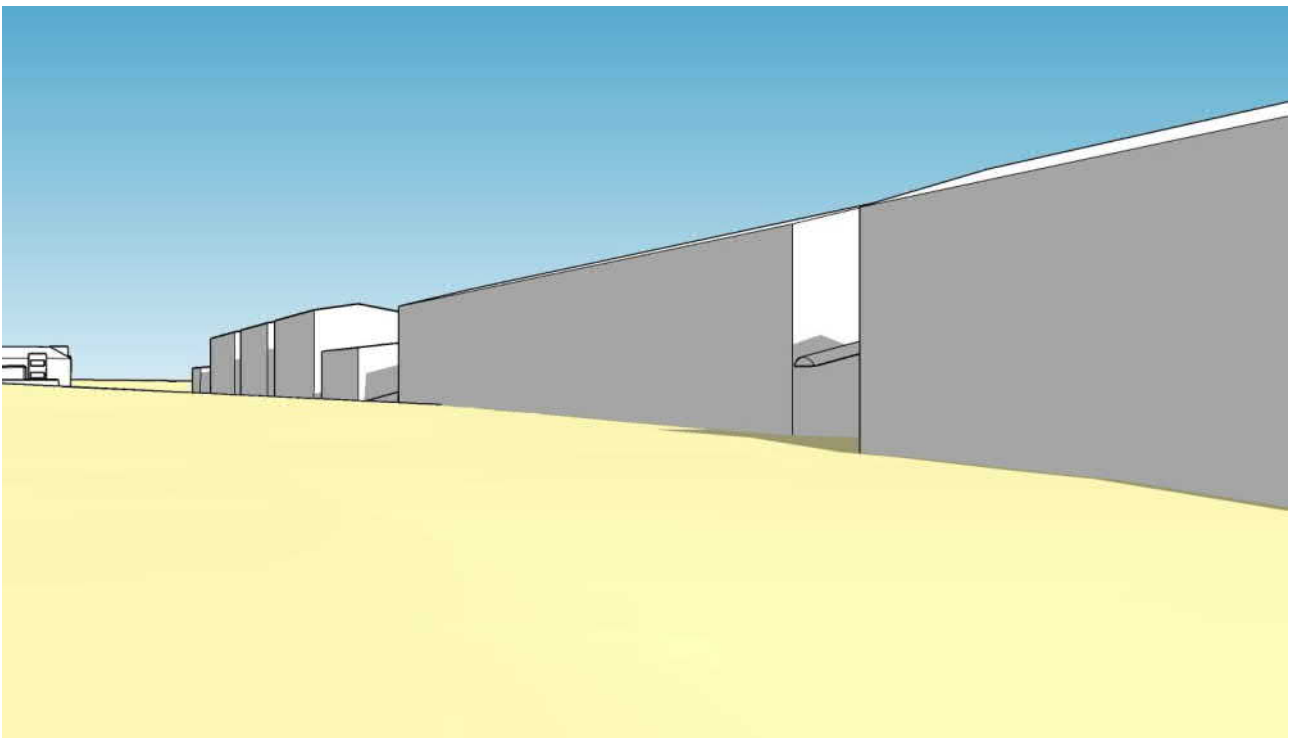
Näkymä Ahventieltä.



Näkymä Ahventieltä.



Näkymä Palosaarentieltä, opiskelijakylän alue vasemmalla.



Näkymä Palosaarentieltä, opiskelijakylän alue oikealla.



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 kousvaurioilta 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 liittämässä 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.

KOHTEN 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 Palosaassa.

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 kalkkiehkektiilinen 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 kalkkiehkektiilimuuraus 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 opiskelijamäärää kasvatettiin. Opiskelijoiden asumisongelmia ratkottiin kaikissa isoimmissa yliopistokaupungeista säätiöiden kautta. Vilkas rakentamisjakso ulottui 1960-luvun lopusta 1970-luvun loppuun. Ylioppilaskyliä 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 ratkaisulla 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 korttelirakenne ja mittakaava säilyttäen. Tällaista ratkaisua ei kuitenkaan paloturvallisuussyistä pidetty hyvänä.

Lausunnossa yhdytään Museoviraston näkemykseen alueen kulttuurihistoriallisista arvoista. Alue kuvaa opiskelija-asuntorakentamista monien vuosikymmenien 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 toteutusratkaisuista. 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 esitetyillä 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 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 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 sisältsä 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 arkkitehtikilpailu.

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)



Päätös

21.4.2021

VN/5133/2019
VN/5133/2019-YM-19

Ympäristöministeriön päätös rakennussuojelua koskevassa asiassa

Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätös
12.6.2019 EPOELY/777/2017

Kohde

VOAS I:n opiskelija-asuntoalue
Kiinteistötunnus: 905-19-57-8
Tontti: 743-13-3-9
Osoite: Palosaarentie 62-64, Vaasa
Tontin omistaja: Vaasan kaupunki
Rakennusten omistaja: Vaasan Opiskelija-asuntosäätiö sr
Rakennusten lukumäärä: 14

Muutoksenhakijat

Palosaaren asukasyhdistys - Brändö stadsdelsförening ry

Asian tausta

Suojeluesitys

Palosaaren asukasyhdistys – Brändö stadsdelsförening ry (jäljempänä myös yhdistys) on 23.3.2017 tehnyt Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (jäljempänä myös ELY-keskus) esityksen, että Vaasan opiskelija-asuntosäätiö sr (jäljempänä myös VOAS) I:n 14 opiskelija-asuntolarakennusta suojeltaisiin rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010, jäljempänä myös rakennusperintölaki) nojalla.

Suojeluesityksessä on todettu muun ohella seuraavaa:

Suojeluesityksen mukaan VOAS I:n opiskelija-asuntoalue on kansallisesti hyvin harvinainen, kaunis ja aikaansa hyvin edustava puutalokohde. Asuntokort-

Postiosoite
Postadress
Postal Address
Ympäristöministeriö

PL 35
00023 Valtioneuvosto

Käyntiosoite
Besöksadress
Office

Aleksanterinkatu 7
Helsinki

Puhelin
Telefon
Telephone

0295 16001
+358 295 16001

Faksi
Fax
Fax

09 1603 9320
+358 9 1603 9320

s-posti, internet
e-post, internet
e-mail, internet

kirjaamo@ym.fi

teli aloitti Suomessa rivitalotyyppisen tiiviin ja matalan opiskelija-asumisen mallin arkkitehtonisesti onnistuneella tavalla ja kohde edustaa edelleen maasamme ja Pohjoismaissa opiskelija-asumisen uutta aaltoa, joka käynnistyi Suomessa laajan tutkimus- ja selvitystyön tuloksena opetusministeriön, asuntopolitiikan 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 koskevista näkemyksistä 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, jolla on kulttuurihistoriallinen ja sosiaalishistoriallinen arvo kyseessä olevan ilmiön kuvaajana.

Lisäksi 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 vaihtoehtotarjastelujen sekä yhdyskuntataloudellisten selvitysten osalta.

Yhdistys on täydentänyt suojeluesitystään 8.6.2018 annettujen lausuntojen sekä kannanottojen johdosta.

Vaarantamiskielto

Yhdistys on 8.6.2018 tekemässään suojeluesityksen täydennyksessä esittänyt kohteen asettamista vaarantamiskieltoon ja, että ELY-keskus määrää rakennusperinnön suojelusta annetun lain 6 §:n perusteella kiinteistönomistajan avaamaan ja huoltamaan salaojaputkistot säännöllisesti, jotta välttyttäisiin mitavilta kosteusvaurioilta ja asuttavuutta koskevilta mahdollisilta ongelmilta. ELY-keskus ei ole asettanut kohdetta vaarantamiskieltoon.

Kaava- ja suojelutilanne

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

Vaasan yleiskaavan 2030 (hyväksytty 13.12.2011) 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 tarkemmillä suunnitelmilla.”

Alueella on voimassa 17.11.1989 vahvistettu asemakaava 729, 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 massoittelemalla ja materiaalien suhteen.

Vaasan kaupunki on 17.3.2020 pannut vireille Palosaaren opiskelija-asuntoaluetta koskevan asemakaavan muutoksen (Ahventien opiskelijakylä, ak1107). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut esillä 7.4.–24.4.2020. Suunnitelman mukaan tavoitteena on tutkia alueen kehittämismahdollisuuksia ja luoda edellytyksiä lisärakentamiselle ja alueen kehittämiseksi sekä osan rakennuskannan korvaamiselle uudisrakentamisella. Kaavaluonnos on annettu 1.4.2021. Luonnoksen mukaan korttelissa 19-57 asemakaavamuutos mahdollistaa 1970- ja 1980-luvuilla rakennettujen rivitalojen sekä yhden omakotitalon korvaamisen kerrostaloilla. Lisäksi luonnoksen mukaan kaava mahdollistaa tontin 19-57-2 ja tontin 19-57-4 kerrostalojen korottamisen yhdellä kerroksella tai vaihtoehtoisesti rakennusten korvaamisen uudisrakentamisella.

Selvitykset

Asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu Onkilahden puisto ja opiskelija-asunnot - Opiskelija-asuntojen dokumentointi (Pohjanmaan museo Susanne. 2014). Kohteesta on lisäksi laadittu kuntoarvioraportti 6.2.2015 (ReCon Oy).

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätös

Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on päätöksellään 12.6.2019, EPOELY/777/2017, hylännyt Palosaaren asukasyhdistyksen tekemän suojeluesityksen ja päättänyt olla määräämättä Vaasassa sijaitsevaa VOAS I:n opiskelija-asuntoaluetta suojeltavaksi.

Päätöksen perusteluissa on todettu muun ohella seuraavaa:

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 tyyli- ja rakennuspiirteet, 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 opiskelija-asuntolarakentamista. Yksittäiset kuntien ja osakuntien asuntolahankkeet kehittyivät Suomen Ylioppilaskuntien liiton ja tukiyhdistystoimintaa harjoittavien rakennuttajien toi-

mesta 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 1967–1968. Alueen ensimmäisenä opiskelijarakennuksena valmistuivat Vaasan teknillisen oppilaitoksen opiskelija-asunnot, niin kutsutut 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 mittakaavallisesti vuosina 1960–1970 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 1965-1976), jotka on arvotettu valtakunnallisesti arvokkaiksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi, RKY-alueiksi. Kyseiset alueet vastaavat ajallisesti ja tavoitteittensa 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 rakennusperintölaissa on määritetty. Se miten ja missä laajuudessa VOAS I:n ja Allin lausunnoissa esille tuodut kulttuurihistoriaan, arkkitehtuuriin ja ympäristöön liittyvät arvot voidaan sovittaa alueen tarkoituksenmukaiseen käyttöön, tulee ratkaista vireillä olevan asemakaavan yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella tavalla.

Valitus

Palosaaren asukasyhdistys - Brändö stadsdelsförening ry vaatii valituksessaan, että ympäristöministeriö ratkaisee kohteen rakennussuojeluasian yhdistyksen esittämällä tavalla. Yhdistys toteaa, että rakennusperintölain tarkoittamat suojeluedellytykset kyseisen kohteen osalta täyttyvät. Yhdistys toteaa, että asian käsittelyssä ja päätöksen perusteluissa on ilmennyt huomattavia virheellisyyksiä, jotka tulee oikaista ja korjata.

Valituksessa on esitetty muun ohella seuraavaa:

Yhdistys toteaa, että kyseinen kohde on erityisessä vaarassa tulla puretuksi, sillä Vaasan kaupunginhallituksen ja nykyomistajan (Vaasan opiskelija-asuntosäätiö) lausunnot toteutuessaan merkitsevät tosiasiaassa kohteen purkamista. Näissä lausunnoissa esiintyy paljon virheellisyyksiä ja jopa tarkoitushakuisuutta, ja perusasenne niissä on kyseisen rivitalokohteen elämän jatkamista vastaan. Lisäksi yhdistys katsoo, että kohteen purkamisesta aiheutuva yhteiskuntataloudellinen tarkastelu muun muassa kestävän kehityksen periaatteiden

mukaan on kokonaan tekemättä ja käsittelemättä. Kyseessä ovat erittäin suuret taloudelliset arvot, kun täysin asumiskelpoista ja toimivaa asuntokantaa, yhteensä 118 asuntoa, käytännössä tuhotaan. Nykytilannetta vastaavan uuden asuntokannan arvo olisi yli 20 miljoonaa euroa. Purkaminen merkitsisi käyttöarvoltaan vastaavan suuruisen asuntokiinteistöarvon menettämistä. Tästä menetyksestä kärsisivät edunsaajina opiskelijat. Hyötyjä ei ole. Kohteen maanvuokra on 47 vuoden takaisen vuokrasopimuksen mukaan lähes nimellinen. Kaupunki on esittänyt jo uutta olennaisesti korotettua maanvuokraa valmistelussa olevan asemakaavan muutoksen seurauksena. Yhdistys toteaa, että ei ole myöskään selvitetty kohteen vaihtoehtoisen omistajan saamista suojelu-kohteen ylläpitäjäksi. Tämä on hyvin mahdollista, sillä VOAS on itse myynyt omistamiaan vastaavan tyyppisiä kohteita Vaasan Ristinumella.

Yhdistys toteaa lisäksi, ettei nykyomistaja eikä kaupunki ole tehnyt mitään selvityksiä tai esityksiä purkamisen välttämiseksi korvaavista vastaavista rakennuspaikoista opiskelija-asuntotuotannolle. Yhdistys arvioi, että Palosaaren alueella on useita sopivia paikkoja korvaamistarkoituksiin, joten todellista syytä ja perustetta tonttimaan suhteen ei ole. Näin ollen mitään todellista maankäytöllistä tarvetta saada nykyisen poikkeuksellisen tehokkaaksi rakennetun rivitalo-alueen tilalle vielä tehokkaampaa rakentamista ei ole. Asukasyhdistys katsoo lisäksi, ettei Vaasan kaupungin esittämää korvaavaa, ylitehokasta ja vierasta tornitorakentamista tällä paikalle voi mitenkään perustella kaupunkirakenteen ja kaupunkikuvan kannalta katsottuna.

Valituksen mukaan Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen päätökseen sisältyy monia väittämiä Vaasan kaupungin kaavoituksen ja nykyomistajan virheellisistä kannanotoista, joita ei ole oikaistu. Nämä ovat antaneet aivan väärän kuvan päätöksentekijöille kaupungin hallinnossa, VOAS:n hallinnossa sekä myös ELY-keskuksen käsittelyssä.

Paloturvallisuusasiat / pelastuslaitoksen kannanotot

Valituksen mukaan yhtenä argumenttina sille, että kyseinen rivitalokohde tulee purkaa, on käytetty Pohjanmaan pelastuslaitoksen virkamieslausuntoa, jossa todetaan, että osa rakennuksista on pelastuslaitoksen nostolava-autojen ulottumattomissa ja rakennusten sijoittelu voi haitata sairaankuljetusmahdollisuuksia. Tällaiset jälkijättöiset viranomaiskannanotot ovat virheellisiä, eivätkä ole oikeusvaikutuksiltaan mitenkään laillisia ja johtavat päätöksentekijöitä pikemminkin harhaan.

Vastoin annettua lausuntoa, valituksessa todetaan, että nostolava-autoja ei alueella tarvita, koska paloposteja on riittävästi, ja sammutusletkut ulottuvat joka paikkaan. Lisäksi sairaankuljetuksissa jokaiseen asuntoon pääsee kahdella eri suunnalla olevien ulko-ovien kautta. Paloturvallisuuskysymykset on ratkaistu jo kohteen rakennuslupavaiheessa, kohteen rakentamisen alkuvaiheessa sekä myöhemmin tehtyjen korjaustoimien yhteydessä. Niillä on täysi lainvoima. Rakennuskatselmusmiehet, mukaan lukien pelastuslaitoksen edustaja, ovat asiat käsitelleet ja puolestaan hyväksyneet, joiden pohjalta rakennuslautakunta on myöntänyt rakennusluvat. Valituksen mukaan rivitalorakennusten asuntojen väliseinät ovat betonia, ja kaikki asunnot avautuvat kahteen suuntaan. Niissä on uloskäynti sekä etupuolelle pääoven suuntaan että piha-alueelle toiseen suuntaan. Tämä on poikkeuksellisen myönteinen asia verrattuna kerrostaloihin varsinkin, kun kyseessä ovat pienet asunnot. Rakennuksissa on lisäksi kaikki rakennusluvan edellyttämät palo- ja suojaamurit.

Valituksessa todetaan, että kyseisen rivitaloalueen lähes 50-vuotisen historian aikana ei alueella ole sattunut mitään merkittävää katastrofitilannetta tai paloa. Myöskään pelastuslaitos ei ole asettanut ehtoja tai ehdotuksia nykytilanteen muuttamiseksi. Kulkuyhteydet asuntoihin ovat voimassa olevan rakennusluvan

mukaisia. Edellä mainitut kaksi kulkuyhteyttä maan tasossa olevista rivitalo-asunnoista on olennaisesti parempi kuin kulkuyhteydet kerrostaloissa. Kyseisessä rivitalokohteessa jokaisen asunnon ulko-ovelle ja samojen asuntojen pihan puoleisille ulko-oville päästään potilaskuljetusvälinein, ja paloetkut ylettyvät alueella kaikkialle.

Yhdistys katsoo, että ympäristöministeriön tulee selventää tässä asiassa, kumpaa näkemystä tulee noudattaa, alkuperäistä ja voimassa olevia rakennuslupia vai kyseisen pelastuslaitoksen virkamiehen myöhemmin tässä yhteydessä antamaa poikkeavaa lausuntoa.

Energia-asiat ja kiinteistötalous

Valituksen mukaan Vaasan kaupungin ja nykyomistajan antamissa lausunnoissa väitetään, että kyseisen kiinteistön energiatalous on huono ja sitä käytetään yhtenä syynä talojen purkamiseksi. Väite on harhaanjohtava ja kiinteistötalouden kannalta hyvin yksipuolinen.

Valituksessa todetaan, että energiakustannukset ovat koko kiinteistön vuokrasta vain yksi osa. Sen vaikutus vuokriin ei ole edes dominoiva. On huomattava, että esimerkiksi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen uustuotannon asunnoissa muodostavat rakennuslainojen pääomakustannukset noin puolet vuokrasta. Toinen puoli on erilaisia kiinteistön muita ylläpitokustannuksia. Tästä osasta energiakustannukset tässäkin kohteessa eivät muodosta merkittävintä osaa ylläpitokustannuksista. Tietoa tästä ei ole edes annettu perusteeksi, ja siksi tätä väitettä on pidettävä tarkoitushakuksena. Kun kyseisen kohteen rakentamislainat ovat jo käytännössä tulleet maksetuksi, muodostuu omakustannusvuokraksi siten vain puolet uustuotannon asunnon vuokrasta. Käytännössä uudisrakennuksen yksion vuokralla saa tämän asuntokohteen kaksion. Kohteen kiinteistötalous on vähintään samaa tasoa kuin Palosaaren alueen saman ikäisissä asuinrakennuksissa.

Opiskelijan maksaman vuokran osalta on käytännössä rakennuksen iässä edullisin vaihe se, kun rakennuslainat ovat tulleet maksetuiksi, ja talon vuokratasoksi määräytyvät vain käyttökustannukset sekä vuosikorjaukset. Tässä kohteessa ollaankin kaikkein edullisimmassa vaiheessa tässä merkityksessä. Rakennukset eivät edellytä vuosikorjauksia merkittävämpiä korjauksia. Aina voidaan tietenkin asuntojen mukavuustasoa nostaa kohtuullisin parannuksin, kuten niissä onkin vuosien mittaan tehty.

Kyseessä on täysin käyttökelpoinen ja asumisviihtyvyydeltään korkeatasoinen, tiivis ja matala maanläheinen puutaloalue, jossa ei ole tarvetta suurempiin muutoksiin. Mikäli nykyomistaja ei ole tilanteeseen tyytyväinen, se voi halutessaan myydä kohteen toiselle ylläpitäjälle, kuten se on tehnyt vastaavantyyppisissä asunnoissa Vaasan Ristinumella. Ostajia varmaankin löytyy, kuten Ristinummen tapauksessa.

Valituksen mukaan uudisrakennuksen tekeminen esimerkiksi vastaavalla rakennusoikeudella merkitsisi Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen nykyisin hyväksymän rakennuskustannustason mukaan noin 20 miljoonan euron investointia (3.000-3.500 euroa/as.m²). Purkamalla nykyiset rivitalot menetettäisiin näin arvioiden käyttöarvoltaan vastaavan määräinen asuntokanta. Tätä on pidettävä kansantaloudellisesti ja kestäväen kehityksen periaatteiden mukaan äärimmäisen epäviisaana tekona. Se ei vastaa mitenkään järkevän ekologisen ajattelun periaatteita. Uusia rakennuspaikkoja löytyy riittävästi, ja tälle ole-massa olevalle asuntokannalle löytyy ostaja ja mahdollinen ylläpitäjä. Asukaina olisivat näin jatkossakin varmaankin opiskelijat.

Rakennusten kunto

Purkamisen ja asemakaavan muutoksen yhtenä perusteena on käytetty virheellisesti rakennusten kuntoa, joka on mainittu niin huonoksi, että ne pitää purkaa ja rakentaa uutta tilalle. Perustelut ovat virheellisiä. Museoviraston arvio asuntokohteen kunnosta on toinen kuin kaupungin ja nykyomistaja VOAS:n. Museoviraston lausunnossa todetaan, että aluetta voidaan pitää hyvin säilyneenä. Palosaaren asukasyhdistys ry, joka tuntee hyvin alueen ja sen asunnot, on asiassa Museoviraston antaman lausunnon kanssa samaa mieltä.

Palosaaren asukasyhdistys on lausunnossaan aiemmin kiinnittänyt huomiota myös siihen, että nykyomistaja ei ole huomautuksesta huolimatta laittanut rivitalokohteen salaojia kuntoon rakennusluvan mukaisesti. Näin on syntynyt vaara rakennusten kosteusvauroihin. Päätöksentekoprosessin kannalta on täysin virheellistä se, että VOAS ja Vaasan kaupunki ovat salanneet VOAS:n teetämän, ReCon Oy:ltä tilaaman kohteen kuntoarvion. Tästä salailusta on kanteen seurauksena Eduskunnan apulaisoikeusasiamies antanut langettavan päätöksen, jossa menettely todetaan lain vastaiseksi. Asianosaiset eivät ole voineet saada käyttöönsä siinä olevaa tietoa arvioitavaksi. VOAS on tätä kuntoarviota käyttänyt tarkoitushakuisesti hyväkseen oman purkavan kannan saamiseksi hyväksytyksi eri viranomaiskäsitelyissä. Asiaan liittyvän salailun vuoksi on sen perusteella esitettyjä väittämiä rakennusten kunnosta pidettävä pätemättöminä.

Valituksessa viitataan, että ReConin väitteistä kirjatut perustelut ovat harhaanjohtavia ja virheellisiä. on pidettävä myös harhaanjohtavina ja virheellisinä. Lisäksi ReCon Oy:n kuntoarviota on pidetty salassa sekä Vaasan kaupungin että VOAS:n taholta, vaikka eduskunnan apulaisoikeusasiamiehen päätös asiassa edellyttää asiakirjojen julkisuutta. Näin päätöksenteko on tehty salassa pidettyyn kuntoarvioon tukeutuen ilman, että sitä asianosaiset olisivat päässeet arvioimaan ja käyttämään. Se on johtanut kaupungin ja ELY-keskuksen päättäjät tekemään perusteiltaan puutteellisia päätöksiä asiassa.

Valituksen mukaan VOAS:n lausunnossa esiin nostamat puutteet ovat rakennusperintösuojeluun, jotka olivat 1970- ja 1980-luvulla myönnettyjen rakennuslupien ja rakennustapaohjeiden mukaisia, joten ne eivät haittaa millään tapaa asumista. Vaasan kaupungin lausunnoissa ja päätöksissä esittämät virheelliset ja harhaanjohtavat tiedot pohjautuvat ilmeisesti VOAS:n ja ReConin esittämiin tarkoitushakuisiin ja virheellisiin väittämiin.

Edellytykset rakennusperinnön suojelemisesta täyttyvät

Yhdistys katsoo, että rakennusperintölain 8 §:n mukaiset suojelun ja merkittävyyden arviointiperusteet täyttyvät kaikilta osin, jolloin rivitaloalue tulee suojella erityislailla ympäristöministeriön päätöksellä. Vaasan kaupungin ja nykyomistaja VOAS:n mielipiteissään ja lausunnoissaan esittämät vahvasti rakennusperinnön suojelua vastustavat kannat merkitsevät toteutuessaan, että kyseinen rivitaloalue tulee puretuksi Vaasan kaupungissa vallalla olevan tämän päivän asenneilmaston mukaan "väistyvänä rakennuskantana" välittämättä muistakkaan arvoista ja seurauksista.

Yhdistys katsoo, että ympäristöministeriön tekemä suojelupäätös kyseisestä alueesta on käytännössä ainoa tapa estää tämän arvokkaan ja korvaamattoman rivitaloalueen purkaminen.

Museoviraston lausunto

Valittaja viittaa Museoviraston lausuntoon ja toteaa, että kohdetta ei tunnisteta saman merkityksen omaavaan rakennuskantaan kuin Turun ylioppilaskylän ensimmäisen vaiheen suojelu tai Jyväskylän Kortepohjan rivitaloalueen suojelu.

Kannanotossa viitataan siihen, että nämä olisivat avainkohteina erillisasemassa tunnistettavuuden suhteen. VOAS I:n opiskelija-asuntoalue on kuitenkin katsottava yhtä merkittäväksi avainkohteeksi puutalorakentamisessa myös valtakunnallisesti katsottuna. Se muodostaa ensimmäisen ja hyvän esimerkin tehokkaan ja maanläheisen sekä sosiaalisesti merkittävän kokonaisuuden toteutettuna tiukasti rajatulle alueelle kaupunkirakenteessa. Se on hyvä esimerkki myös puutalomaisesta toteutuksesta, jota nykyään suositellaan ekologisista syistä. Kyse on asuntoratkaisuiltaan erittäin kompakteista, minimalistisista ja joustokkykyisistä, muunneltavista asuntoratkaisuista, kuten on tehty, kun asumisväljyyden kasvaessa on samoista asutopohjista saatu useita vaihtoehtoisia pohjaratkaisuja. Samasta asuntorungosta on saatu asunnot alun perin jopa kolmelle hengelle, ja asumisväljyyden yleisesti kasvaessa samaa asuntorunkoa on nyt käytetty kahden hengen asuntoina tai edullisina yksioinä viime aikoina. Kaikista asunnoista on myös suora yhteys rauhalliselle ja suojaiselle sisäpihalle. Asukkaat koostuvat 20–30-vuotiaista nuorista ja heidän 0–5-vuotiaista lapsista, jolloin syntyy mielenkiintoinen sosiaalinen asumismiljöö nuorille.

Kohteella on lisäksi pohjoismaista pioneerirakentamisen ulottuvuutta, sillä se on ensimmäinen rivitalomainen kohde opiskelija-asumisessa Pohjoismaissa (Föreningen Nordiska Studentbostäder NSBO, raportti NSBO 25 år, ja sen hallituksen jäsenen Björn I. Ohlsonin sekä arkkitehti Andre Schutzin lausunto).

Kohde on tärkeä esimerkki siinä, missä Turun ylioppilaskylä on betonielementtirakennuksena neitseelliseen maastoon tehtynä ja samoin kuin Kortepohjan rivitaloalueen mielenkiintoisesta kevytbetonityyppisestä toteutuksesta. Mainitut kolme aluetta ovat olleet asemakaavallisesti lähtökohdiltaan erilaisia myös asuminen tiiveyden ja materiaalikäytön osalta.

Arkkitehtikilpailu ei ole ainoa tapa luoda hyvää ja kestävää arkkitehtuuria. Tässä tapauksessa on aikaansaatava hyvää ja uutta asuin ympäristöä tarkan tutkimuksen ja analyysin jälkeen. On muistettava, että aikanaan Puu-Käpylän 1920-luvulta toteutetut puutalot suojeltiin 1960-luvulla. Aikanaan kohteen asemakaava toteutettiin vuonna 1917 suoralla toimeksiannolla, kuten myöhemmin rakennussuunnittelukin.

ELY-keskuksen päätöksen epäkohdat

Valituksessa todetaan, että voimassa oleva asemakaava vastaa hyvin tämän päivän rakennettua tilannetta, joten voimassa olevaa asemakaavaa ei miltään osin voida pitää vanhentuneena. Kyseiseen rivitaloalueeseen tukeutuen on toteutettu myöhemmin uudisrakentamista. Nykyinen voimassa oleva asemakaava ja sen toteutus vastaa näin ollen kaikilta muilta kuin rakennussuojelun osalta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia tavoitteita.

Valituksen mukaan ELY-keskuksen päätöksen sivulla 4 on mainittu, että alueella on voimassa 17.11.1989 vahvistettu asemakaava. Asiassa on jätetty mainitsematta, että se on ympäristöministeriön vahvistama asemakaava. Edelleen on jätetty mainitsematta, että kyseisen rivitaloalueen rakentaminen on alkanut vuonna 1972 silloisen sisäasiainministeriön vahvistaman asemakaavan mukaisesti. ELY-keskus on tehnyt tarkastuksia kohteeseen maastokäyntien muodossa. Muistiot tarkastuksista puuttuivat. Niillä voi olla merkitystä koko asian arvioinnissa, joten ne on julkistettava.

Valituksen mukaan ELY-keskus on tehnyt tarkastuksia kohteeseen maastokäyntien muodossa. Muistiot tarkastuksista puuttuivat. Niillä voi olla merkitystä koko asian arvioinnissa, joten ne on julkistettava.

Yhteenvedona edellä mainittuun viitaten asukasyhdistys esittää vastoin ELY-keskuksen tekemää päätöstä, että ympäristöministeriö asukasyhdistyksen esityksen mukaan suojelee kyseessä olevan rivitaloalueen erityislain perusteella. Yhdistys katsoo, että asia tulee ratkaista ympäristöministeriön päätöksellä. ELY-keskuksen päätöksen viimeisen lauseen mukaan yhdistyksen hakemuksessa esitetty suojeluasia on lain vastaisesti siirretty kunnalle (Laki rakennusperinnön suojelemisesta), jota toimenpidettä hakija ei voi hyväksyä. Yhdistys vaatii, että hakemuksen käsittelyn ajaksi kyseinen kohde asetetaan toimenpidekieltoon.

Valituksen täydennys

Palosaaren asukasyhdistys on täydentänyt valitustaan 22.10.2019 päivätyllä täsmennyksellä. Täsmennyksessä tuodaan muun ohella esille alueen asemakaavoitustilanne sekä Vaasan kaupunginhallituksen aluetta koskeva päätös 1.10.2019. Yhdistyksen mukaan kaupunki ei ole ottanut huomioon rakennusperintöä kaavamuutoksen suunnittelussa. Lisäksi yhdistys kyseenalaistaa kuntokartoituksen riippumattomuuden.

Valituksen käsittely ympäristöministeriössä

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on antanut 5.9.2019 päivätyn lausunnon.

Vaasan kaupunki on antanut 28.10.2019 päivätyn lausunnon.

Museovirasto on antanut 4.11.2019 päivätyn lausunnon.

Vaasan opiskelija-asuntosäätiö sr on antanut 16.1.2020 päivätyn lausunnon.

Museovirasto on täydentänyt lausuntoaan 24.2.2020 päivätyllä lausunnolla.

Palosaaren asukasyhdistys on antanut 23.4.2020 päivätyn vastineen.

Ympäristöministeriön päätös

Ympäristöministeriö hylkää Palosaaren asukasyhdistys - Brändö stadsdelsförning ry:n valituksen.

Perustelut

Sovellettavat oikeusohjeet

Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 2 §:n 2 momentin mukaan rakennusperinnön suojelemisesta asemakaava-alueella sekä alueella, jolla on voimassa rakennuskielto asemakaavan laatimista varten, säädetään maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999). Pykälän 3 momentin mukaan rakennusperinnön suojelemisesta annettua lakia sovelletaan kuitenkin 2 momentin estämättä myös 2 momentissa tarkoitettulla alueella, jos: 1) kohteella on valtakunnallista merkitystä, 2) kohteen säilymistä ja suojelua ei voida turvata maankäyttö- ja rakennuslailla ja sen nojalla annetuilla säännöksillä tai määräyksillä, tai 3) kohteen suojeluun rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain mukaisesti on erityisiä syitä asemakaavoitustilanteen vuoksi.

Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 6 §:n 1 momentin mukaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi kieltää rakennuksen kulttuurihistoriallista merkitystä vaarantaviin toimenpiteisiin ryhtymisen (vaarantamiskielto). Vaarantamiskielto on kuitenkin määrättävä aina, kun suojelun turvaaminen sitä välttämättä edellyttää. Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus voi lisäksi velvoittaa rakennuksen omistajan tai haltijan ryhtymään tarpeellisiin suojaamistoimenpiteisiin rakennuksen suojelun turvaamiseksi.

Rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain 21 §:n 1 momentin mukaan muutosta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen rakennuksen suojelua koskevaan päätökseen haetaan ympäristöministeriöltä. Lain 21 §:n 3 momentin mukaan muilta osin muutoksenhaussa noudatetaan, mitä oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään.

Hallintolain 38 §:n 1 momentin mukaan viranomainen voi toimittaa katselmuksen, jos se on tarpeen asian selvittämiseksi. Asianosaiselle on varattava tilaisuus olla läsnä katselmuksessa ja esittää mielipiteensä esille tulevista seikoista. Asian laadun niin vaatiessa katselmukseen on kutsuttava myös viranomainen, jonka tehtäviin asianomaisen toiminnan valvonta lain mukaan kuuluu tai jonka asiantuntemusta tarvitaan asian ratkaisemiseksi. Katselmus on toimitettava aiheuttamatta kohtuutonta haittaa katselmuksen kohteelle tai sen haltijalle. Pykälän 2 momentin mukaan katselmuksessa on pidettävä pöytäkirjaa, josta tulee käydä ilmi viranomaisen tekemät keskeiset havainnot ja asianosaisen esittämät huomautukset. Pöytäkirja on viipymättä annettava tiedoksi asianosaiselle ja muille toimitukseen kutsutuille. Pykälän 3 momentin mukaan katselmus on julkinen. Viranomainen voi rajoittaa yleisön pääsyä katselmukseen, jos se on tarpeen asian laadun tai katselmuksen kohteena olevan toiminnan luonteen vuoksi. Katselmusta ei saa toimittaa kotirauhan piiriin kuuluvissa tiloissa, ellei laissa erikseen toisin säädetä.

Oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain 126 §:n 1 momentin mukaan muutoksenhaussa ennen tämän lain voimaantuloa tehtyyn hallintoviranomaisen tai hallintotuomioistuimen päätökseen sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Ylimääräiseen muutoksenhakuun sovelletaan tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä kuitenkin vain, jos se on pantu vireille ennen tämän lain voimaantuloa. Pykälän 2 momentin mukaan tämän lain voimaan tullessa hallintotuomioistuimessa tai muussa valitusviranomaisessa vireillä olevat asiat käsitellään tässä hallintotuomioistuimessa tai valitusviranomaisessa loppuun soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä.

Hallintolainkäyttölain 7 §:n 1 momentin mukaan Valtioneuvoston alaisen viranomaisen ja ministeriön päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen. Pykälän 2 momentin mukaan valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on lainvastainen.

Hallintolainkäyttölain 11 §:n mukaan alistettavassa asiassa valitetaan samalle viranomaiselle, jolle päätös alistetaan.

Ympäristöministeriön toimivalta valitusviranomaisena

Yhdistys vaatii valituksessaan, että ympäristöministeriö suojelee kyseessä olevan Palosaaren rivitaloalueen rakennusperintölain nojalla. Yhdistys katsoo, että ympäristöministeriön tulee selvittää tässä asiassa, kumpaa näkemystä tulee noudattaa, alkuperäistä ja voimassa olevia rakennuslupia vai kyseisen pelastuslaitoksen virkamiehen myöhemmin tässä yhteydessä antamaa poikkeavaa lausuntoa. Lisäksi yhdistys vaatii, että hakemuksen käsittelyn ajaksi kyseinen kohde asetetaan toimenpidekieltoon.

Rakennusperintölain 21 §:n 1 momentin mukaan muutosta elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen rakennuksen suojelua koskevaan päätökseen haetaan ympäristöministeriöltä. Koska valituksenalainen ELY-keskuksen päätös on annettu ennen oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetun lain voimaantuloa, sovelletaan muutoksenhaussa hallintolainkäyttölakia (586/1996). Hallintolainkäyttölain 7 §:n 2 momentin mukaan valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on lainvastainen.

Edellä todetun johdosta ympäristöministeriö ei voi ottaa ratkaistavakseen Palosaaren rivitaloalueen suojeluesitystä suojelusta, vaan ainoastaan tutkia ELY-keskuksen antaman päätöksen lainmukaisuutta koskevat valitusperusteet. Ympäristöministeriön toimivaltaan ei tämän rakennussuojelua koskevan valitusasian yhteydessä kuulu tutkia Vaasan kaupungin kaavoitus-, rakennus- tai purkamislupaprosessin taikka muiden päätösten lainmukaisuutta.

Vaarantamiskiellon määräämisestä säädetään rakennusperintölain 6 §:ssä. Rakennusperintölain 6 §:n 1 momentin mukaan ELY-keskus voi kieltää rakennuksen kulttuurihistoriallista merkitystä vaarantaviin toimenpiteisiin ryhtymisen (vaarantamiskielto). Vaarantamiskielto on kuitenkin määrättävä aina, kun suojelun turvaaminen sitä välttämättä edellyttää.

Vaarantamiskiellon määräämisen osalta harkintavalta kuuluu ELY-keskukselle. ELY-keskuksen mukaan vaarantamiskieltoa ei ole määrätty, koska rakennuksille ei ole haettu purkamislupaa ja mahdollinen vaarantamiskielto voi vaikeuttaa kohteen normaaleja huolto- ja korjaustoimia. Asiassa on selvää, ettei ympäristöministeriön toimivaltaan valitusviranomaisena kuulu vaarantamiskiellon määrääminen kohteen alueelle.

Rakennusperintölain soveltamisalaa koskevan sääntelyn soveltaminen

Yhdistyksen valituksen mukaan rakennusperintölain soveltamisedellytyksen täytyvät Palosaaren rivitaloalueen osalta.

Rakennusperintölain soveltamisalasta suhteessa muuhun lainsäädäntöön säädetään lain 2 §:ssä. Asemakaava-alueella rakennussuojelua koskevat kysymykset tulee ensisijaisesti ratkaista maankäyttö- ja rakennuslain mukaisella kaavoituksella. Rakennusperintölain mukainen suojelu voidaan kuitenkin toteuttaa myös asemakaava-alueella, jos rakennusperintölain soveltamiselle on edellytyksiä rakennusperintölain 2 §:n 3 momentin nojalla. Lain esitöiden yleisperusteluiden (HE 101/2009 vp s. 17–18) mukaan rakennusten suojeluarvojen selvittäminen ja arviointi on olennainen osa kaavoitusta. Asemakaavoitetulla alueella rakennus voidaan suojella myös rakennusperintölain keinoin, kun kysymys on joko erityisen arvokkaasta rakennuksesta tai tilanteista, joissa kaavoituksen keinoja ei voida pitää riittävinä rakennuksen kulttuurihistoriallisen ominaisuuteen ja erityispiirteiden vuoksi. Useimmiten tällainen tilanne koskee rakennuksen sisätilojen säilyttämisen ja suojelemisen tarvetta.

Lain esitöiden (HE 101/2009 vp s. 24) yksityiskohtaisissa perusteluissa on todettu seuraavaa: ”Esityksen mukaan rakennusperinnön suojelemisesta asemakaava-alueella huolehdittaisiin edelleen ensisijaisesti kaavoituksella. Asemakaava-alueilla ja asemakaavoitettaviksi päätetyillä alueilla, joille on annettu rakennuskielto, lakia rakennusperinnön suojelemisesta (myöhemmin erityislaki) sovellettaisiin ainoastaan, jos suojelua ei voitaisi toteuttaa maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla tai jos suojelu erityislain nojalla muutoin olisi tarpeellista. Kun rakennuksen suojelu ei ole mahdollista, riittävää tai tarkoituksenmukaista asemakaavoituksen keinoin, olisi mahdollista soveltaa erityislakia. Tällaisena perusteena on esityksessä todettu rakennuksen valtakunnallinen merkitys, kaavoituksen keinojen riittämättömyys suojelun tarpeeseen verrattuna sekä jos suojeluun on erityisiä syitä asemakaavoitustilanteen vuoksi. Erityislakia voitaisiin soveltaa asemakaavoitustilanteen vuoksi esimerkiksi silloin, kun asemakaavaa voidaan pitää rakennusperinnön huomioon ottamisen kannalta vanhentuneena eikä asian selvittäminen ja ratkaiseminen asemakaavanmuutoksella käynnisty. Erityisenä syynä voidaan pitää myös kaavoituksen viivästymistä joko kunnan ottaman kannan tai kaavoituksen resurssien vuoksi niin, että rakennuksen purkaminen tai ajan kulumisesta johtuva kunnan rappeutuminen uhkaavat.”

Rakennusperintölain 2 §:n 3 momentin 1 kohdan mukaan rakennusperintölain mukainen suojelu voidaan toteuttaa asemakaava-alueella, jos kohteella on valtakunnallista merkitystä. Museovirasto on ELY-keskukselle 9.11.2017 antamassaan lausunnossa todennut seuraavaa: "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 koskevissa maankäyttö- ja suojeluratkaisuissa."

Vaasan Palosaaren opiskelija-asuntoalue ei ole asiassa esitettyjen asiantuntija-arvioiden ja lausuntojen perusteella valtakunnallisesti merkittävä. Asiaa ympäristöministeriössä käsiteltäessä ei ole tullut esille seikkoja, jotka antaisivat aihetta arvioida merkitystä toisin.

Rakennusperintölain 2 §:n 3 momentin 2 kohdan mukainen suojelu asemakaava-alueella tulee kyseeseen lähinnä sisätilojen suojelun osalta. Asiassa ei ole esitetty sisätilojen suojelua eikä Museoviraston lausuntojen perusteella ole ilmennyt perusteita harkita rakennusperintölain soveltamista lain 2 §:n 3 momentin 2 kohdan nojalla.

Rakennusperintölain 2 §:n 3 momentin 3 kohdan mukainen suojelu tulee kyseeseen, kun asemakaavaa voidaan pitää rakennusperinnön huomioon ottamisen kannalta vanhentuneena tai viivästyneenä. Alueella on voimassa 17.11.1989 vahvistettu asemakaava 729, jossa tontti 743-13-3-9 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Palosaaren opiskelija-asuntoalueella on vireillä myös asemakaavan muutos nro 1107, jonka tavoitteena on tutkia alueen kehittämismahdollisuuksia ja luoda edellytyksiä lisärakentamiselle ja alueen kehittämiseksi sekä osan rakennuskannan korvaamiselle uudisrakentamisella.

Vaikka vanhin alueella voimassa oleva asemakaava on vuodelta 1989 eikä suojelukysymystä ole vielä uudemmalla asemakaavalla ratkaistu, ei alueen asemakaavatilannetta voida pitää vanhentuneena tai viivästyneenä rakennusperintölain 2 §:n 3 momentin 3 kohdan mukaisella tavalla, koska asemakaavan muutos on vireillä.

Rakennusperintölain 2 §:n 3 momentin 1–3 kohtien soveltamisen osalta ympäristöministeriö toteaa, että Palosaaren opiskelija-asuntoalueen rakennusten ja rakenteiden suojelemiseen ei voida soveltaa rakennusperintölakia. Kun rakennusperintölakia ei voida tapauksessa soveltaa, ei rakennusperintölain 8 §:n suojelun edellytyksiä ole tarpeen tutkia eikä suojelumääräyksiä voida antaa. Asemakaava-alueella rakennusperinnön suojelemisesta koskevassa asiassa sovelletaan maankäyttö- ja rakennuslakia. ELY-keskuksen päätös ei ole valituksessa esitetyllä tavalla tältä osin lainvastainen.

Katselmus

Valituksen mukaan ELY-keskus on tehnyt tarkastuksia kohteeseen maastokäyntien muodossa. Muistiot tarkastuksista puuttuvat. Yhdistyksen mukaan muistioilla voi olla merkitystä koko asian arvioinnissa, joten ne on julkistettava.

Hallintolain 38 §:n 1 momentista käy ilmi, että viranomainen voi asian selvittämistarpeen vaatiessa toimittaa katselmuksen, jolloin asianosaiselle on varattava tilaisuus olla läsnä katselmuksessa ja esittää mielipiteensä esille tulevista seikoista. Hallintolain 38 §:n 2 momentin mukaan katselmuksessa on pidettävä pöytäkirjaa, josta tulee käydä ilmi viranomaisen tekemät keskeiset havainnot ja asianosaisen esittämät huomautukset. Pöytäkirja on viipymättä annettava tiedoksi asianosaiselle ja muille toimitukseen kutsutuille.

ELY-keskus on todennut ympäristöministeriölle 5.9.2019 antamassaan lausunnossa, että kohteessa on suoritettu 13.6.2017 maastokäynti yhdessä Museoviraston intendentin kanssa. Maastokäynnin yhteydessä oli mahdollisuus tutustua kaikkiin suojeluesityskohteen rakennuksiin sekä niiden sisätiloihin. ELY-keskuksen mukaan maastokäynnin yhteydessä todettiin kohteiden sisätilamutokset eikä käynnistä nähty tarpeelliseksi tehdä muistiota. Maastokäynnin huomioid on kirjattu Museoviraston kohteesta 9.11.2017 antamaan lausuntoon. Museoviraston kanssa tehdyn tutustumiskäynnin jälkeen kohteessa on tehty ELY-keskuksen toimesta muutama tarkastuskäynti, joissa kohdetta on kuvattu ulkopuolelta julkisivumuutosten tarkistamiseksi. Käynneistä ei ole laadittu muistioita.

Ympäristöministeriö toteaa, että kun hallintolain 38 § otetaan huomioon, ELY-keskuksen toiminnassa on ollut tosiasiallisesti kyse katselmuksesta. Tällöin katselmuksesta olisi tullut laatia pöytäkirja ja asianosaisille olisi tullut varata mahdollisuus olla läsnä ja lausua mielipiteensä asiassa. Näin ollen ELY-keskus on menetellyt hallintolain 38 §:n vastaisesti. Kyse on menettelyvirheestä.

Harkittaessa sitä, onko ELY-keskuksen päätös kumottava ja asia palautettava uudelleen käsiteltäväksi menettelyvirheen johdosta, on otettava huomioon se, onko menettelyvirhe voinut vaikuttaa päätöksen sisältöön. Ympäristöministeriö katsoo, että kun rakennusperintölain 2 §:n mukaiset soveltamisen edellytykset puuttuvat, ei menettelyvirhe ole voinut vaikuttaa päätöksen sisältöön. Rakennusperintölain soveltamisen edellytysten puuttuessa, ei Vaasan Palosaaren opiskelija-asuntoalueeseen voida soveltaa rakennusperintölakia. Päätöstä ei siksi ole syytä kumota menettelyvirheen vuoksi. ELY-keskuksen päätös jää voimaan.

Sovelletut oikeusohjeet

Hallintolaki 38 §
Laki rakennusperinnön suojelemisesta 2 § 2–3 mom., 6 § 1 mom. ja 21 §
Laki oikeudenkäynnistä hallintoasioissa 126 § 1–2 mom.
Hallintolainkäyttölaki 7 § ja 11 §.

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Vaasan hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus on liitteenä.

Ympäristö- ja ilmastoministeri

Krista Mikkonen

Erityisasiantuntija

Reko Korhonen

Asiakirja on allekirjoitettu sähköisesti

Lisätietoja: erityisasiantuntija Reko Korhonen, puh. 029 525 0018, etunimi.sukunimi@ym.fi

Liitteet	Valitusosoitus
Jakelu	Saantitodistuksin Palosaaren asukasyhdistys - Brändö stadsdelsförening ry Vaasan opiskelija-asuntosäätiö sr / Asianajotoimisto Simo-Pekka Holm Sähköisesti Vaasan kaupunki Etelä-Pohjanmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Tiedoksi	Sähköisesti Museovirasto Pohjanmaan maakuntamuseo / Vaasan kaupungin museot

VALITUSOSOITUS

Valitusviranomainen

Tähän päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta Vaasan hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella. Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on lainvastainen. Valituskirjelmä osoitetaan valitusviranomaiselle ja se on toimitettava valitusajassa Vaasan hallinto-oikeuden kirjaamoon.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valitusaikaa laskettaessa tiedoksisaantipäivää ei oteta lukuun. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, lauantai, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluaatto tai juhannusaatto, valitusaika jatkuu vielä seuraavana arkipäivänä.

Tavallinen tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle. Vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä kirjeen lähettämisestä, jollei muuta näytetä. Tavallisessa sähköisessä tiedoksiannossa vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon kolmantena päivänä viestin lähettämisestä, jollei muuta näytetä.

Jos on kysymyksessä sijaistiedoksianto, päätös katsotaan saadun tiedoksi, ellei muuta näytetä, kolmantena päivänä tiedoksianto- tai saantitodistuksen osoittamasta päivästä. Viranomaisen tietoon asian katsotaan tulleen kirjeen saapumispäivänä.

Valituksen sisältö

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi sekä perusteet, joilla muutosta vaaditaan
- mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan
- valittajan nimi, kotikunta ja puhelinnumero
- postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa, asiamiehensä tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustajansa taikka jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksen liitteet

Valituskirjelmään on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta valittamalla, alkuperäisenä tai jäljennöksenä valitusosoituksineen
- tiedoksisaantitodistus tai muu selvitys valitusajan alkamisajankohdasta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- asiamiehen valtakirja, jos asiamies ei ole asianajaja, julkinen oikeusavustaja tai luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja.

Valituksen toimittaminen perille

Valituksen voi toimittaa henkilökohtaisesti, postitse maksettuna postilähetyksenä, sähköisellä tiedonsiirtomenetelmällä taikka asiamiestä tai lähettiä käyttäen. Valituksen lähettäminen postitse tai sähköisesti tapahtuu lähettäjän omalla vastuulla.

Valituksen on saavuttava valitus viranomaiselle virka-aikana ennen 30 päivän valitusajan päättymistä. Sähköisen asiakirjan tulee olla perillä siten, että se on hallinto-oikeuden käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä valitusajan viimeisenä päivänä ennen kello 16.15.

Hallinto-oikeuden kirjaamon virka-aika on maanantaista perjantaihin kello 8.00-16.15.

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Vaasan hallinto-oikeuden yhteystiedot:

postiosoite: PL 204, 65101 VAASA
käyntiosoite: Korsholmanpuistikko 43, 4. krs, VAASA
puhelinvaihte: 029 56 42611
telefax: 029 56 42760
sähköpostiosoite: vaasa.hao@oikeus.fi

Oikeudenkäyntimaksu

Asian käsittelystä hallinto-oikeudessa peritään tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla oikeudenkäyntimaksu. Maksun suuruus on 260 euroa. Tuomioistuinmaksulaissa on erikseen säädetty tapauksista, joissa maksua ei peritä.

Asiakirjan sähköinen allekirjoitus
Elektronisk underskrift av dokument
Electronic signature of a document

Asia / Sak / Case:

VN/5133/2019

YM; Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen tekemä päätös EPOELY/777/2017
rakennussuojeluasiassa; opiskelijarivitaloasuntoalue V

Asiakirja / Dokument / Document:

VN/5133/2019-YM-19

Ympäristöministeriön päätös rakennussuojelua koskevassa asiassa

Allekirjoitukset / Underskrifter / Signatures:

Allekirjoittaja Undertecknare Signed by	Allekirjoituspäivämäärä Datum för underskrift Date of signature	Varmenteen myöntäjä Certifikatutfärdare Certificate issued by
Korhonen Reko 91195290J	2021-04-21T09:49:00	C=FI, O=Vaestorekisterikeskus CA, OU=Organisaatiovarmenteet, CN=VRK CA for Organisational Certificates - G3\ OK
Mikkonen Krista 91204347P	2021-04-22T15:31:54	C=FI, O=Vaestorekisterikeskus CA, OU=Organisaatiovarmenteet, CN=VRK CA for Organisational Certificates - G3\ OK

Sähköinen varmennetieto / Elektronisk certifikatuppgift / Electronic certificate information:
e8bce9416abf04513b8b58cc68ae473d26008a77c8165cbf125946abd0817583

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	905 Vaasa	Täyttämispvm	05.10.2021
Kaavan nimi	Ahventien opiskelijakylä		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		17.03.2020
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		1107
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,0018	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,0018

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,0018	100,0	38080	0,63	0,0000	8240
A yhteensä	4,4120	73,5	38080	0,86	0,0000	8240
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,5898	26,5				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	6,0018	100,0	38080	0,63	0,0000	8240
A yhteensä	4,4120	73,5	38080	0,86	0,0000	8240
AK	3,6945	83,7	30680	0,83	3,6945	30680
AR					-1,2972	-8120
AL	0,7175	16,3	7400	1,03	0,0000	1850
AK-18					-2,3973	-16170
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,5898	26,5				
Kadut	1,3385	84,2				
Kev.liik.kadut	0,0575	3,6				
LPA	0,1938	12,2				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						