VAASA.
VASA.

Villa Gerby

ASEMAKAAVASELOSTUS

Asemakaavan muutos ja tonttijako nro 1114
Vaasan kaupunki, kaavoitus 30.9.2023

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	905 Vaasa
Kaava-alue:	kaupunginosa 31 korttelit 103 sekä katu-, liikenne- virkistys- ja erityisalueet
Suunnittelulaji:	Asemakaavan muutos ja tonttijako
Kaavan nimi:	Villa Gerby
Kaavan numero:	1114
Laatija:	Vaasan kaupunki, kaavoitus Myllymäki Anna, kaavoitusarkkitehti Wikström May, kaava-assistentti

Käsittely:	Vireilletulo (kaupunginhallituksen suunnittelujaosto)	8.12.2020
	Vireilletulosta ilmoittaminen	25.2.2021
	Luonnosvaiheen viranhaltijapäätös	8.12.2022
	Kaupunginhallitus	18.9.2023
	Kaupunginvaltuusto	23.10.2023

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Gerbyn asuinalueella, noin seitsemän kilometrin etäisyydellä Vaasan keskustasta luoteeseen. Kaava-alue käsittää:

- kiinteistön 905-31-103-1 osoitteessa Tervaleppäsuontie 4
- viheralueet 905-31-9903-8
- kiinteistön 905-402-5-49
- kiinteistön 905-402-6-121

- kiinteistön 905-402-6-283
- osa kiinteistöstä 905-402-6-437
- tiealueen 905-31-9901-0
- kiinteistön 905-31-9906-1
- osa vesialueesta 905-402-876-2

Kaava-aluetta reunustaa Tervaleppäsuontie, ja se rajautuu lounaassa AO-tonttiin ja koillisessa Gerbyn pienvenesatamaan ja viereiseen viheralueeseen. Suunnittelualueella on rakennushistoriallisesti arvokas Villa Gerbyn päärakennus ja piharakennus. Kiinteistössä on myös muita pieniä, puurakenteisia rakennuksia. Tervaleppäsuontien itäpuolella on 2010-luvulla rakentunut erillispientalojen korttelialue. Asuinrakennusten lisäksi kaavamuutosalueen lähiympäristössä sijaitsee eri ikäisiä huviloita sekä Gerbyn venesataman venevajoja.

Kuva 2 Ortokuva 2021, suunnittelualueen sijainti Gerbyn kaupunginosassa

1.3 Kaavan tarkoitus

Kapteeni Adolf Schönbergin 1800-luvun lopulla rakennuttamalla Villa Gerbylla (ent. Solbacken, Villa Tuna) on värikäs historia, ja on vuosien saatossa toiminut niin kesäasuntona, ravintolana kuin nuorisotalonakin. Huvila on jäänyt 2010-luvun lopulla tyhjilleen. Asemakaavan muutostyössä tutkitaan alueen käyttötarkoitusta ja täydennysrakentamismahdollisuuksia. Kaavatyössä on tarkoitus selvittää, onko Villa Gerbyn kiinteistölle 31-103-1 mahdollista osoittaa uusia rakennuspaikkoja asuinpientaloille niin, että historiallinen rakennuskanta säilyy ja uudisrakennukset sopivat ympäristöön. Tavoitteena on myös säilyttää julkinen yhteys rantaan, vaikka Villa Gerbyn tontti siirtyisi yksityisomistukseen.

Asemakaavan 19.8.-2.9.2021 nähtävillä olleesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen perusteella todettiin tarve laajentaa kaavamuutosta käsittämään myös Gerbyn pienvenesatamaa ja osaa läheisestä viheralueesta. Tässä yhteydessä jäsennellään Gerbyn pienvenesataman pysäköintijärjestelyjä sekä tutkitaan mahdollisuutta laajentaa pysäköintialuetta pienelle osalle viheraluetta pysäköintiongelmien

hillitsemiseksi. Tavoitteena on parantaa paikoitusalueen viihtyisyyttä sekä pienentää sen maisemallisia vaikutuksia lisäämällä kasvillisuutta, kuten uudelleen metsittämällä myrskytuhoalueita. Samalla tarkistetaan muilta osin voimassaolevan kaavan mukaisia käyttötarkoitusmerkintöjä vastaamaan nykytilannetta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1. Asemakaavakartta ja asemakaavamääräykset

LIITE 2. Luonnosvaiheen palautteet ja kaavoituksen vastineet

LIITE 3. Ehdotusvaiheen palautteet ja kaavoituksen vastineet

LIITE 4. Havainnemateriaali

LIITE 5. Asemakaavan seurantalomake

LIITE 6. Viheralueiden hoitoluokituskartta

LIITE 7. Tonttijakokartta

LIITE 8. Vaikutusten arviointilomake

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä sekä lähdemateriaalista

- Kulttuuriympäristöselvitys(2023)
- Luontoselvitys (2021, täydennetty 2022)
- Pohjanmaan museon rakennusinventoinnit (1997, 2007)
- Vaasan viheraluejärjestelmä 2030 (2008)

1.6 Lähteet

- VAASAN KAUPUNGIN SUUNNITTELUALUEIDEN LIITO-ORAVASELVITYS KEVÄÄLLÄ 2007. Suomen Luontotieto Oy 30/2007 Jyrki Oja, Satu Oja
- ASEMAKAAVAN SELOSTUS. GERBYN VENESATAMA JA SEN LÄHIYMPÄRISTÖ. Vaasan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus 2009
- GERBY- VÄSTERVIK. Saariston kulttuurimaisemainventointi. Annika Harjula, Pohjanmaan museo / Vaasan kaupunkisuunnittelu 2007
- Rakennusinventointi, Gerbyn venesatama. Pohjanmaan museo / Vaasan kaupunkisuunnittelu 2008
- Vaasan seudun vanhat huvilat. Pohjanmaan museo. https://kartta.vaasa.fi/huvilaelamaa/vaasan-seutu/index_fi.html
- Vaasan kaupungin maapoliittinen ohjelma 2019

- Blogi: Miksi yhdet alueet ovat vetovoimaisempia kuin toiset? Timo Aro, MDI 20.6.2017 https://www.mdi.fi/yhdet-alueet-vetovoimaisempia-toiset/#:~:text=Pehme%C3%A4t%20vetovoimatekij%C3%A4t%20liittyv%C3%A4t%20alueen%20ilmapiiriin,voidaan%20jakaa%20moderniin%20ja%20perinteiseen.

- Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa. Ympäristöministeriö 2008 https://www.motiva.fi/files/1986/Liikennetarpeen_arviointi_maankayton_suunnittelussa.pdf

1.7 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT ... 2

1.1 Tunnistetiedot ... 2
1.2 Kaava-alueen sijainti ... 2
1.3 Kaavan tarkoitus ... 3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ... 4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä sekä lähdemateriaalista ... 4
1.6 Lähteet ... 4
1.7 Sisällysluettelo ... 6

2 TIIVISTELMÄ ... 8

2.1 Kaavaprosessin vaiheet ... 8
2.2 Asemakaava ... 8
2.3 Asemakaavan toteuttaminen ... 9

3 LÄHTÖKOHDAT ... 9

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista ... 11
3.1.1 Alueen yleiskuvaus ... 11
3.1.2 Luonnonympäristö ... 12
3.1.3 Rakennettu ympäristö ... 18
3.1.4 Liikenne ... 21
3.1.5 Maanomistus ... 23
3.1.6 Rakennetun kulttuuriympäristön arvot ... 24
3.2 Suunnittelutilanne ... 27
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset ... 27
3.2.2 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat ... 34
3.2.3 Alueelle laaditut tai aikaisemmat selvitykset ... 34

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 35

4.1 Suunnittelun tarve ... 35
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ... 35
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö ... 35
4.3.1 Osalliset ... 35
4.3.2 Vireilletulo ... 36
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ... 36
4.3.4 Viranomaisyhteistyö ... 36
4.4 Asemakaavan tavoitteet ... 37
4.4.1 Lähtökohta-aineiston ja kaavoitusprosessin tavoitteet ... 37
4.4.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ... 38
4.4.3 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet ... 40
4.4.4 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen ... 41
4.4.5 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja muistutukset 42
4.4.6 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen ... 42

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 42

5.1 Asemakaavan suunnitteluprosessi ... 43
5.1.1 Lähtökohdat ... 43
5.1.2 Luonnosvaiheessa esitetyt vaihtoehdot ... 44
5.2 Asemakaavaehdotus ... 46
5.2.1 Mitoitus ... 47
5.2.2 Aluevaraukset ... 48
5.2.3 Rakennussuojelu ... 50

5.2.4 Kaupunkikuva ... 51
5.2.5 Liikenne ja pysäköinti ... 53
5.2.6 Tekninen huolto ... 53
5.2.7 Tonttijako ... 54
5.3 Kaavan vaikutukset ... 54
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ... 54
5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen ... 56
5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin ... 56
5.3.4 Vaikutukset sosiaalisiin olosuhteisiin ... 57
5.3.5 Vaikutukset luonnonympäristöön ... 57
5.3.6 Vaikutukset ilmastonmuutoksen ja muiden riskien näkökulmasta ... 57
5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset ... 58

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ... 58

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus ... 58
6.2 Toteutuksen seuranta ... 58

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireilletulo

Vuonna 2020 kaupunki teki päätöksen kiinteistön myynnistä, jolloin myös kaavamuutos käynnistettiin. Asemakaavan ja tonttijaon muutos on tullut vireille kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä 8.12.2020 72§ kaavoituskatsauksen 2021 hyväksymisen yhteydessä. Vireilletulosta ilmoitettiin 25.2.2021, kun kaavoituskatsaus julkaistiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma MRL 63§

7.6.2021 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätöksellä nähtäville **19.8.-2.9.2021** väliseksi ajaksi. Siitä jätettiin määräaikaan mennessä 2 mielipidettä ja 2 lausuntoa. Määräajan ulkopuolella saapui 2 lausuntoa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut palautteet ja kaavoituksen vastineet niihin esitellään kappaleessa *4.4.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute.*

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

Kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä kaavoitusjohtajan päätöksellä 15.12.2022–5.1.2023, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Nähtävilläoloaikana annettiin 1 mielipide ja 7 lausuntoa. Luonnoksesta saadut palautteet ja kaavoituksen vastineet niihin on koottu erilliseen liitteeseen.

Julkinen nähtävilläolo (asemakaavaehdotus) MRL 65 §, MRA 27-28:

Asemakaavan muutosehdotus on asetettu julkisesti nähtäville kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä 30.5.-27.6.2023.

Lainvoimainen asemakaava MRL 188.5 §, kuntalaki 140 §:

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvisti Villa Gerbyn asemakaavamuutoksen ja tonttijaon kokouksessaan 23.10.2023. Hyväksymisestä alkaneen valitusajan jälkeen kaava kuulutettiin lainvoimaiseksi, kun valitusaikana siitä ei valitettu. Tätä ennen kaavan on hyväksynyt kaupunginhallitus 18.9.2023.

2.2 Asemakaava

Villa Gerbyn nykyinen tontti muuttuu voimassaolevan kaavan palvelualueesta, jolla ympäristö säilytetään (P/s) asuinpientalojen korttelialueeksi, jonka kerrosalasta korkeintaan 30% saa käyttää ympäristövaikutuksiltaan asumiseen verrattaviin liike- ja toimitiloihin (AP-1). Korttelialueelle osoitetaan uutta rakennusoikeutta. Osa voimassaolevan kaavan P/s-alueesta muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL) sekä palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Palvelurakennusten kortteliin osoitetaan pieni määrä rakennusoikeutta.

Villa Gerbyn länsipuolella voimassaolevan kaavan mukainen virkistysalue, jolla ympäristö säilytetään (VL/s) muutetaan virkistysalueeksi (VL), sillä suojelun edellyttämiä luontoarvoja ei alueella ole enää todettu johtuen muun muassa alueen kärsimistä myrskytuhoista. Merkinnän päivitys mahdollistaa alueen paremman hoidon.

Tervaleppäsuontien itäpuolisen lähivirkistysalueen (VL/s) osia muutetaan yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Nämä alueet ovat epävirallisesti jo pysäköintikäytössä, eikä suojelua edellyttäviä luontoarvoja näillä alueilla ole enää todettu. Virkistysalueen kaakkoiskulma muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL) ja esitetään uudelleen metsitettäväksi.

Asemakaavan muutoksella monipuolistetaan alueen käyttöä sekä ohjataan rakentamista nykyistä asemakaavaa tarkemmalla tasolla. Asemakaavamuutos mahdollistaa palvelutoiminnan säilymisen alueella, sekä uusia asuinrakentamisen paikkoja. Korttelialueille osoitetaan rakennusoikeudet, rakennusalat ja muut rakentamisen laatua ohjaavat määräykset sekä ratkaistaan tonttikohtainen pysäköinti. Asemakaavamuutosta ohjaavat kaupungin tavoite tiivistää kaupunkia ja monipuolistaa asuntotarjontaa osoittamalla erilaisia asuinrakennuspaikkoja olemassa olevan kaupunkirakenteen sisällä. Venesataman pysäköintialue laajenee, mutta viheralueiden kokonaismäärä säilyy muuttumattomana verrattuna voimassaolevaan asemakaavaan. Kaavamuutoksessa on huomioitu yleiskaavan mukaisen palvelutoiminnan säilyttäminen alueella.

Tavoitteena on luoda mahdollisuuksia yhteisölliselle ja sekoittuneelle asuin- ja palvelutoimintakorttelille. Lisäksi mahdollistetaan paikka pienelle, kioskimaiselle palvelutoiminnalle venesataman kupeessa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuonna 2023, jonka jälkeen kaava-alueen rakennuslupamenettely ja toteuttaminen voivat alkaa.

3 LÄHTÖKOHDAT

Kuva 3 Suunnittelualueen sijainti Vaasan kaupungissa.

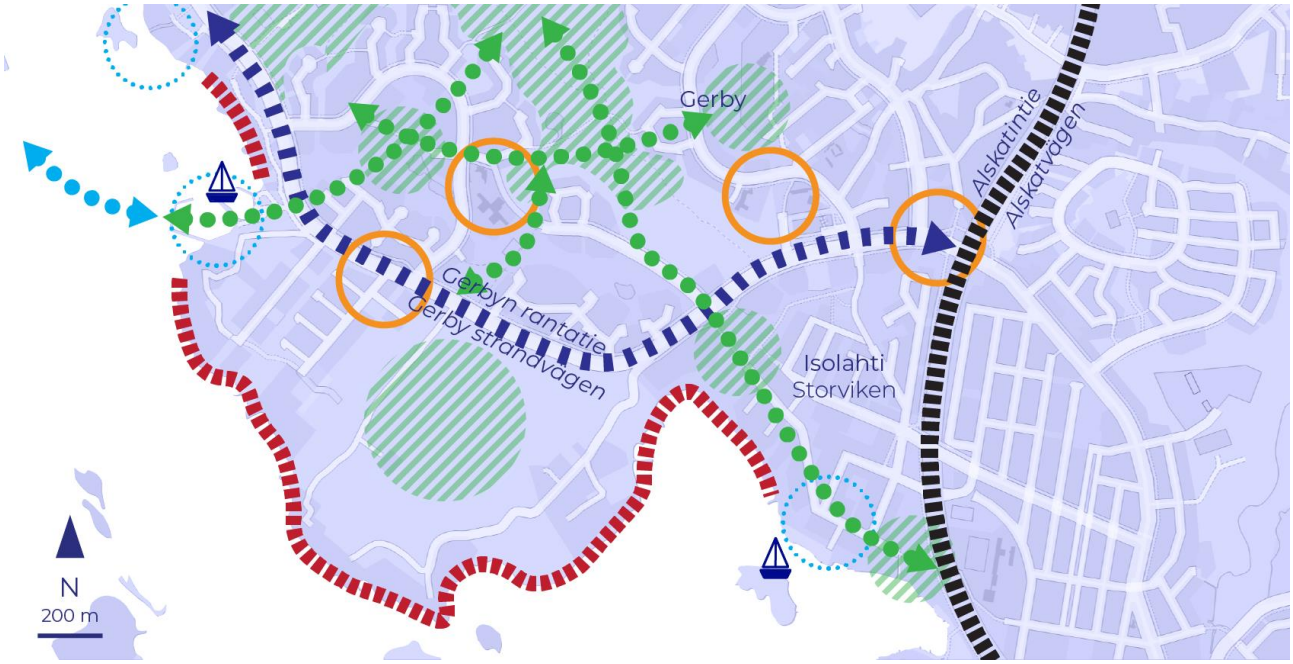
Suunnittelualue sijaitsee Gerbyn niemellä venesataman kupeessa ja Gerbyn rantatien varrella. Aluetta rajaa lännessä Tuomarinselkä, ja idässä suunnittelualue rajautuu osaksi Tervaleppäsuontiehen ja osaksi läheiseen virkistysmetsään. Alue on saavutettavissa hyvin yksityisautolla, ja joukkoliikenteen lähin pysäkki on 10 minuutin kävelymatkan etäisyydellä. Alue on saavutettavissa 15 minuutin pyöräilyllä koko Gerbyn ja Västervikin alueelta sekä Pukinjärven, Isolahden ja Palosaaren alueelta. Pyörätieyhteys keskustasta alueelle on hyvä. Alue on saavutettavissa polkupyörällä kaupungin keskustasta noin 24 minuutissa.

Kaavamuutosalueella on pienen alueen sisällä monta erilaista käyttötarkoitusta. Suunnittelualueella toimii Vaasan kaupungin omistama Gerbyn pienvenesatama, jossa on noin 200 venepaikkaa. Osa satamasta ja sitä

ympäröivät vesialueet ovat kahden jakokunnan, Gerby skifteslagin ja Gerby Vattendelägarlagin, hallinnoimia. Myös niillä on oma pienvenesatama, joka sijaitsee kaavoitettavan alueen vieressä sen koillispuolella. Jakokuntien hallinnoimassa pienvenesatamassa on historiallisia venevajoja. Kaavamuutosaluetta reunustavat lehtotyyppiset lähivirkistysmetsät, joissa on aikaisemmin havaittu myös merkkejä liito-oravista.

Alue on osa Vaasan saariston historiallisesti suosittua huvila-aluetta, ja Tuomarinselän rannat ovatkin olleet toinen toistaan komeampien pitsihuviloiden täplittämiä. Vanhoista huviloista on säilynyt suuri osa, mutta alueella on runsaasti myös uudisrakentamista.

Yleiskaavassa alue on osoitettu palvelutoimintojen alueeksi. Villa Gerbyn rakennuksessa onkin ollut vuosien saatossa monenlaista toimintaa: huvila- ja asuinkäytön jälkeen rakennuksessa toimi myös muutaman vuoden ajan ravintola, joka tarjosi myös pienimuotoista majoitustoimintaa. Kiinteistö on toiminut myös meripartiolaisten toimistona. Vaasan kaupunki osti rakennuksen 2000-luvun alussa, ja rakennus on ollut siitä lähtien käytössä nuorisotilana ja huvilalla on järjestetty mm. Prometheus-leirejä. Vuonna 2020 kaupunki teki päätöksen kiinteistön myynnistä, jolloin myös kaavamuutos käynnistettiin. Kiinteistön säilyminen pelkästään palvelukäytössä on katsottu hankalaksi historiallisten rakennusten säilyttämisen ja toisaalta hyödyntämisen kannalta. Myös rakennuksen sijainti asuinalueen keskellä rajoittaa mahdollisten palveluiden tyyppiä. Setlementtiyhdistyksen toimitalo Vestis Isokyläntie 20:ssa valmistui vuonna 2022 korvaamaan osaltaan puuttuvia nuorisotiloja. Gerbyn palveluverkko on kuitenkin heikko, ja asukkaat toivovat alueelle lisää lähipalveluita.



Kuva 4 Kaaviokuva Gerbyn palveluista, viheralueista, ulkoilureiteistä ja niiden solmukohdista.

Gerbyn pienvenesatama on suosittu ankkurointipaikka, ja satamaa on laajennettu useasti viime vuosikymmeninä. Samalla pysäköinnin tarve on kasvanut. Alueella on varsinkin kesäviikonloppuisin runsaasti autoja, joista osa on virheellisesti pysäköity viheralueille ja teiden varsille. Osaa pysäköintipaikoista käytetään myös muun muassa moottorikelkkojen ja veneiden pitkäaikaiseen säilytykseen.

Pienvenesataman lounaiskulmasta on talvisin käynti jäälle. Tämä reitti palvelee paitsi alueen asukkaiden virkistysreittinä, myös talvisena tavarantoimitusväylänä saaristoon.

7.6.2021 päivätyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettiin alkuperäinen kaavarajaus, joka kattoi pelkästään Villa Gerbyn tontin, vesijättömaan ja viereisen viheralueen. Tämän kaavarajauksen perusteena oli Vaasan kaupungin tavoite myydä Villa Gerbyn kiinteistö asuinkäyttöön soveltuvalla kaavamerkinnällä

sekä samalla päivittää voimassaolevan kaavan osittain vanhentuneet suojelumerkinnät. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen ja 2.12.2021 pidetyn asukastilaisuuden perusteella kaavarajausta päädyttiin laajentamaan koskemaan myös venesataman pysäköintialuetta, ja sen viereistä viheraluetta. Alueen pysäköintijärjestelyjä ja liikenteen sujuvuutta pyritään kaavamuutoksella parantamaan.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin puolet suunnittelualueesta on vehreää vanhaa lehtometsää ja Villa Gerbyn huvilan pihapiiriä, ja puolet on Gerbyn venesataman paikoitusaluetta. Lähiympäristön asuinalueet ovat rakentuneet pääosin 1980-luvulla. Kaava-alueen lähellä sijaitsee venesataman lisäksi pieni päivittäistavarakauppa, Länsimetsän koulu sekä päiväkoti. Gerby on väestörakenteeltaan tyypillistä pientaloaluetta, jonka asukkaat ovat suureksi osaksi lapsiperheitä tai 1980-luvulla alueelle muuttaneiden lapsiperheiden vanhempia pariskuntia.

Gerbyn niemi on historiallista huvila-aluetta. 1990-luvun loppupuolella niemi alkoi muuttua metsäisestä niemestä moderniksi pientaloalueeksi. Ensimmäinen asemakaava alueelle sai kuitenkin lainvoiman vasta 2009, jonka yhteydessä Tervaleppäsuontien varrelle, suunnittelualueen välittömään läheisyyteen, kaavoitettiin runsaasti uusia pientalotontteja. Samoihin aikoihin myös satama alkoi laajeta nykyiseen muotoonsa.

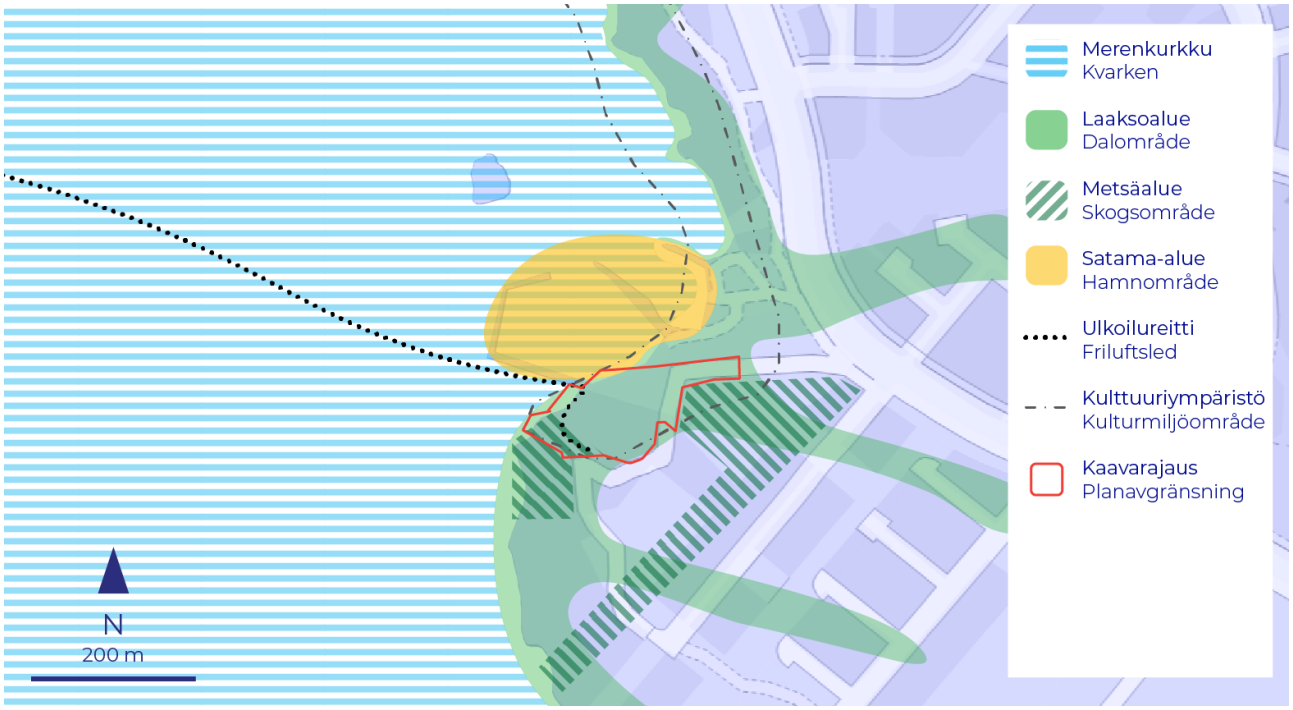
Kuva 5 Pienvenesataman kehitys 1930-luvulta nykypäivään.

Villa Gerbyn tontilla sijaitsee 1800-luvun lopulla rakennetun kaksikerroksisen Villa Gerby-huvilarakennuksen lisäksi 1940-luvulla rakennettu pienempi yksikerroksinen mökkirakennus, 1940-luvulla rakennettu autotalli, 2000-luvulla rakennettu sauna, neljä pientä majoitusmökkiä ja grillikatos. Kiinteistöllä on myös vanhan renginkammarin jäänteitä. Rakennukset ovat olleet tyhjillään vuodesta 2020.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maankäytön suunnittelun tulee aina tukeutua paikan luontoperustaan, joka muodostuu elottomasta ja elollisesta luonnosta sekä ihmisen muovaamista kulttuuriympäristöistä. Fyysisten elementtien lisäksi luontoperustaan liittyy myös aineettomia arvoja, kuten kulttuurillisia, esteettisiä ja terveydellisiä arvoja.

3.1.2.1 Maisemarakenne

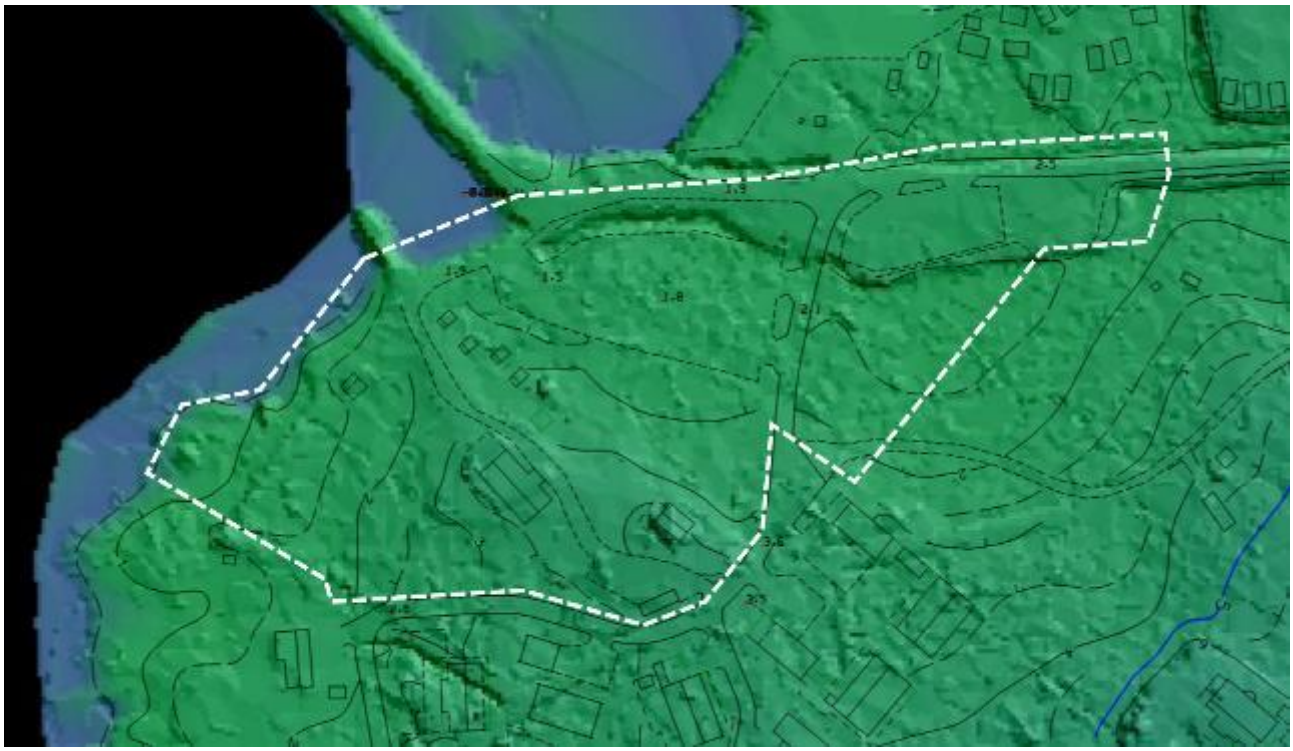


Kuva 6 Suunnittelualueen maisemaelementit

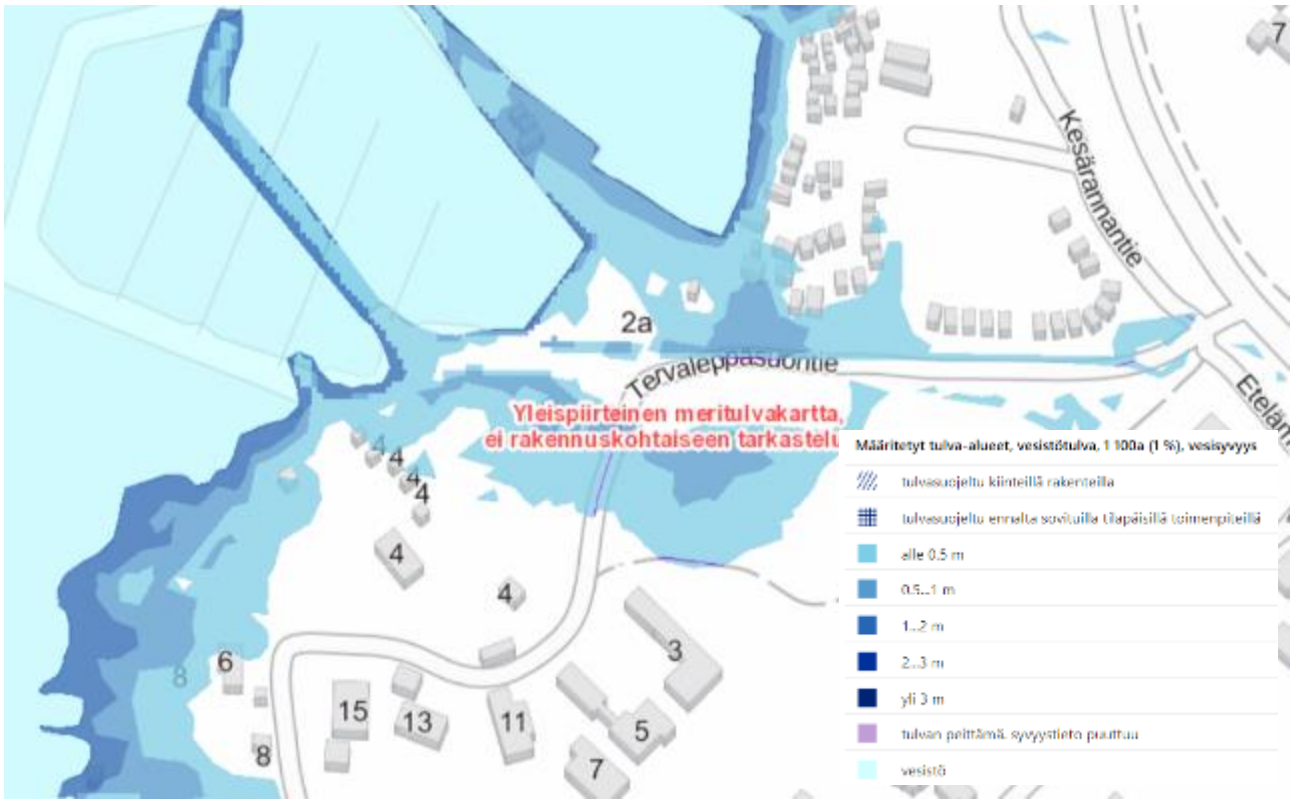
Maisemarakenteen perusrungon muodostavat maiseman äärialueet; vedenjakaja-alueina toimivat maaston korkeimmat kohdat ja alavat pintavesien kerääntymisalueet, laaksot. Vaasassa maisemaelementit ovat verrattain pienipiirteisiä alueen loivasta profiilista johtuen.

Suurmaisemaltaan suunnittelualue sijaitsee Gerby-Västervikin selänteellä, joka on monimuotoinen, usean kumpareen rykelmistä muodostunut selänne. Kumpareiden korkeimmat kohdat eli vedenjakajat ovat usein loivaharjaisia ja matalia ja ne muodostavat lähes mosaiikkimaisen verkoston. Myös kumpareiden rinteet ovat suhteellisen loivia ja pienipiirteisiä.

Kumpareet ovat matalia, jääkauden jälkeisten merivaiheiden huuhtomia, vähäravinteisia ja karuja, usein hyvin kivikkoisia moreenimäkiä. Vaasan rannat ovat loivasti nousevia, ja suunnittelualue onkin suurilta osin kerran sadassa vuodessa toistuvan vesistötulvan 1/100a tulva-alueella.

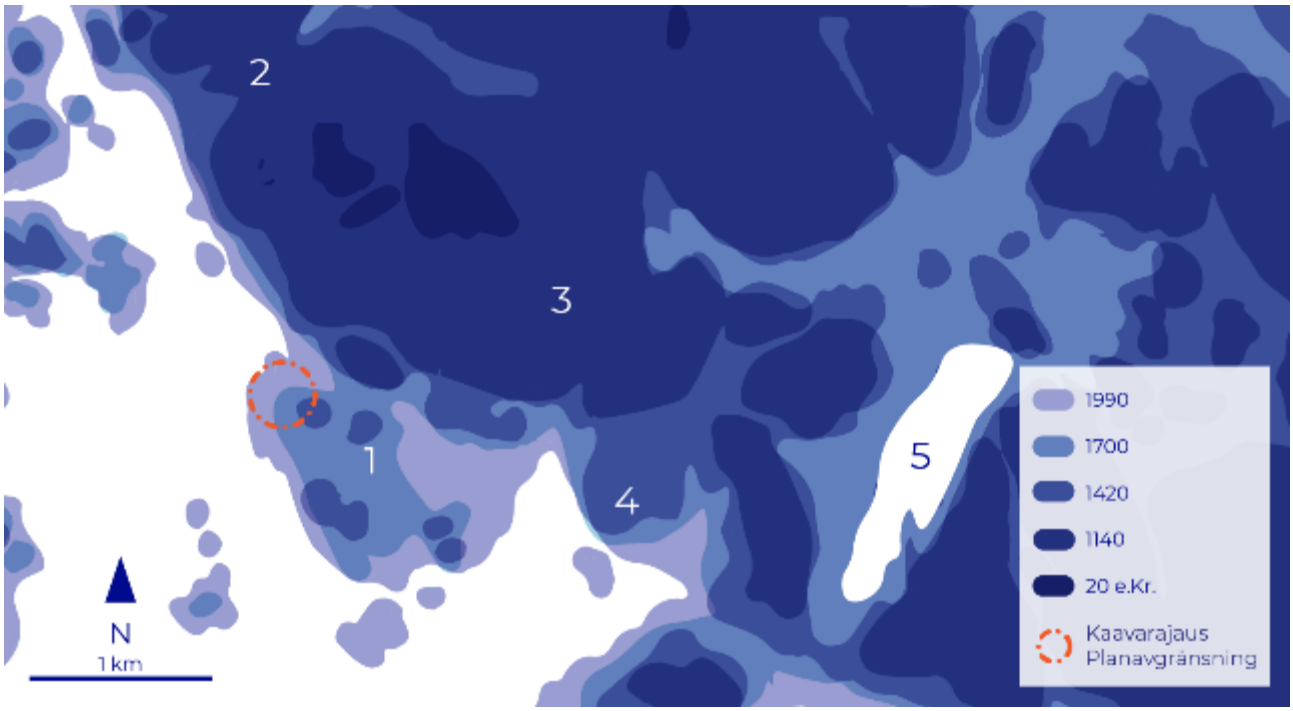


Kuva 7 Laserkeilausaineisto suunnittelualueen maaston korkeusasemista. Päällä peruskartta.



Kuva 8 Vesistötulva 1/100 a. Tulvakarttapalvelu ArcGIS Online

Gerbyn niemen alkupisteenä voidaan pitää Solasaaren kivisiä luotoja, jotka nousivat maankohoamisen seurauksena merestä vuoden 1420 tienoilla. Maankohoamisilmiön seurauksena rantaviiva siirtyy merelle päin edelleen noin 8 millimetrin vuosivauhtia. Vaikka ilmastonmuutoksesta johtuva merenpinnan nousu tulee todennäköisesti hidastamaan maankohoamisen vaikutuksia, Merentutkimuslaitos arvioi, että maanpinta tulee nousemaan Vaasassa vielä 100 vuoden kuluttuakin. Tuolloin Villa Gerby on ennusteiden mukaan metrin kauempana merenrannasta kuin tänä päivänä.



Kuva 9 Rantaviivan muutos aikojen saatossa, mukailtu "Gerby-Vestervik i gången tiden" (1985) -kirjasta. 1) Solasaari 2) Västervik 3) Gerby 4) Isolahti 5) Pukinjärvi.

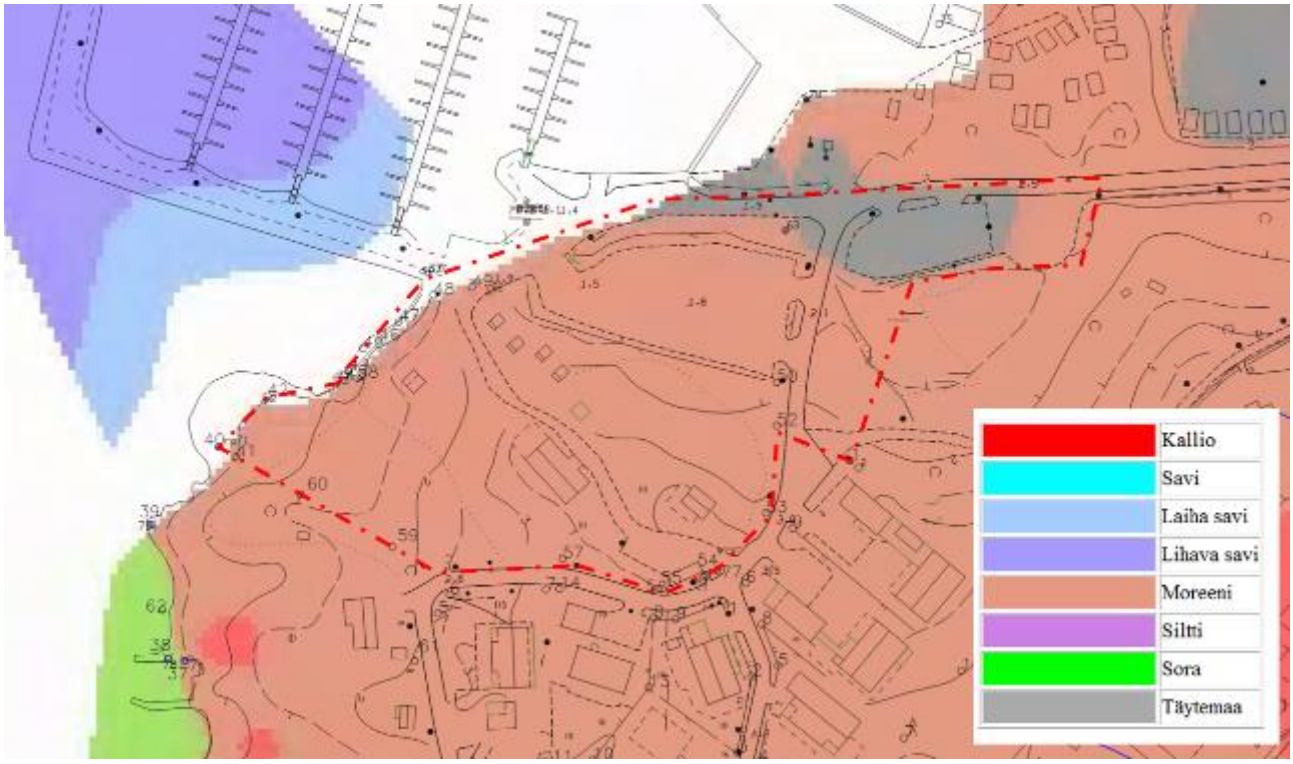
Suunnittelualue on Vaasan viheraluejärjestelmässä 2030 osa Vaasan merenrantapuistojen ketjua. Merenranta on tärkeä kaikille vaasalaisille, erityisesti niille kaupunkilaisille, joilla ei ole mahdollisuutta nauttia saaristosta veneillen tai kesämökkeillen. Metsää kasvavan merenrantavyöhykkeen merkitys eläimistön, kuten liito-oravien, kulkureitteinä on erityisen huomattava.

Gerbyn niemen ja Västervikin välillä ei ole yhtenäistä merenrantapuistoa, vaan asukkaiden pääsy merenrantaan pyritään järjestämään noin 1 km:n välein varatuilla puistokaistaleilla. Villa Gerby ja venesataman alue ovat osa tällaista puistokaistaletta, ja siten niiden virkistysarvo on merkittävä.

Kuva 10 Viheralueen läpi kulkeva virkistysreitti. Oikealla sauna, taustalla venesataman aallonmurtaja.

3.1.2.2 Maaperä

Kaava-alue on suurilta osin rakentamiseen hyvin soveltuvaa moreenia. Peruskallio on alueella noin 10 metrin syvyydessä. Tulvariski asettaa kuitenkin vaatimuksia kosteudelle alttiiden rakenteiden vähimmäiskorkeudesta, joten täyttöjä saatetaan tarvita. Maaperän muokkaustarve tarkentuu suunnittelun edetessä ja viimeistään rakennusvaiheessa.

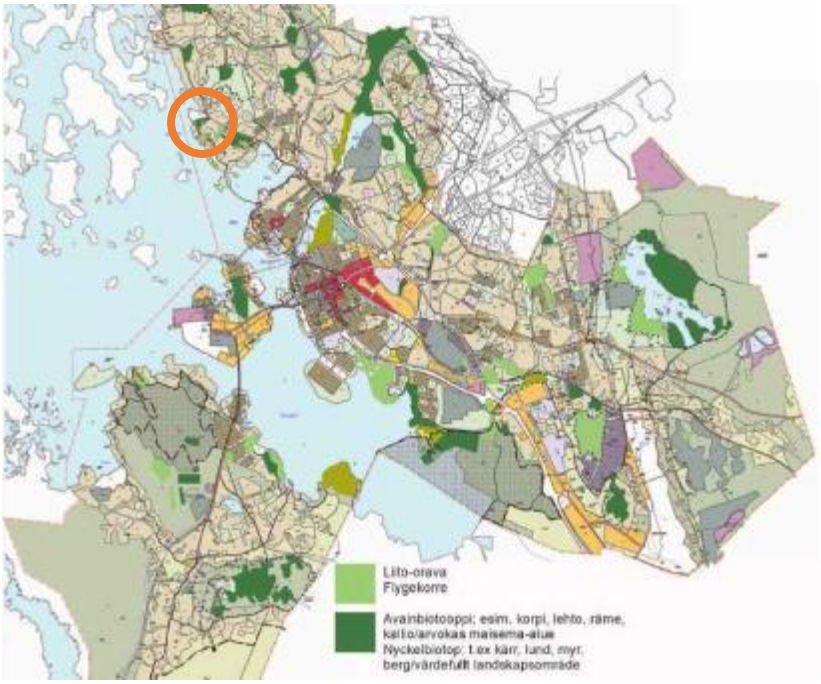


Kuva 11 Kaava-alueen lähiympäristön maaperäkartta.

Happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys alueella on Geologian tutkimuskeskuksen tekemän arvion mukaan hyvin pieni. Alueella ei ole suoritettu koeporauksia tai näytteenottoa, jotka ovat suunnittelu- ja toteutusvaiheessa tarpeellisia maaperän ominaisuuksien todentamiseksi.

3.1.2.3 Luontotyypit

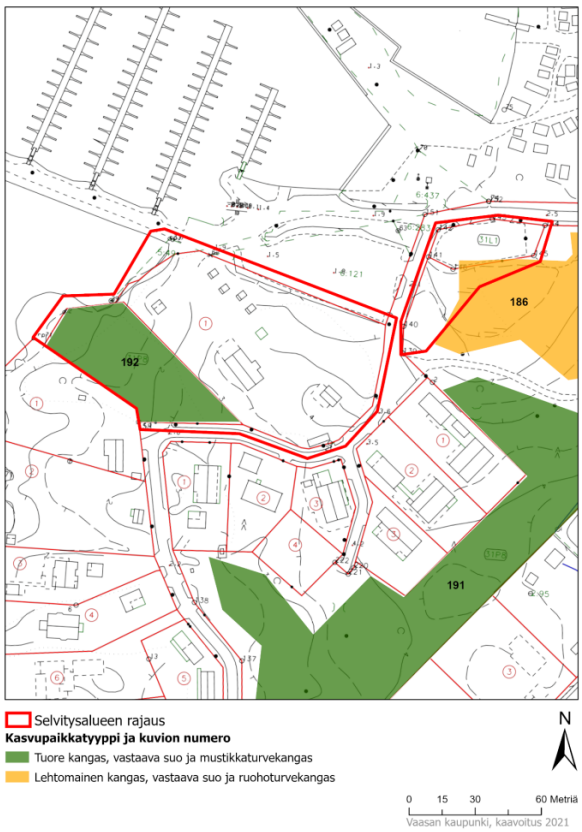
Vaasan viheraluejärjestelmässä 2030 muutosalue on merkitty avainbiotoopiksi. Näitä ovat esimerkiksi korpi, lehto, räme, kallio tai muut arvokkaat maisema-alueet.



Kuva 12 Ote Vaasan arvokkaat luontotyypit -kartasta. (Vaasan viheraluejärjestelmä 2030, 2008)

Villa Gerbyn ja Gerbyn sataman pysäköintialueelle laadittiin luontoselvitys maastokauden 2021 aikana. Selvitysalueelle tehtiin yhteensä 11 maastokäyntiä 29.3.–26.8.2021. Edellä mainittujen kartoituskäyntien lisäksi alueelle tehtiin AudioMoth-laitteisiin liittyviä maastokäyntejä. Selvitysalueella kartoitettiin alueen luontotyypit, pesimälinnusto sekä etsittiin liito-oravan, viitasammakon ja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Alueella havaittiin tuoretta kangasta ja lehtomaista kangasta, joiden pääpuulaji on kuusi ja ikä noin 80-90 vuotta.



Kuva 13 Kasvupaikkatyypit kartalla. Ote luontoselvityksestä.

Luontotyyppi-inventoinnissa ei löydetty lailla suojeltuja luontotyyppejä tai muita arvokkaita elinympäristöjä. Inventointialueet sijaitsevat rakennetun ympäristön vaikutuspiirissä ja tämä näkyy kasvillisuudessa metsänreunojen rajautumisena ojiin, katuihin tai kevyen liikenteen väyliin.

3.1.2.4 Eläimistö

Lintukartoitukset tehtiin varhaisina aamun tunteina maaliskuusta kesäkuuhun kestävällä ajanjaksolla. Havaittujen lajien kokonaismäärä selvitysalueen tuntumassa oli 18, joista 11 mahdollisesti myös pesii alueella. Lajimäärä alueilla oli Vaasan olosuhteissa tavanomaista pienempi alueen pinta-alaan nähden. Pesimälajisto koostui lehtomaisten sekametsien ja kulttuurimaiden lintulajeista. Näitä lajeja olivat mustarastas, lehtokerttu, kirjosieppo ja pikkuvarpunen.

Suunnittelualueella ei pesinyt Euroopan unionin lintudirektiivin liitteen I (79/409/ETY) lajeja. Suomen uhanalaisuusluokituksen lintulajeista alueella havaittiin silmälläpidettävä (NT) västäräkki ja erittäin uhanalainen (EN) viherpeippo.

Vuonna 2007 alueella tehtiin osana voimassaolevan asemakaavan nro 946 taustatyönä Suomen Luontotieto Oy:n toimesta liito-oravaselvitys. Liito-oravaselvityksen mukaan tuolloisen suunnittelualueen pohjoisosassa, keskellä mökkiasutusta, on asuttu ja elinvoimainen liito-oravan elinpiiri. Alueen tervalepissä on muutamia liito-oravalle soveliaita pesäkoloja. Selvitysten perusteella 12.8.2009 voimaan tulleessa asemakaavassa ak946 sekä Villa Gerbyn palvelukortteli että sen viereiset viheralueet saivat suojelumerkinnän *-alue, jolla ympäristö säilytetään (/s).* Kaavamääräyksissä suojelumerkinnästä todetaan seuraavaa: *Aluetta tulee kehittää sen luontotyypin mukaisella tavalla siten, ettei sillä sijaitsevia liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja vaaranneta tai alueen luonnetta muutoin muuteta.* Vuosien saatossa liito-oraville soveltuvia pesäpuita on kuitenkin kaatunut myrskyjen seurauksena, ja vuoden 2021 maastokartoituksessa selvitysalueelta ei löytynyt merkkejä liito-oravan elinpiireistä. Pysäköintialueen itäpuolen metsiköstä löytyi yhden suuren kuusen alta alle 30 papanaa. Keväällä 2018 Gerbyn satama-alueen läheisyydessä tehdyssä liito-oravakartoituksessa löytyi muutamia papanapuita Tervaleppäsuontien itäpuolelta. Aiemmat havainnot tukevat arviota siitä, että

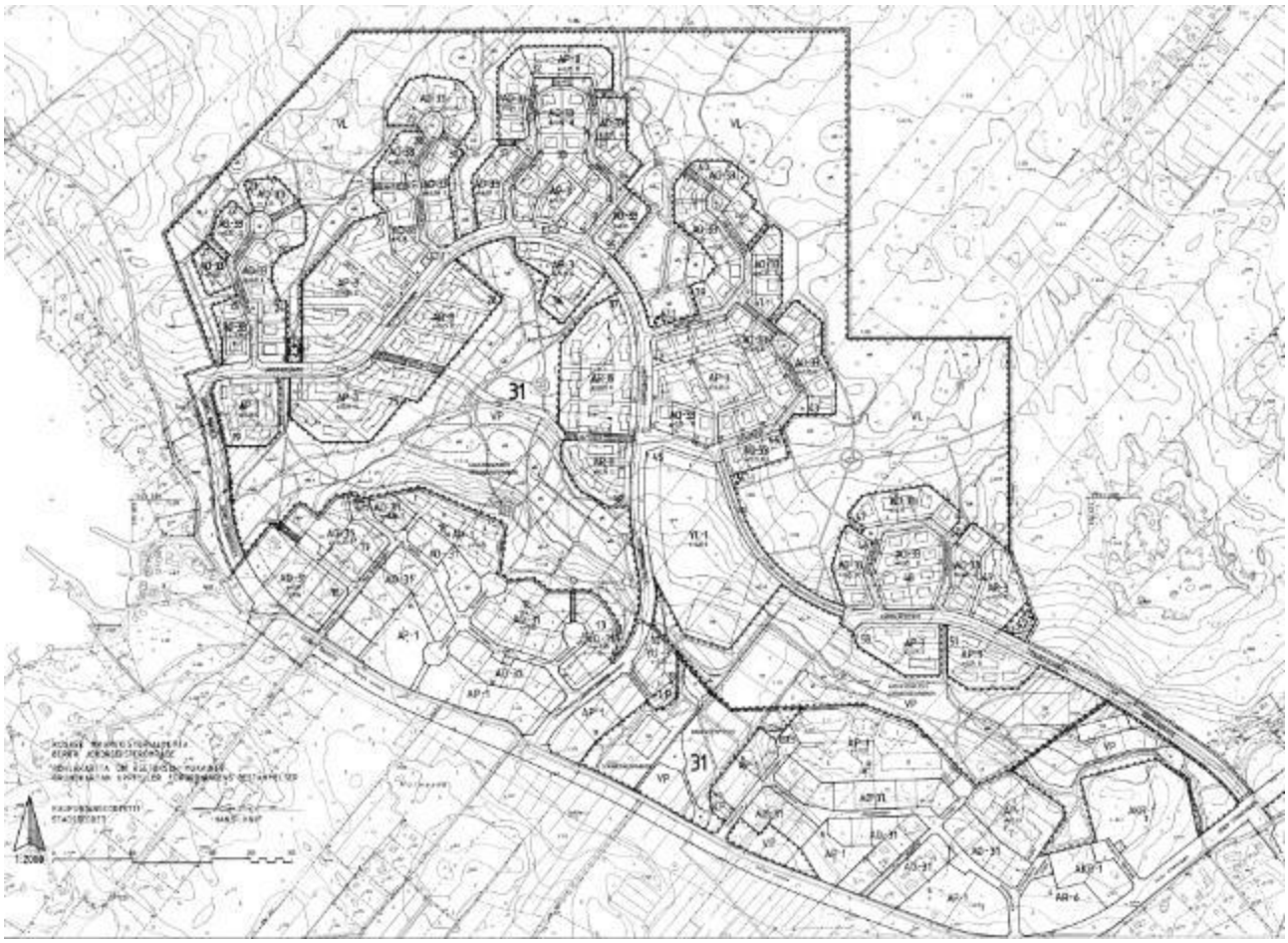
liito-orava käyttää selvitysalueen itäpuolella sijaitsevaa metsää kulkureittinään. Venesataman pysäköintialueen itäpuolen metsikköä sen sijaan liito-orava käyttää luultavasti liikkumiseen Gerbyn rantavyöhykkeellä pohjois-eteläsuunnassa. Metsää kasvavan merenrantavyöhykkeen samoin kuin yhtenäisiä metsänreunoja sisältävien laaksopainanteiden merkitys eläimistön, kuten liito-oravien, kulkureitteinä on erityisen huomattava. Suunnittelualueella mahdollisesti tapahtuvilla maankäytön muutoksilla ei arvioida olevan haitallista vaikutusta liito-oravan kulkureitteihin.

Vaasan lepakkokannan säilymisen kannalta vanhat ullakko- ja kellaritiloja sisältävät rakennetut kulttuurimiljööt ovat avainasemassa samoin kuin saalistusalueina avoimet pienvesistöt, kallioalueet ja lakikivikot. Lepakkokartoituksessa ei löydetty Suomen luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisia lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Reittikartoituksesta ja AudioMoth -äänitallentimien nauhoituksista saatujen havaintojen perusteella lepakot ruokailevat satunnaisesti selvitysalueen tuntumassa ja lentävät Villa Gerbyn selvitysalueen ohi. Mikäli alueella tehdään rakennusten purkamisia, tulee rakennusten sisätilat tarkistaa lepakoiden päiväpiilojen varalta. Alueen jatkosuunnittelu on luontoselvityksen mukaan mahdollista tehdä siten, että se ei heikennä lepakoiden ruokailualueita tai siirtymäreittejä.

Maastoinventointien perusteella arvioitiin, että selvitysalueella ei esiinny muita Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV (a) nisäkäs- ja matelijalajeja eikä sammakkoeläimiä (viitasammakko).

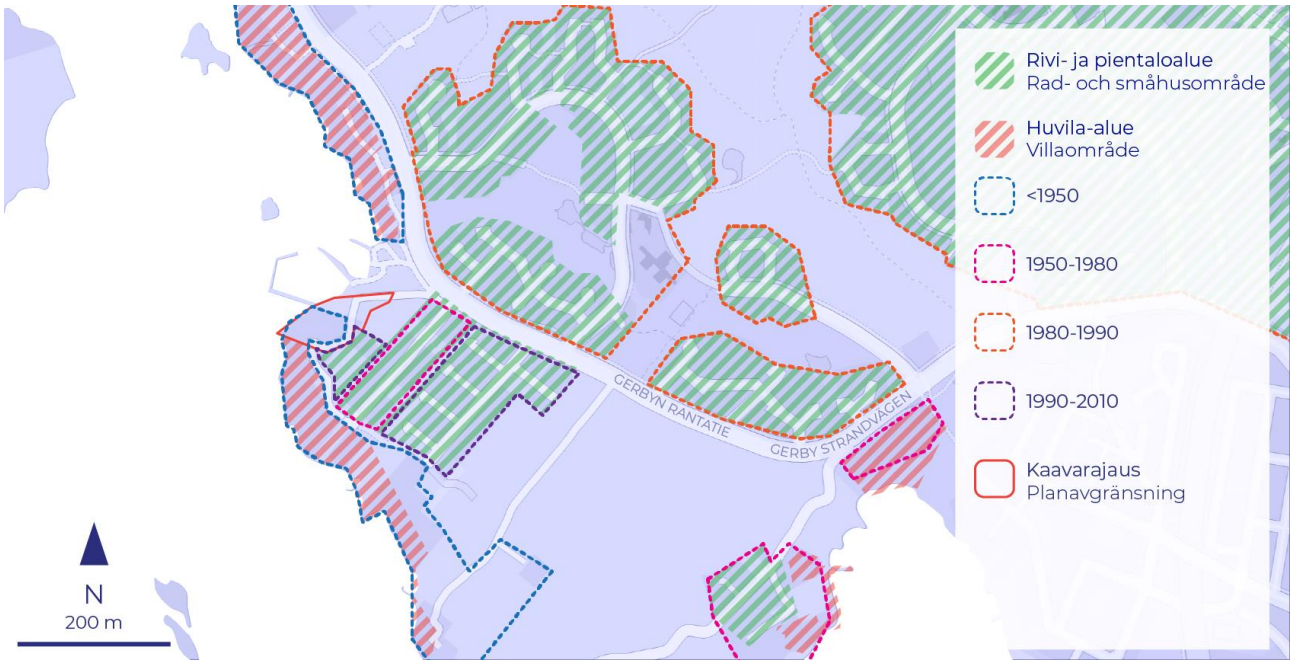
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue alue kuului vuoteen 1973 asti Mustasaaren kuntaan. Tuolloin Gerbyn, Mustasaaren ja Västervikin kylät osaksi liitettiin osaksi Vaasaa. Vielä 1980-luvulle asti Gerbyn asutus oli maaseutumaista, mutta 1980-1990 niin kutsutun Uuden Gerbyn rakentuminen alkoi. Uusi Gerby käsittää 15.4.1983 lainvoiman saaneen asemakaavan 616 alueen. Kaavan kantavana ajatuksena oli metsäinen, orgaanisesti polveileva omakotitalo- ja rivitaloalue. Tällöin alueelle kaavoitettiin myös Länsimetsän koulu.



Kuva 14 "Uusi Gerby", asemakaava 616 vuodelta 1983.

Gerby on onnistunut säilyttämään alkuperäisen metsälähiön idean, ja on yhä tänäkin päivänä väljä ja vehreä asuinalue. Uudisrakentaminen on keskittynyt Västervikiin. Gerbyn niemeen on huvila-asutuksen ja yksityiselle maalle rakentuneen 1960-luvun alun asutuksen lisäksi rakentunut kaksi erillistä uutta pientaloaluetta 1990- ja 2010-lukujen aikana.



Kuva 15 Alueen rakennuskanta ja rakentuminen.

3.1.3.1 Tekninen huolto

Kaava-alueella on kunnallistekniikkaa, jota voidaan laajentaa kattamaan uudet tontit. Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole kaukolämpölinjaa.

3.1.3.2 Väestö- ja yhdyskuntarakenteen kehitys

Suunnittelualue kuuluu Gerbyn suuralueeseen ja edelleen Gerbyn niemen pienalueeseen. Gerbyn suuralueeseen kuuluu nimensä mukaisesti Gerby, Västervik ja Gerby-Västervik-Djupskärin saaristoalue. Gerbyn suuralue on Vaasan toisiksi väkirikkain. Sen asukasluku oli 31.12.2020 10 725 asukasta.

Gerbyn suuraluen väkiluvun odotetaan kasvavan tasaisesti vuoteen 2040 asti. Ennusteessa on huomioitu Gerbyyn ja Västervikin alueelle suunniteltu asuntotuotanto vuosina 2021-2040, joista valtaosa on omakoti- ja rivitaloasuntoja. Keskustan palveluiden läheisyys ja toisaalta laajat metsäiset ulkoilualueet ovat tyypillisesti houkutelleet alueelle erityisesti lapsiperheitä.

3.1.3.3 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueen läheisyydessä ei ole suuria työpaikka- tai elinkeinotoiminnan keskittymiä. Gerbyn rantatien varressa sijaitseva päivittäistavarakauppa työllistää muutaman henkilön. Lähialueella sijaitseviin osoitteisiin on myös rekisteröity useita pienyrityksiä.

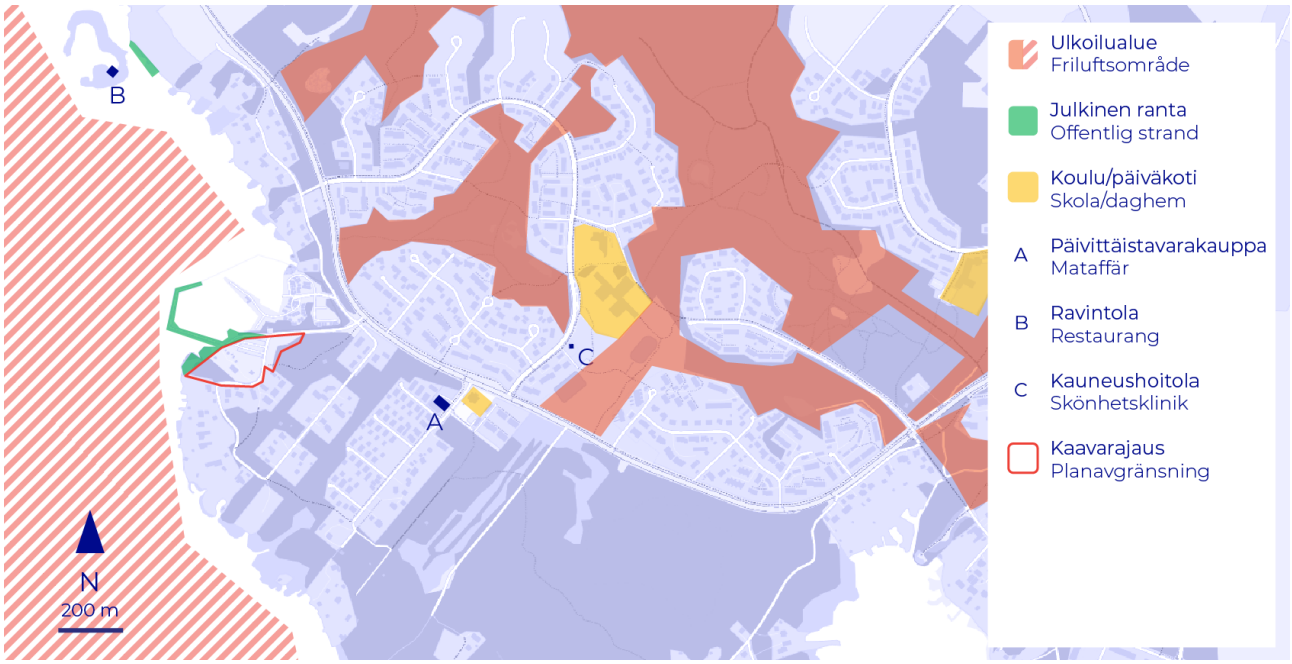
3.1.3.4 Palvelut

Koska kaupunki on lakkauttanut Villa Gerbyn nuorisotilana, suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä sataman lisäksi varsinaisia palveluita. Alueen läheisyydessä sijaitsee Länsimetsän koulu ja päiväkoti, Omenalehdon päiväkoti sekä päivittäistavarakauppa. Länsimetsän tiellä sijaitsevassa vanhassa grillirakennuksessa toimii nykyisin kauneusklinikka. Suunnittelualueen pohjoispuolella Ukkokarin saaressa toimii vuoden ympäri ravintola.

3.1.3.5 Julkinen tila

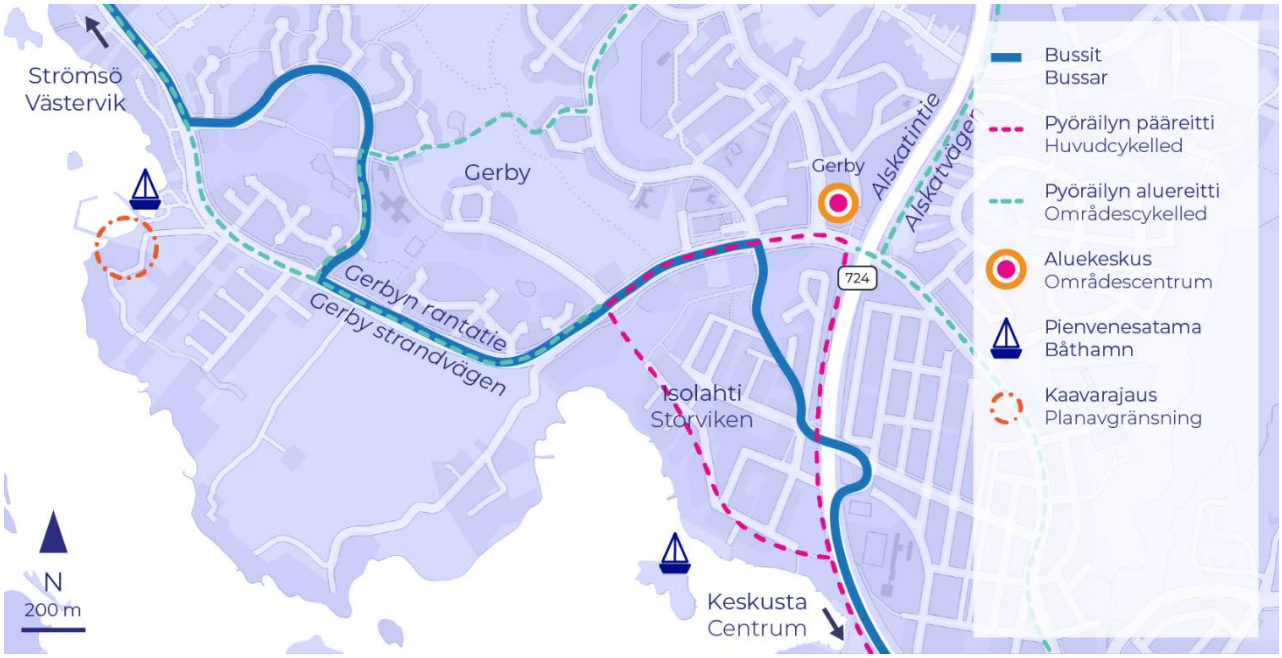
Gerbyn keskiössä on vahva viher- ja ulkoilualueiden verkosto. Storbergetin ulkoilualueella on kuntopolkujen lisäksi frisbeegolf-rata, kuntoportaat, pulkkamäki ja koirapuisto. Ulkoilualueelta on myös yhteyksiä Länsimetsäntietä reunustavien asuinalueiden keskuspuistoon, Rantatienpuistoon. Kaupungin tavoite on, että keskuspuistoon kuuluvien ranta-alueiden ulkopuolella kaupunkilaisilla olisi esteetön pääsy rantaan vähintään 600-1000 metrin välein. Gerbyssä tavoite toteutuu jokseenkin hyvin, mutta tavoitteen toteutumiseksi

nykyiset julkiset rantapaikat on säilytettävä. Gerbyn venesatamasta on talvisin myös kulku jääreiteille, jotka palvelevat niin ulkoilijoita kuin mökkeilijöitäkin talviaikaisena tavarankuljetusreittinä.



Kuva 16 Palvelut ja julkinen tila suunnittelualueen lähiympäristössä.

3.1.4 Liikenne



Kuva 17 Alueellinen liikenneverkko.

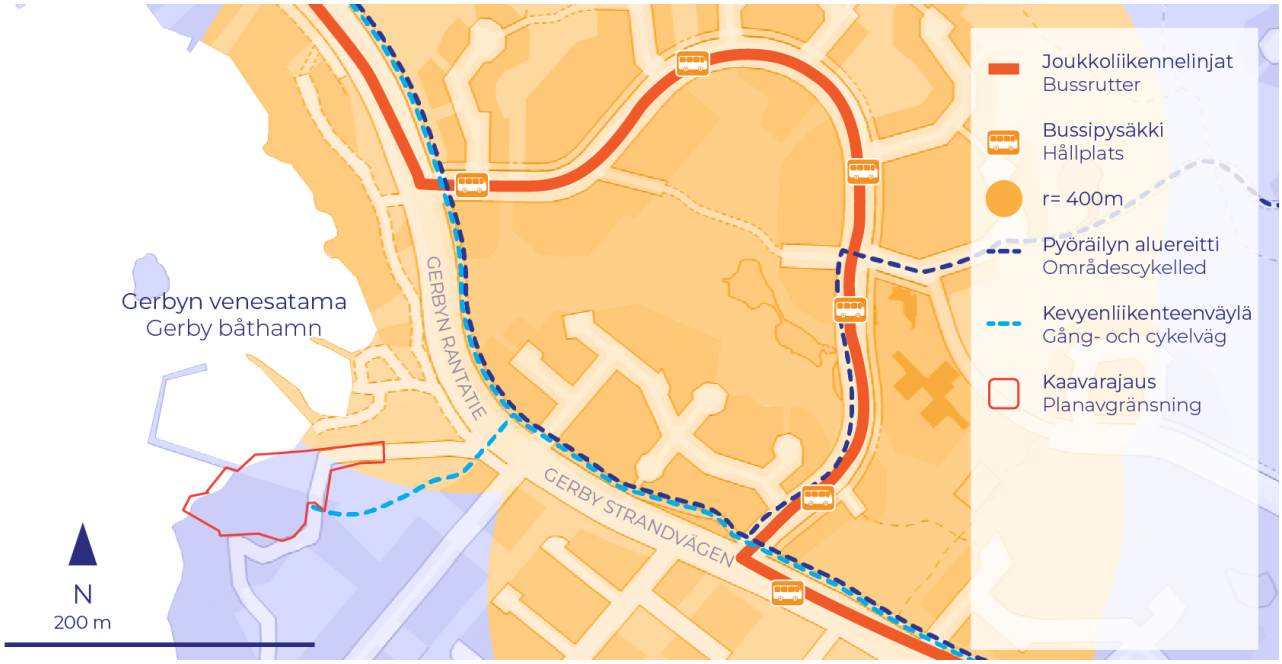
3.1.4.1 Autoliikenne

Kaava-alueen läpi kulkeva Tervaleppäsuontie on tonttikatu, jonka kautta liikennöidään Gerbyn rantatielle. Gerbyn rantatie on pääkatu, joka yhdistää seututien 724 (Alskatintie) aina Västervikiin asti. Seututie 724 johtaa Vaasasta Mustasaaren Raippaluotoon.

Gerbyn suuralue on Vaasan toiseksi väkirikkain, mutta alueelle johtaa vain kaksi kulkuväylää: edellä mainitun pääkadun Gerbyn rantatien ja Alskatintien risteyksen kautta, sekä 600 metriä pohjoisemmassa Pohjanpuolentien risteyksen kautta. Koska Gerbyn alueella ei ole suuria työllistäjiä, kouluja tai kaupan keskittymiä, voidaan arvioida, että noin 10 000 asukasta käyttää näitä kahta kulkureittiä päivittäiseen asiointiin. Asukkaat kokevat varsinkin Alskatintien risteyksen ruuhkaiseksi. Gerbyn rantatien risteyksen jälkeinen osuus Alskatintiestä onkin yksi Vaasan vilkkaimmin liikennöidyistä tieosuuksista. Sitä käyttää Väyläviraston mittausten mukaan n. 12 000 ajoneuvoa päivittäin (vuoden 2021 tiedot).

3.1.4.2 Joukkoliikenne

Kaava-alue on melko hyvin saavutettavissa joukkoliikenteen avulla. Linjan 1 (Västervik - Keskusta – Liisanlehto) vuoroväli on suhteellisen tiheä, huippuaikoina kerran puolessa tunnissa, mutta linja 11 (Gerby – Keskusta – Gerby) palvelee lähes pelkästään koulumatkalaisia. Lisäksi samalla reitillä liikennöivät muutaman vuoron verran linjat nro 9 (Runsor express) ja 10 (Gerby - Porvarikadun koulu - Gerby). Joukkoliikennelinjat poikkeavat Gerbyn rantatieltä Länsimetsäntielle juuri suunnittelualueen kohdalta, jolloin lähimmällekin bussipysäkille on suunnittelualueelta 700 metrin kävelymatka.



Kuva 18 Paikallinen liikenneverkko.

3.1.4.3 Kevyt liikenne

Gerbyn rantatien varrella on kaksisuuntainen 3,5 metriä leveä yhdistetty pyöräily- ja kävelyväylä. Kyseinen väylä on merkitty pyöräilyn tavoiteverkossa aluereitiksi. Alueretit yhdistävät paikalliskeskuksen tai toimintoalueen kaupunkikeskukseen tai aluekeskukseen tai näihin johtavaan pääreittiin. Näitä väyliä pidetään kunnossa ympäri vuoden (Pyöräilyn tavoiteverkko 2021). Villa Gerbylle johtaa lisäksi Tervaleppäsuontiestä erillinen 3,5 metriä leveä hiekkapäällysteinen kevyenliikenteen väylä.

3.1.4.4 Muut liikennevälineet

Kaava-alue on aivan Gerbyn venesataman kupeessa, mikä mahdollistaa alueen saavuttamisen myös meriteitse. Tulevaisuudessa myös esimerkiksi sähkökäyttöiset, älykkääseen liikenteeseen perustuvat lauttayhteydet ovat mahdollisia. Nykyiset vesibussi-tyyppiset ratkaisut ovat käyttökustannuksiltaan lähellä lauttaa, eivätkä sovellu ympärivuotiseen käyttöön.

3.1.4.5 Pysäköinti

Kaava-alueella on Gerbyn venesataman yleinen pysäköintialue, joka on kuitenkin nykyisellään liian pieni jo pelkän venesataman tarpeisiin. Varsinkin kesäviikonloppuina autoja on maastopysäköity katujen varsille ja

viheralueille. Talvisin pysäköintialue on usein tyhjillään, mutta alueella säilytetään muun muassa moottorikelkkoja. Aurinkoisella säällä paikoitusalue täyttyy jäälle suuntaavien ulkoilijoiden autoista.

Villa Gerbyn tontilla on pieni, sorapintainen 2-3 auton paikoitusalue.

Kuva 19 Tilanne kesällä 2021. Autoja on pysäköity Tervaleppäsuontien viereen Gerbyn rantatielle asti.

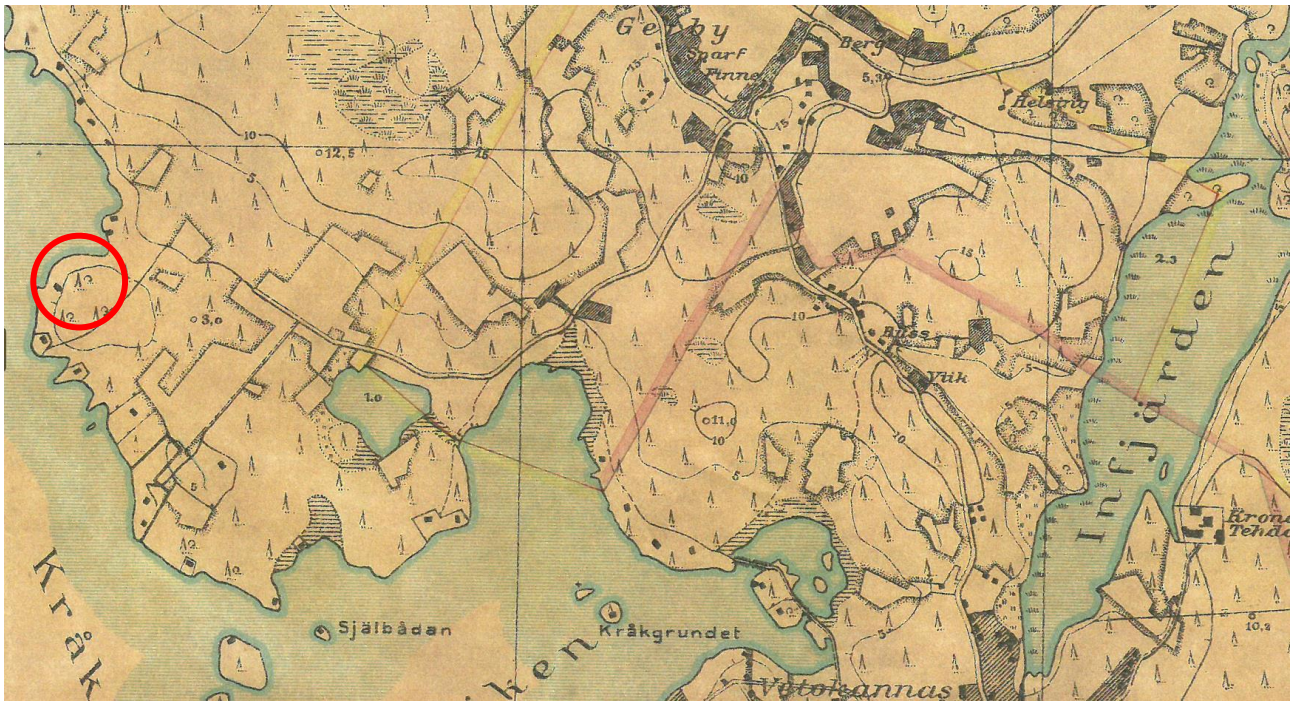
3.1.5 Maanomistus

Kaava-alue on lähes kokonaan kaupungin omistuksessa. Osa nyt kaavoitettavasta satama-alueesta on jakokuntien omistuksessa.

Kuva 20 Suunnittelualueen maanomistustilanne: punaiset ja keltaiset (vuokrattu) alueet ovat Vaasan kaupungin omistuksessa. Väri-rasteroimattomat alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

3.1.6 Rakennetun kulttuuriympäristön arvot

Gerbyn niemen rannoille alkoi ilmestyä pitsihuviloita 1800-luvun lopulla. Muuta asutusta ei Gerbyssä tuolloin juuri ollut. Vuoden 1922 peruskartalla näkyvät Villa Gerbyn (ent. Solbacken, Tuna) lisäksi Meriniemen, Villa Hagan, Villa Själbådanin ja Villa Solvikin huvilat.



Kuva 21 Gerby vuoden 1922 peruskartalla.

Gerbyn venesatama tunnetaan myös nimillä Gusskärssund ja ”Andra stranden”. Gerbyn kylän vanhin satamapaikka ”Första stranden” sijaitsi suurin piirtein Solasaaren ja nykyisen Isolahden poukaman alueella. Monet Gerbyn venesatamassa sijaitsevista ranta-aitoista on siirretty alueelle Solasaaresta 1910-luvulla. Hirsiset ranta-aitat ovat mahdollisesti satoja vuosia vanhoja, ja ne on määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi ja suojeltu nykyisessä asemakaavassa. Vanhimmat lauta-aitat ovat 1910-luvulta.

Kuva 22 Venevajat Gerbyn venesatamassa vuonna 2008.

Villa Gerbyn huvilarakennus ja sen ympäristö on arvotettu voimassaolevassa asemakaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi, ja huvilakokonaisuuteen kuuluvat rakennukset on suojeltu voimassaolevalla asemakaavalla. Suojelumerkinnät perustuvat Pohjanmaan museon vuosina 1997 ja 2007 suorittamissa inventoinneissa annettuihin suosituksiin. Villa Gerby ja sen piharakennus on määritelty suojeltaviksi kohteiksi: ”Päärakennus ja pikkumökki ovat rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaita. Ennallistavat muutokset suositeltavia, kohteen säilyttämisen kannalta tarpeelliset muutokset sallittavia. Suositellaan merkittäväksi asemakaavaan rakennushistoriallisesti tai –maisemallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Vuoden 1997 inventoinnissa päärakennus ja piharakennus on luokiteltu maisemallisesti arvokkaiksi.” Suojelumerkintöjen sisällöstä kerrotaan lisää kappaleessa *3.2.1.5 Asemakaava.*

Kuva 23 Villa Gerby, pikkumökki ja autotallirakennus panoraamakuvassa. Kuva on otettu huvilan tonttiliittymän kohdalta.

Suojelukohteet / muinaismuistot

Kaavoitettavalla alueella on kaksi suojeltua rakennusta: Villa Gerbyn 1800-luvun lopulla rakennettu päärakennus sekä tontilla sijaitseva lisärakennus, 1940-luvulla rakennettu ”pikkumökki”. Erityisesti päärakennukseen on tehty laajoja muutoksia aikojen saatossa. Villa Gerbyä ja sen piharakennusta käsitellään perusteellisesti asemakaavan taustaselvitykseksi vuonna 2023 tehdyssä kulttuuriympäristöselvityksessä.

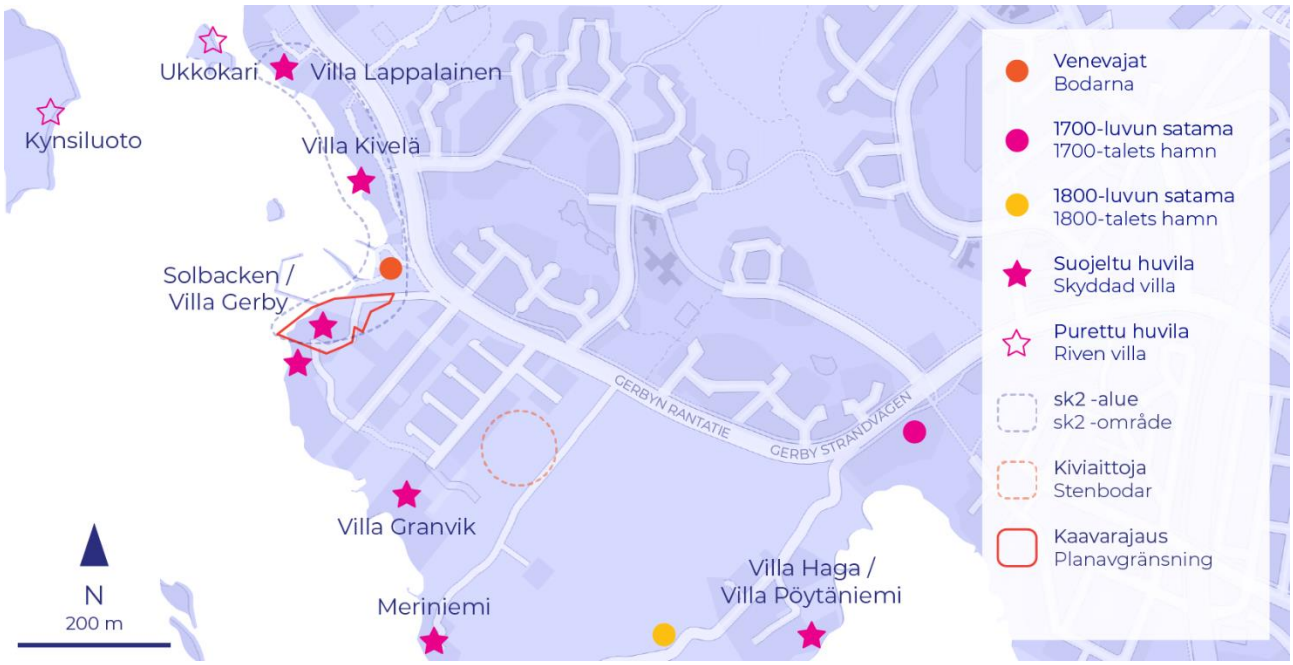
Alueelta ei ole löydetty muinaismuistoja.

Inventoinnit

Gerbyn venesataman lähiympäristön rakennusperintö on inventoitu vuosina 1997-2008 (Pohjanmaan museo).

Tämän asemakaavan taustaselvitykseksi laadittiin uusi kulttuuriympäristöselvitys (2023, Vaasan kaupunki, kaavoitus). Inventointityön tarkoitus oli selvittää, onko asemakaavatyössä syytä päivittää Villa Gerbyn ja sen piharakennuksen nykyisiä suojelumerkintöjä.

Suunnittelualue osana laajempaa kulttuurimaisemaa



Kuva 24 Suojellut ja puretut historialliset huvilat suunnittelualueen läheisyydessä.

Suunnittelualue on osa kansallisesti, pohjoismaisesti ja laajemminkin kansainvälisesti merkittävää ainutlaatuista Merenkurkun maankohoamisrantaa. Kaupungin edustan saaristo nousee vähitellen mantereeksi, ja matalat merenlahdet kasvavat umpeen. Niin luonnonmukaiset kuin ihmisenkin aiheuttamat muutokset ympäristössä synnyttävät yhdessä saariston kulttuurimaiseman.

Maankohoaminen kietoutuu Gerbyn historiaan monella tavalla. Aikaisemmin kalastus oli tärkeä elinkeino Gerbyn ja etenkin Västervikin kyläläisille aina 1940-luvulle. Maankohoamisen vuoksi moni vanha satamapaikka on joko hävinnyt tai muuttanut toisaalle. Vanhoja venevajoja on tuolloin myös siirretty paikasta toiseen, ja Gerbyn venesatamassa sijaitsevat vanhimmat kalastusmajat ovatkin noin 200 vuotta vanhempia kuin satama itse.

Rantavyöhykkeitä karakterisoivat pitsihuvilat siirtyvät myös rantaviivan paetessa hiljalleen sisämaahan päin. Gerbyn huvilat kuuluvat 1800-luvulla syntyneisiin huvila-asutusten keskuksiin. Gerbyn lisäksi huviloita oli Klemetsössä, Suvilahdessa, Kuparisaaressa, Vaskiluodossa, Isolahdessa, Västervikissä, Sundomissa ja Palosaarella. Huvilat olivat aluksi varakkaiden kauppiaiden, teollisuusmiesten ja virkamiesten rakennuttamia, ja niiden koristeelliset sahaleikkaukset ja suuret lasikuistit heijastelivat sekä omistajiensa varakkuutta että silloisia trendejä. Tuon ajan huvila-asuminen ilmentää myös suurempia yhteiskunnallisia aatevirtauksia sekoittuneena paikallisiin olosuhteisiin ja perinteisiin: valistusaatteen mukaisesti luonnonläheisyys, puhtaus ja valo koettiin tärkeiksi.

Huvilat olivat statussymboleita ja sosiaalisen kanssakäymisen mahdollistajia. Nykyihanteista poiketen huvilapaikka valittiin parhaan ilmansuunnan tai edullisimpien näkymien sijaan myös sen perusteella, että kanssakäyminen sukulaisten ja ystävien kanssa olisi mahdollisimman helppoa. Huviloille ei usein johtanut kunnollista tietä, joten menneistä ajoista muistuttavat vanhat puu- ja kivilaiturit, joilla oli usein myöhempinäkin vuosina purjeveneitä redillä. Kivilaiturit kielivät myös Vaasan varhaisesta joukkoliikenteestä: huviloille kulki useita kaupallisia höyrylaivayhteyksiä, suosituimmilla reiteillä jopa useampi vuoro päivässä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat kaavoitusta osana maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Uudistetut valtakunnalliset alueiden-käyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018. Tavoitteilla pyritään vähentämään yhdyskunnan ja liikenteen päästöjä, turvaamaan luonnon monimuotoisuus ja kulttuuriympäristöjen arvoja sekä parantamaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Keskeinen päämäärä on sopeutua ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin.

Uudistetut alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Lähtötietojen perusteella alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä arvoja eikä tällä asemakaavalla ole valtakunnallista merkitystä. Asemakaavalla on kuitenkin mahdollista osaltaan edistää yllä mainittuja tavoitteita.

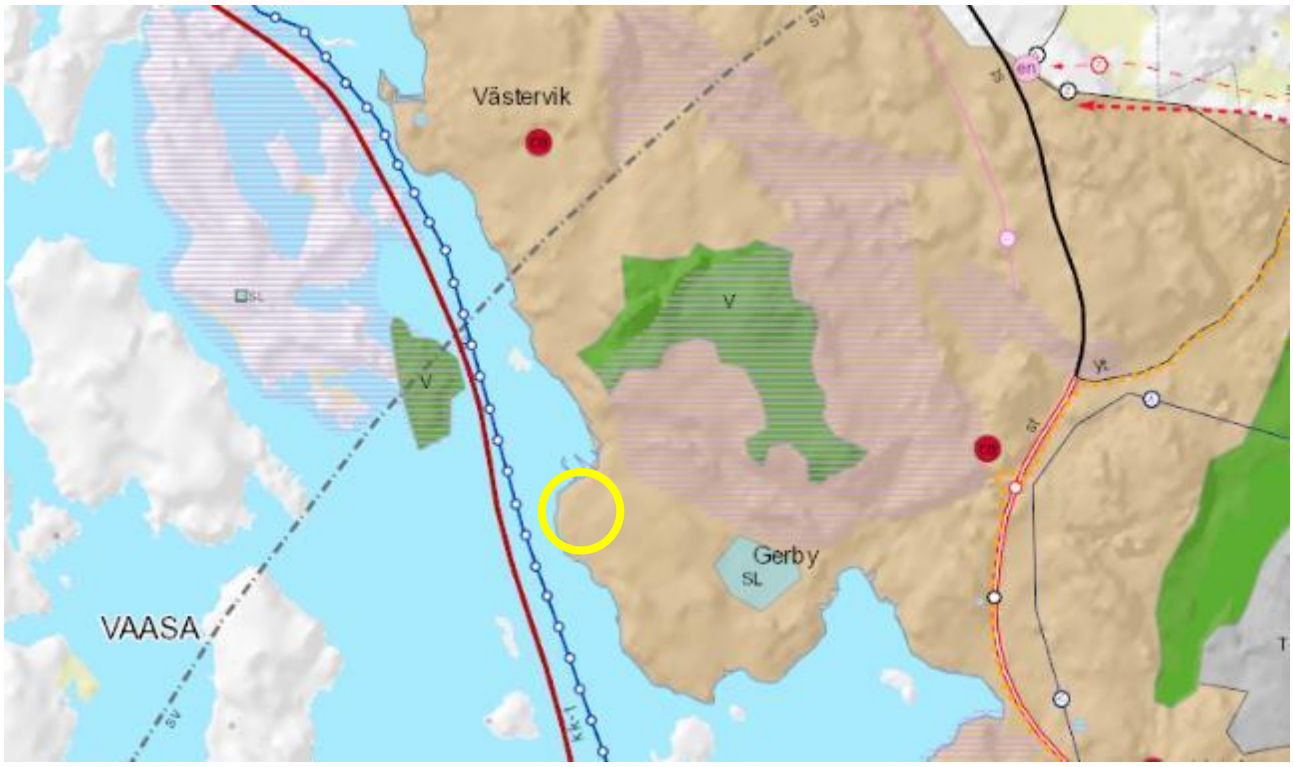
Villa Gerbyn kaavamuutoksessa korostuvat erityisesti elinvoimaisen luonto- ja kulttuuriympäristön turvaaminen, ja sitä kautta terveellisen ja turvallisen elinympäristön luominen. Kaupunkirakenteen tiivistäminen palvelee sekä tehokasta liikennejärjestelmää että parantaa yhteiskuntien toimintaa ja kestävää liikkumista.

3.2.1.2 Maakuntakaava

Kaava-alueella on 11.9.2020 astunut voimaan Pohjanmaan maakuntakaava 2040. Suunnittelualue sijaitsee Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeellä, ja on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Tällaisella aluevarausmerkinnällä osoitetaan alueita asumiselle ja muille taajamatoiminnoille kuten palveluille, työpaikoille ja teollisuudelle, liikennealueille, kävely- ja pyöräilyväylille, virkistys- ja puistoalueille sekä erityisalueille. Gerbyn niemen editse kulkee virkistyksen, matkailun, huviveneilyn ja kalastuksen kannalta keskeisinen veneväylä ja/tai hyötyliikenteen matalaväylä. Suunnittelualue sijaitsee puolessavälissä Gerbyn ja Västervikin aluekeskuksia.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 on vireillä, ja maakuntakaavan luonnos oli nähtävillä keväällä 2023. Ensisijaisesti päivitettäviä teemoja ovat energiahuolto ja kiviaineshuolto, eikä suunnittelualueen kaavamerkintöihin ole osoitettu kaavaluonnoksessa muutoksia. Lähiympäristöstä on kaavaluonnoksessa poistettu Västervikin aluekeskus.

Maakuntakaavan luonnosvaiheen kaavaratkaisu perustuu kaupunkikehittämisen vyöhykkeisiin. Tavoitteena kaupunkikehittämisen vyöhykkeille on, että mm. uudet asunto- palvelu- ja työpaikka-alueet sijoitetaan edullisesti ajatellen eheää yhdyskuntarakennetta ja joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen kehittämistä.



Kuva 25 Asemakaavan muutosalueen sijainti (keltaisella) Pohjanmaan maankuntakaavassa 2040.

3.2.1.3 Yleiskaava

Kaavoitettavalle alueelle on lainvoiman 18.9.2014 saaneessa Vaasan yleiskaavassa 2030 osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia ja määräyksiä:

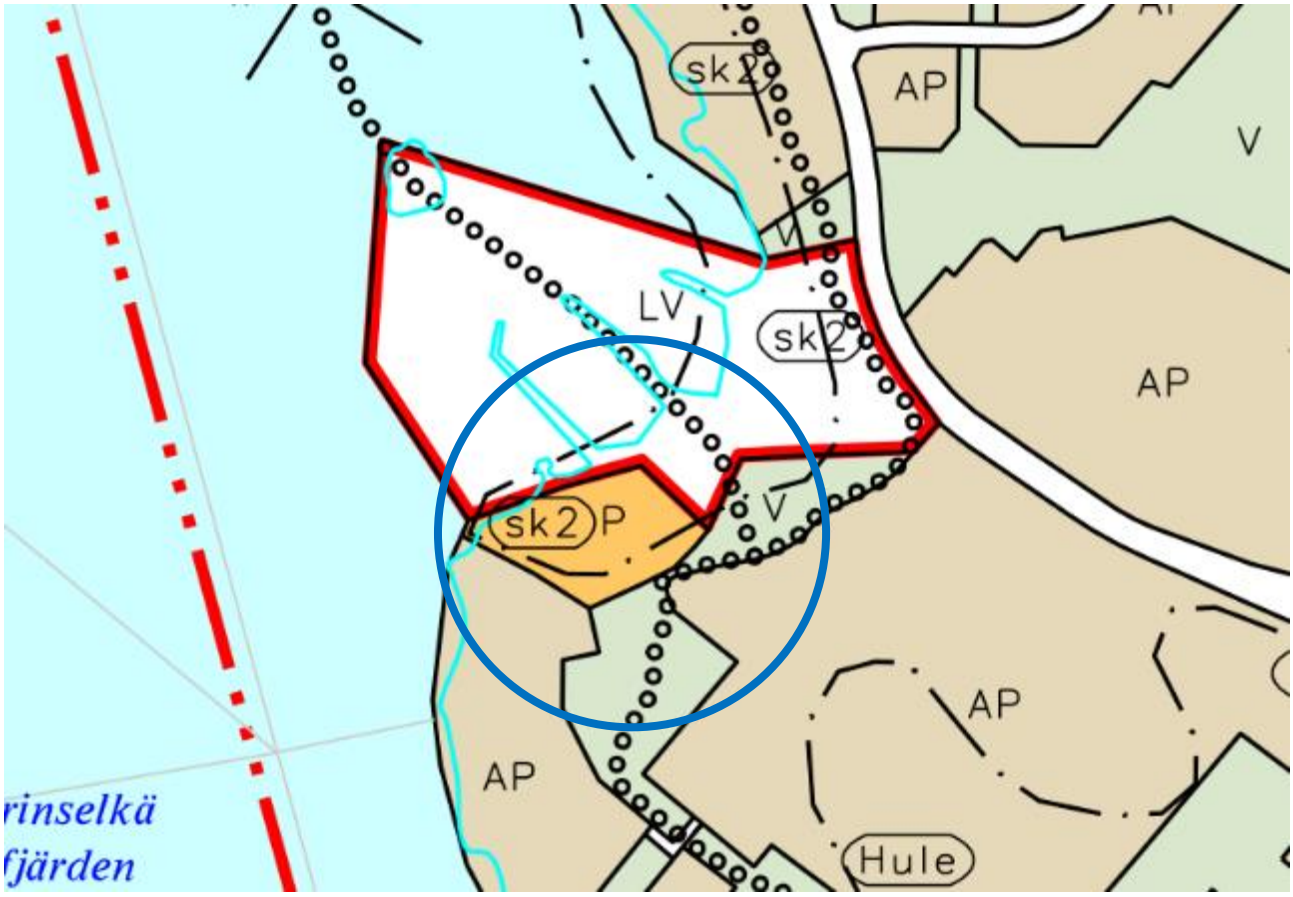
Palveluiden, kaupan ja hallinnon alue (P): Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.

Venesatama(LV).

Virkistysalue (V): Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Alue on ensisijaisesti luonnonmukaisena säilytettävä tai sellaiseksi rakennettava viheralue, jonka rakentamis- ja hoitotoimenpiteet määritellään MRA 46 §:n mukaisessa viheraluesuunnitelmassa. Suunnitelmien tulee soveltuvin osin pohjautua yleiskaavan yhteydessä laadittuihin ulkoilualuesuunnitelmiin.

Kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti ja paikallisesti arvokas alue (sk-2): *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.*

Suunnittelualueen lähiympäristö on yleiskaavassa määritelty pääosin *asuinpientalojen (AP)* ja *virkistystoimintojen (V)* alueiksi. Suunnittelualueelle on merkitty yhteys osana Vaasan kaupungin pääulkoilureittien verkostoa.



Kuva 26 Suunnittelualueen sijainti Vaasan kokonaisyleiskaavassa

3.2.1.4 Viheraluejärjestelmä

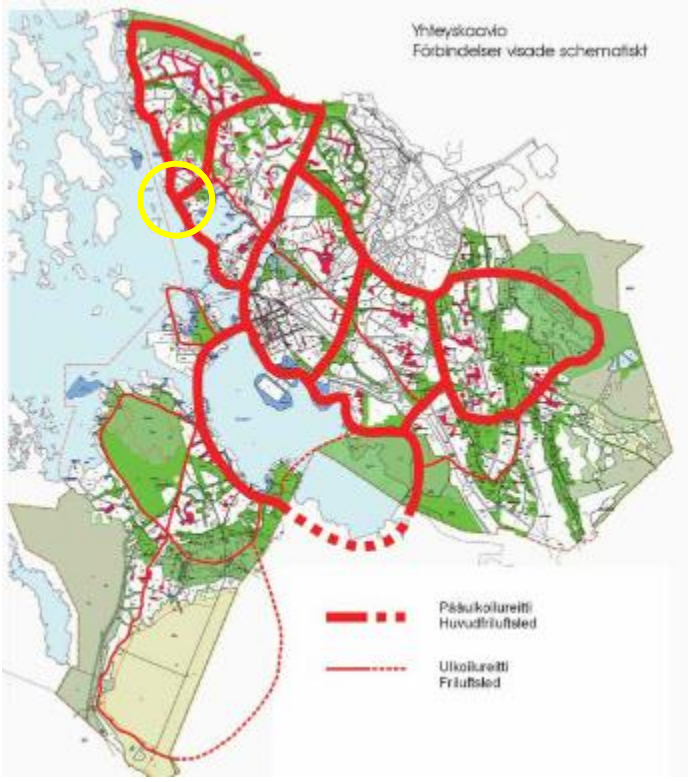
Vaasan viheraluejärjestelmä 2030 perustuu kolmeen maisemarakenteen pääelementtiin: merenrantaan ja saaristoon, laaksopainanteisiin sekä kumpareiden ja selänteiden lakiosiin ja rinteisiin. Vaasan mantereen puoleisen maiseman perusrunko muodostuu pääosin lounais-koillissuuntaisista kumpareketjuista ja niiden välisistä laaksopainanteista sekä maankohoamisen leimaamasta merenrantavyöhykkeestä.

Vaasan viheraluejärjestelmä on jaettu viiteen eri viheralueiden käyttöluokkaan, joita ovat retkeilyalueet, ulkoilualueet, lähipuistot/kaupunginosapuistot, merenrantapuistot ja maa- ja metsätalousalueet.

Suunnittelualue muodostaa yhden Isolahdesta Västervikiin varatuista merenrantapuistoista. Tällaisia puistoja on varattu kaupungin keskuspuiston ulkopuolella noin kilometrin välein, ja ne ovat tärkeitä julkisia rantapaikkoja erityisesti niille lähialueen asukkaille, joilla ei ole mahdollisuutta omaan rantaan. Näiden julkisten viheryhteyksien säilyttäminen on olennaista rannan suunnittelussa.

Merenrantavyöhyke on jatkuvassa muutoksessa maankohoamisen vuoksi. Maan kohotessa merenlahdet muodostuvat ensin fladoiksi ja sen jälkeen glo- eli kluuvijärviksi. Vaikka ilmastonmuutoksesta johtuva merenpinnan keskikorkeuden nousu hidastaakin maankohoamisen vaikutuksia, on huomioitava myös se mahdollisuus, että rantaviiva tulee muuttumaan merkittävästi tulevina vuosisatoina.

Suunnittelualue sijaitsee yhdellä kuudesta silmukasta, jotka muodostavat Vaasan kaupungin pääulkoilureittien ketjun. Nämä silmukat yhdistävät laaksoalueet merenrantapuistoihin.



Kuva 27 Yhteyskaavio. Suunnittelualue ympyröity keltaisella- (Vaasan viheraluejärjestelmä 2030)

3.2.1.5 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 946, joka on kaupunginvaltuuston hyväksymä 15.6.2009.

Tämän asemakaavan mukaisesti alueelle on osoitettu seuraavat määräykset:

Palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (P/s): *Alueen maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet sekä vanhaan huvila-asutukseen liittyvät rakenteet ja rakennelmat tulee säilyttää. Uudisrakennukset tulee rakentaa siten, että ne muodon, rakennusmateriaalien ja värityksen osalta sopeutuvat vanhaan huvilamiljööseen. Aluetta tulee kehittää sen luontotyypin mukaisella tavalla siten, ettei sillä sijaitsevia liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja vaaranneta.*

Villa Gerby ja siihen liittyvä vanha piharakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä *suojeltava rakennus (sr-3)*: *Rakennus on rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tärvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvo tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla. Rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty rakennusoikeudesta.*

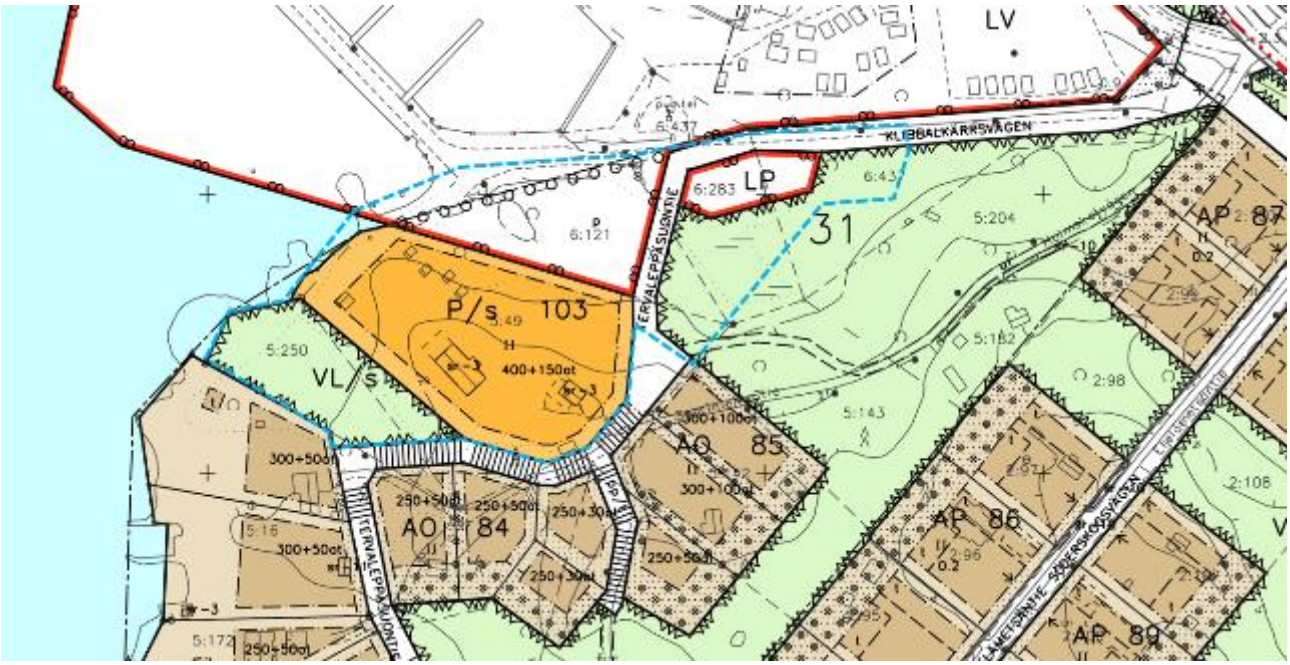
Tälle korttelialueelle on merkitty rakennusoikeus 400 k-m2 sekä 150 k-m2 autotallirakennusta varten. Suurin sallittu kerrosluku on 2.

Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään (VL/s): Aluetta tulee kehittää sen luontotyypin mukaisella tavalla siten, ettei sillä sijaitsevia liito-oravien tai pikkutikan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja vaaranneta tai alueen luonnetta muutoin muuteta.

Tämä merkintä kattaa sekä Villa Gerbyn viereisen pienen viheralueen, että suunnittelualueen koilliskulmaan kuuluvat viheralueet.

Venesatama/venevalkama (LV). Kaavamuutokseen kuuluva alue on suurimmaksi osaksi osoitettu *pysäköimispaikaksi (p).*

Yleinen pysäköintialue (LP). Pienelle osalle kaava-alueesta on merkitty yleinen pysäköintialue, jonka tarkoitus on palvella venesataman paikoitustarpeita.



Kuva 28 Ote ajantasa-asemakaavakartasta, johon on merkitty sinisellä katkoviivalla alustava asemakaavan muutosalueen rajaus.

3.2.1.6 Kaupungin maapoliittinen linjaus

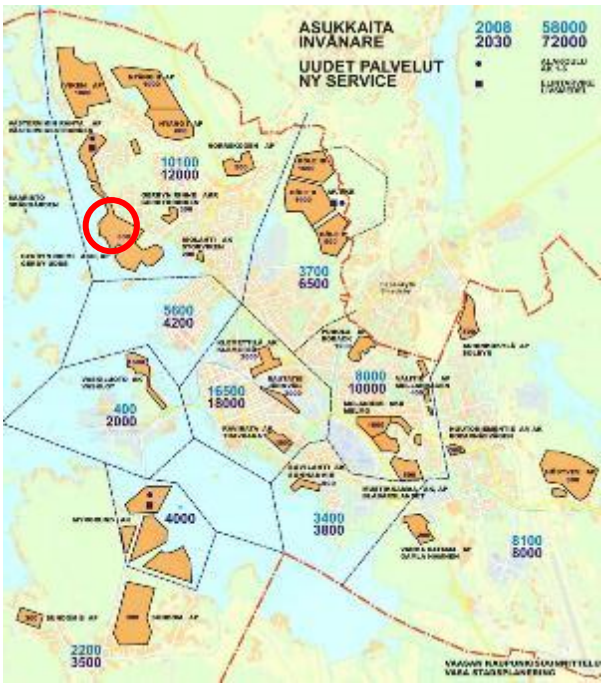
Vaasan kaupungin maapoliittinen ohjelma päivitetään aina kerran valtuustokauden aikana, ja se on viimeksi tarkistettu vuonna 2019. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja uudisrakentamisen ohjaaminen jo asemakaavoitetuille alueille on keskeinen maapoliittinen linjaus. Erityisesti kaupungin omistamien maa-alueiden tehokas käyttäminen on ensiarvoista, koska tähän voidaan vaikuttaa yksityistä maata tehokkaammin.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 14.2.2022 Vaasan kaupungin strategian vuosille 2022 – 2025. Strategiassa Vaasasta visioidaan Pohjolan energiapääkaupunkia. Maankäyttöön liittyen on asiakirjassa esitetty mm. seuraavat strategiset tavoitteet: viihtyisä ja turvallinen kaupunkiympäristö, tiivis kaupunkirakenne, rantarakentaminen ja monimuotoiset asuinympäristöt. Asemakaavan muutos on linjassa kaupungin strategisten tavoitteiden kanssa. Suunnittelussa pyritään huomioimaan muutokset ihmisten asumis- ja liikkumistavoissa. Tämän lisäksi uusia asuntoja osoitetaan olemassa olevan kaupunkirakenteen sisään, hyvien kulkuyhteyksien ja olemassa olevan infrastruktuurin äärelle, joka madaltaa alueen kehittämisen kustannuksia.

Alueen vetovoimaisuustekijät voidaan konsultointiyritys MDI:n (2019) mukaan jakaa kuuteen eri kategoriaan: kovat ja pehmeät vetovoimatekijät, sijaintitekijät, mainetekijät, identiteetti- tai sydäntekijät, ja niin sanotut ”villit kortit”. Vaikka alueiden vetovoimaisuuteen liittyykin useita ”kovia” ja rationaalisia tekijöitä, kuten työllisyys- ja työpaikkakehitys, sijainti kasvukeskusten tai pääliikenneväylien vaikutusalueilla sekä alueen sisäinen saavutettavuus, vähintään yhtä iso merkitys alueen vetovoimaisuuteen on myös vaikeammin mitattavilla, aineettomilla arvoilla. Pehmeät vetovoimatekijät liittyvät alueen ilmapiiriin, tunnelmaan ja mukavuuteen. Alueen tarinalla, kulttuurilla ja identiteetillä, historialla ja monikerroksisuudella on väliä. Historia, kulttuuri, merkkihenkilöt ja muut paikkaan liitetyt tekijät auttavat alueiden identiteetin muodostamisessa. Villit kortit taas liittyvät johonkin paikalliseen erityispiirteeseen tai erottautumiseen. Kovat vetovoimatekijät ovat vetovoimaisuuden kehittämisen peruslähtökohta, mutta ne eivät yksin riitä ”paikkojen sotaan” liittyvässä kilpailussa. Siksi on tärkeää vaalia sellaisia paikkoja, jotka ilmentävät kulttuuria, identiteettiä ja historiaa.

Kaavamuutos mahdollistaa osaltaan järkevää ja tehokasta omaisuuden hallintaa, kun käyttötarkoitusmerkintöjä tarkistamalla varmistetaan toisaalta kulttuurihistoriallisten rakennusten *säilyminen*, mutta myös niiden *säilyttäminen* tarkoituksenmukaisessa käytössä. Muutos varmistaa osaltaan riittävä tonttitarjontaa asuntopoliittisten tavoitteiden täyttämiseksi.

Vaasan yleiskaava 2030 on laadittu ajatellen väestömäärän kasvavan 72 000 asukkaaseen vuoteen 2030 mennessä. Yleiskaavan laatimisen jälkeen Vaasan kaupunki on kasvattanut tavoitetta 100 000 asukkaaseen. Tämä lisäys tulee näkymään ennen kaikkea voimakkaana asuntorakentamisen tarpeena mutta myös lisääntyneenä palveluntarpeena. Suunnittelualue kuuluu yhteen uusista asuinalueiden ryppäistä, joiden on suunniteltu vastaavan kasvavaan asuntotarpeeseen.



Kuva 29 Suunnittelualueen sijainti "Vaasan uudet asuinalueet 2007" -kartassa.

Yksi kaupungin maapoliittisista päätehtävistä on turvata riittävät suojelu- ja virkistysalueet. Siksi kaavamuutoksessa onkin tarpeen turvata erityisesti julkiset virkistysalueet ja -yhteydet ranta-alueella. Ranta-alueen on säilyttävä kaikkien saavutettavissa olevana julkisena rantana, vaikka asuintontit siirtyisivätkin yksityisomistukseen.

3.2.1.7 Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2019.

3.2.1.8 Tonttijako ja –rekisteri

Alueella on voimassaoleva tonttijako. Kaikki alueen tontit on merkitty rekisteriin.

3.2.1.9 Pohjakartta

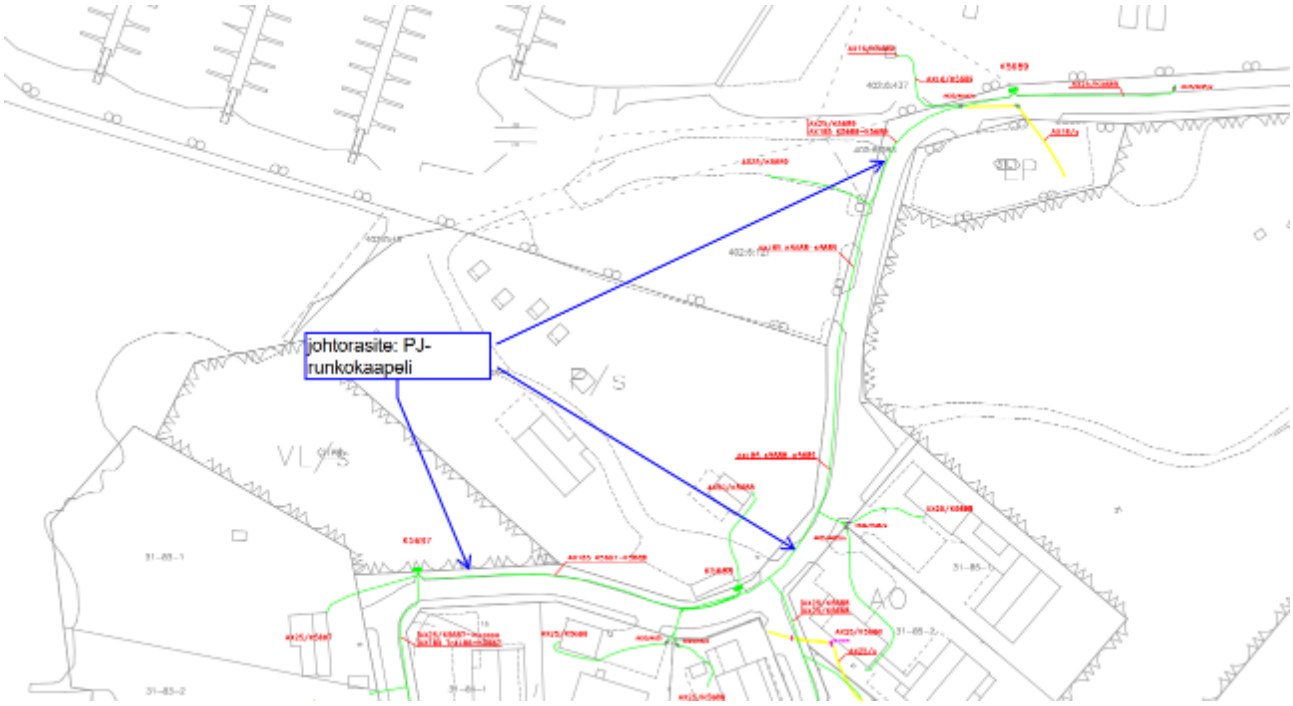
Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu ja hyväksytty 23.11.2022. Se täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

3.2.1.10 Rakennuskielto

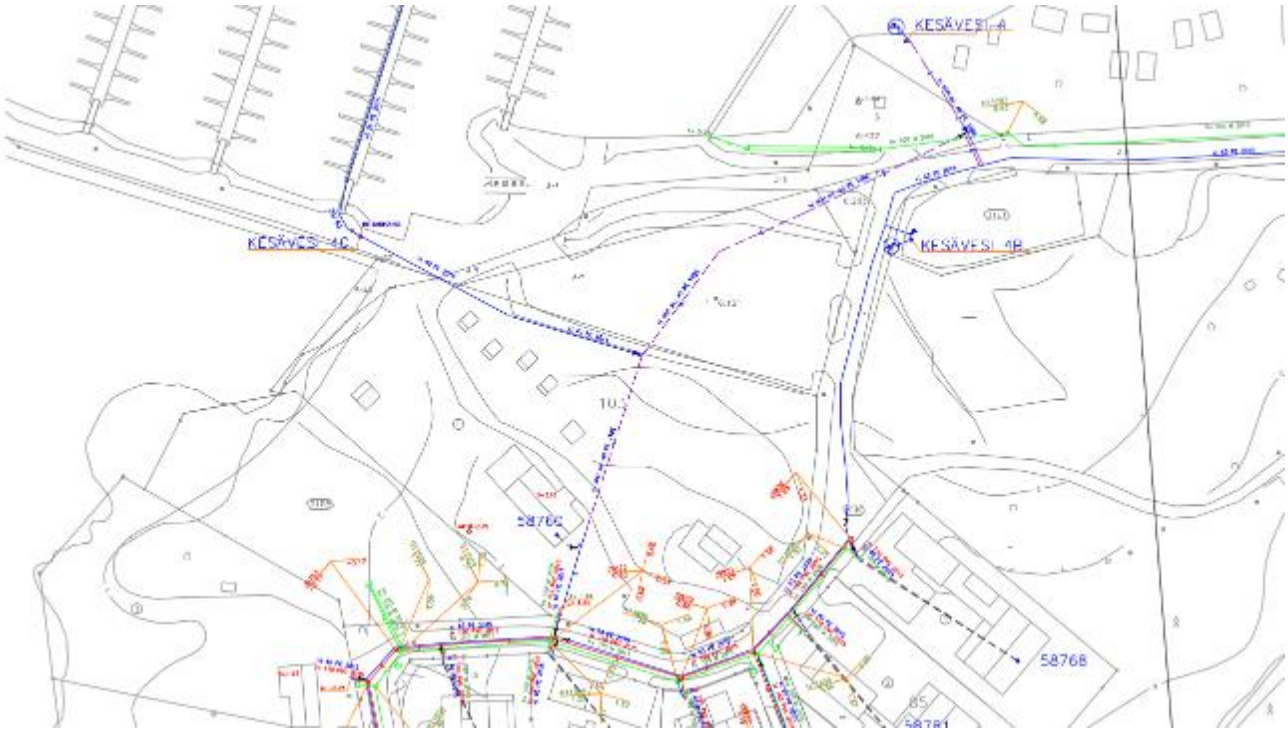
Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

3.2.1.11 Johtorasitteet

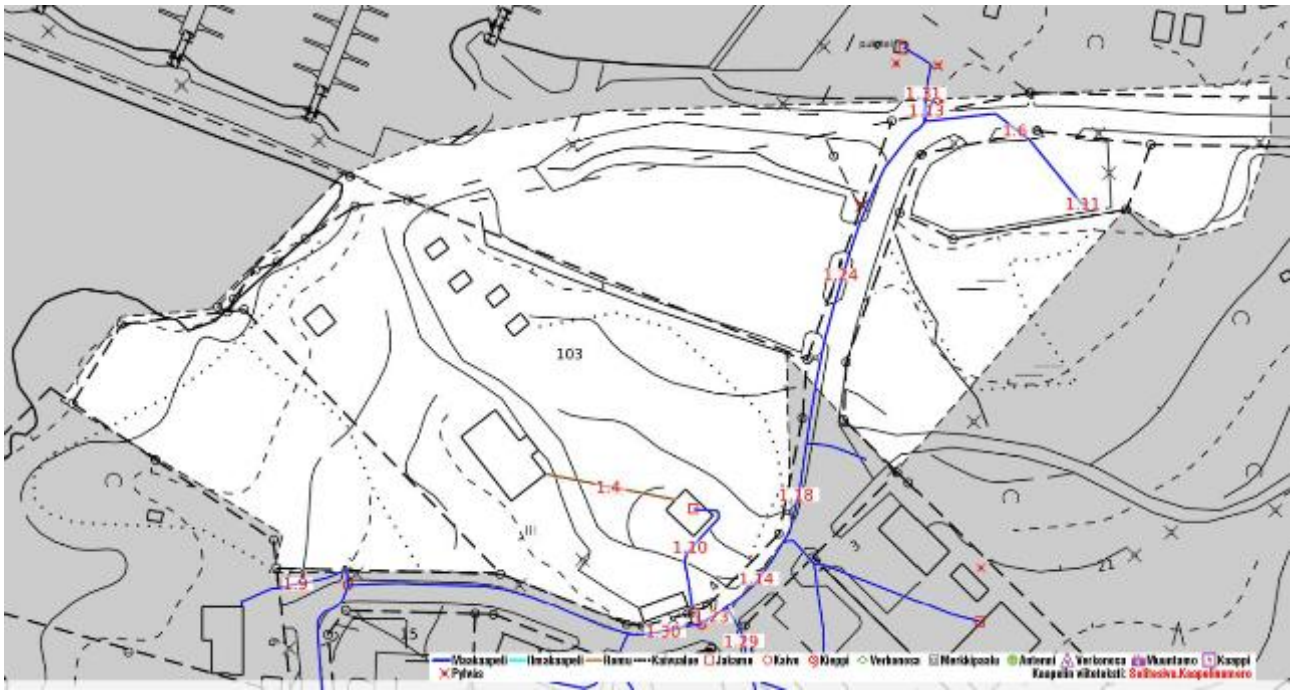
Alueelta on pyydetty johtotiedot Vaasan Vedeltä, Vaasan Sähkön Kaukolämmöltä, Vaasan Sähköverkolta, Johtotieto Oy:stä ja Elisalta. Seuraavassa karttaotteet niiltä tahoilta, joilla on alueella infraa.



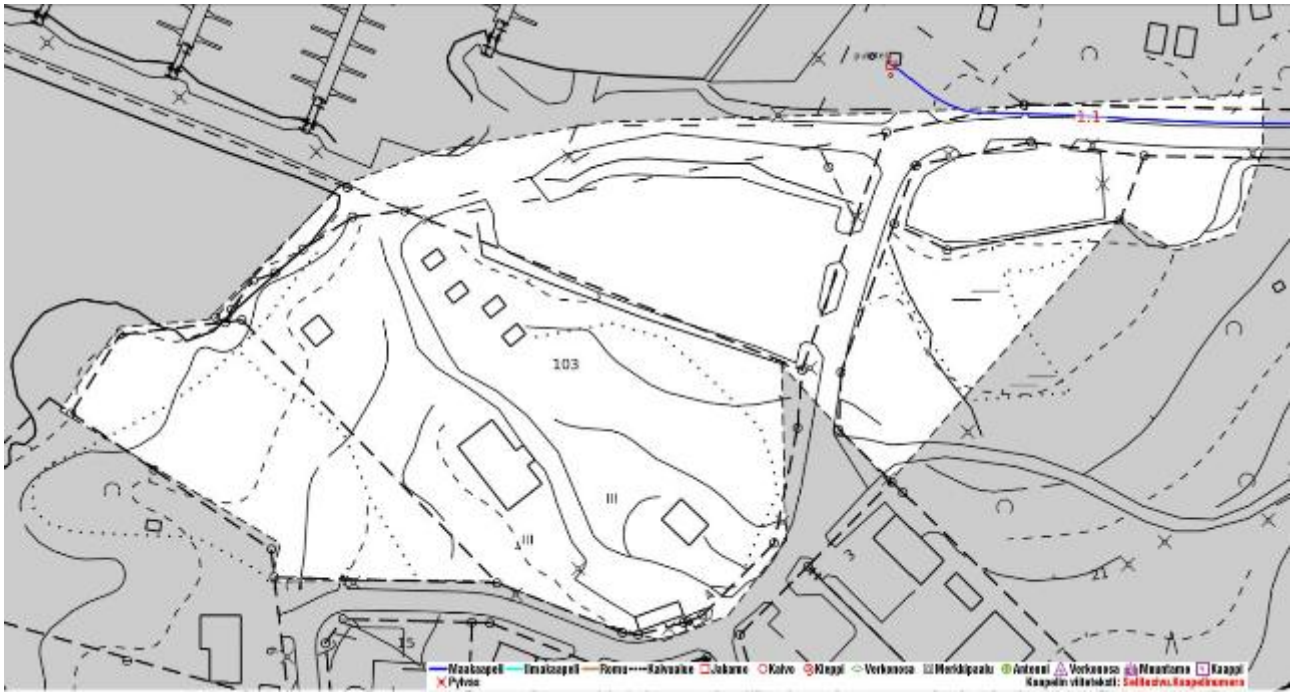
Kuva 30 Vaasan Sähköverkon rasitekartta.



Kuva 31 Vaasan veden rasitekartta.



Kuva 32 Elisa Oy:n kaapelitiedot.



Kuva 33 DNA Oy:n kaapelitiedot.

3.2.2 Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaava-alueen lähiympäristö on lähes kokonaan asemakaavoitettua aluetta. Asemakaavat on laadittu pääosin 1980-luvulla. Lähiympäristössä ei ole vireillä olevia asemakaavahankkeita tai suunnitelmia.

3.2.3 Alueelle laaditut tai aikaisemmat selvitykset

Alueelle laadittuja luontoselvityksiä on referoitu kappaleessa *3.1.2 Luonnonympäristö.* Alueella tehtyjä inventointeja ja kulttuuriympäristöselvityksiä on referoitu kappaleessa *3.1.6 Rakennetun kulttuuriympäristön arvot.* Villa Gerby ja siihen liittyvät rakennukset on inventoitu vuonna 2023 kaavan taustaselvitykseksi tehdyssä kulttuuriympäristöselvityksessä.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on:

1. Varmistaa alueen kulttuurihistoriallisten kohteiden säilyminen ja säilyttäminen tarkoituksenmukaisessa käytössä sellaisella kaavamerkinnällä, joka sallii joustavammin erilaisia käyttötarkoituksia. Samalla alueelle osoitetaan lisää rakennusoikeutta pientalotyyppiseen täydennysrakentamiseen. Uuden rakennuskannan tulee sopia ympäristöön.

2. Toteuttaa yleiskaavan tavoitteita palveluiden säilymisestä alueella jossain muodossa.

3. Varmistaa rannan säilyminen julkisena sekä parantaa venesataman liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä. Samalla päivitetään vanhentuneita suojelumerkintöjä viheralueilla.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos on alun perin käynnistynyt Villa Gerbyn kiinteistön omistajan, Vaasan kaupungin aloitteesta. Huvilalle ei ole yrityksistä huolimatta löydetty pysyvää palvelutoimintaa, ja se on jäänyt tyhjilleen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan suojellun huvilan, siihen liittyvien rakennusten ja tontin joustavampi kehittäminen, jonka katsotaan vauhdittavan myyntiä. Nykyinen asemakaava ei myöskään takaa rannan säilymistä julkisena siinä tapauksessa, että tontti rakennuksineen myytäisiin yksityiselle taholle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana 19.8.-2.9.2021 kaavamuutosalueen lähiympäristön asukkaat ja toimijat ilmaisivat painokkaasti huolensa liikenteen ja pysäköinnin lisääntymisestä alueella. Asukkaat ovat myös huolissaan ahkerasti käyttämiensä kulkureittien yksityistymisestä. Saatujen mielipiteiden pohjalta päätettiin järjestää myös asukastilaisuus 2.12.2021, jossa asukkaat saivat kommentoida vaihtoehtoisia luonnoksia. Liikennetilanteen selkiyttämiseksi ja erilaisten kaavaratkaisujen mahdollistamiseksi päätettiin ottaa kaavamuutokseen mukaan myös osa Gerbyn venesatamasta, yleinen pysäköintialue Tervaleppäsuontien varrella ja osa sitä ympäröivästä virkistysalueesta.

Kaavamuutos toteutetaan suurimmaksi osaksi kaupungin omistamalla maalla. Osa kaavoitettavasta alueesta on yksityisomituksessa, joten maankäyttösopimuksia tai maakauppaa edellytetään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville viranhaltijapäätöksellä elokuussa 2021. Täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville kaavaluonnoksen yhteydessä kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätöksellä 8.12.2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat

- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaavoitus, kiinteistötoimi, talotoimi, kuntatekniikka, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, Vaasan Vesi, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo

- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot: Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Suomen Turvallisuusverkko Oy, Pohjanmaan kauppakamari, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Vaasan Sähkö Oy/ sähköverkkoyksikkö, Vaasan Sähkö Oy / kau-

kolämpöyksikkö, Vaasan ympäristöseura, TELIA, TUKES, Gerby-Västervik hembygdsförening - kotiseutuyhdistys r.f., Gerby områdeskommitté, Gerby samfällighet, EPV Alueverkko Oy, Fingrid Oyj/Maankäyttö ja ympäristö, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Gerby-Västervik saaristoyhdistys

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä 8.12.2020 kaavoituskatsauksen hyväksynnän yhteydessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA:

7.5.2021 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 19.8.-2.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu ja täydennetty 7.12.2022.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN:

Asemakaavaluonnos ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä 15.12.2022 - 5.1.2023. Asemakaavasta on pyydetty ennakkolausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta.

JULKINEN NÄHTÄVILLÄOLOAIKA:

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 30.5.-27.6.2023. Asemakaavasta pyydetään lausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavoitustyötä tehdään yhteistyössä eri osallisryhmien edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään asiasta lausunto kaavan kaikissa kolmessa kuulutusvaiheessa. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Asemaakaavan muutoksesta järjestettiin aloituskokous 12.4.2021. Kaavoituksen järjestämään kokoukseen osallistuivat Pohjanmaan pelastuslaitos, Vaasan Vesi, Vaasan Sähköverkko, Vaasan Sähkö Oy/Kaukolämpöyksikkö, Pohjanmaan museo, rakennusvalvonta, talotoimi, kiinteistötoimi ja kuntatekniikka. Tässä kokouksessa nostettiin ensimmäisen kerran esille yhteystarve tontille venesatamasta sekä venesataman parkkipaikan siistiminen. Talotoimi esitti, että parkkipaikka kannattaisi mahdollisesti ottaa mukaan kaava-alueeseen. Todettiin, että vaikka kaupungilla ei ole tarvetta omalle palvelutuotannolle, yksityisillä tahoilla saattaa olla kiinnostusta. Olisi paras, jos kaava mahdollistaisi vanhoissa rakennuksissa sekä asumisen että palvelutoiminnan. Pohjanmaan museon mukaan suojelurakennukset muodostavat kokonaisuuden, ja olisi tärkeää, että ne pysyvät kokonaisuutena tulevaisuudessakin. On olemassa riski, että täydennysrakentamisen jälkeen kokonaisuutta ei enää hahmota. Kuntatekniikan ja kaavoituksen puolesta todettiin viheralueiden /s-suojelumerkintöjen olevan mahdollisesti vanhentuneita.

Asemakaavoituksesta järjestettiin 1.6.2021 työneuvottelu. Kokoukseen osallistuivat ELY-keskuksen, Pohjanmaan pelastuslaitoksen, Pohjanmaan museon ja Pohjanmaan liiton edustajat. Kokouksessa esiteltiin Villa Gerbyn asemakaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet. Palveluiden säilyttäminen alueella todettiin hyväksi tavoitteeksi. Uudisrakentamisen määrän on oltava kohtuullinen suojeltavaan rakennuskantaan nähden. Kokouksessa todettiin luontoselvityksen tarpeellisuus edellisiin liito-oravahavaintoihin perustuen.

Asemakaavamuutoksen maankäyttöluonnoksista järjestettiin kokous 29.9.2021. Kokoukseen osallistuivat edustajat talotoimesta ja kiinteistötoimesta. Kokouksessa keskusteltiin erilaisista maankäyttövaihtoehdoista ja rakentamisen tavasta pohjatyönä asukastilaisuuden järjestämistä varten. Kokouksessa päätettiin, että asukkaille voidaan esitellä kolme eri kehitysvaihtoehtoa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston ja kaavoitusprosessin tavoitteet

4.4.1.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutos noudattaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan määräyksiä rakennusperinnön vaalimisesta kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkailla alueilla. Yleiskaavassa indikoitua palvelutoimintaa tulee alueella jossain määrin säilymään.

Kaupungin tavoitteena on muodostaa Villa Gerbyn ympärille yksi uusi yhtiömuotoinen asuintontti, jolle saa rakentaa yhden asunnon uudispientaloja. Kaava-alueen haastavien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten lähtökohtien vuoksi täydennysrakentamisen suunnittelu ja pihatilojen käsittely edellyttävät ammattitaitoa ja paikkaan räätälöityä ratkaisua, minkä vuoksi kaavaratkaisussa on päädytty yhteen yhtiömuotoiseen tonttiin erillisten omakotitalotonttien sijasta. Tavoitteena on, että yksi rakennuttaja toteuttaa tontin kokonaisuutena ja huolehtii myös Villa Gerbyn ja siihen liittyvien suojeltujen rakennusten asianmukaisesta kunnostamisesta.

Villa Gerbyn kiinteistöstä lohkotaan lisäksi pieni erillinen tontti kioski- tai kesäravintolatyyppiselle palvelutoiminnalle. Ranta-alueella sijaitseva loppuosa tontista muutetaan viheralueeksi. Venesataman pysäköintialuetta jäsennellään, maisemoidaan istutuksilla ja laajennetaan toteamaan nykytilanne niiltä osin, minne pysäköintiä on jo syntynytkin.

Kaavamuutos noudattaa Vaasan kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 26.1.2015), joiden mukaan kaavoitetaan ensisijaisesti kaupungin omistamaa maata.

4.4.1.2 Alueen olosuhteista johdetut tavoitteet

Kaava-alueen maisemalliset ja historialliset ominaisuudet ja haastavat korkeusolosuhteet asettavat erityisiä vaatimuksia täydennysrakentamisen määrälle ja sijoittelulle alueella. Vaasan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksen kosteudelle alttiiden rakenteiden tulee olla vähintään korkeudella +2 metriä merenpintaan nähden. Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia on Villa Gerbyn merta kohti viettävällä pohjoissivulla, jossa maasto on merenpintaan nähden matalalla. Kaavatyössä on huomioitu mahdollisten täyttöjen vaikutus alueen yleisilmeeseen. Edullisia näkymiä pyritään avaamaan sekä Villa Gerbylle että merelle päin. Pientalojen rakennusalat tarkentuvat suunnittelun edetessä, jolloin mahdollinen maastonmuokkauksen tarve varmistuu.

4.4.1.3 Muiden osallisten tavoitteet

Pohjanmaan museon tavoitteena on, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset suojellaan jatkossakin. Myös alueelle osoitettava täydennysrakentaminen tulee toteuttaa niin, että Villa Gerbyyn kuuluvat rakennukset säilyvät jatkossakin ymmärrettävänä kokonaisuutena.

Naapureiden ja vesi- ja satama-alueita hallinnoivan jakokunnan tavoitteena on, että ranta-alueet säilyisivät edelleenkin julkisessa käytössä, ja olemassa olevat virkistys- ja kulkureitit turvataan. Osa naapureista kokee, että alueen kehittäminen huonontaa merinäköaloja ja siten laskee kiinteistöjen arvoa. Lisäksi alueella asuvat ja aluetta käyttävät ovat esittäneet, että venesataman pysäköintialueen ongelmat tulee ratkaista kaavahankkeen yhteydessä.

4.4.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 19.8.-2.9.2021. Nähtävilläoloaikana jätettiin 2 mielipidettä ja 2 lausuntoa. Nähtävilläoloajan ulkopuolella jätettiin 2 lausuntoa. Ohessa on tiivistelmä nähtävilläoloaikana saapuneista lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineet niihin:

Pohjanmaan liitto 26.8.2021

Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan, että jos asemakaavahanke ei ole yleiskaavan mukainen, sen täytyy pohjautua maakuntakaavaan tai valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Österbottens förbund antaa mielellään lausunnon kaavan myöhemmissä vaiheissa.

Vastine: *Huomioidaan.*

Pohjanmaan Museo 2.9.2021

Museo viittaa aloituskokouksessa esille tuotuihin asioihin, joita on referoitu kappaleessa *4.3.4 Viranomaisyhteistyö*. Museon kanta on, että Villa Gerbyn pihapiiri ja sen kaksi suojeltua rakennusta tulisi säilyttää visuaalisena kokonaisuutena. Lisäksi vanhat inventointitiedot olisi hyvä päivittää. Museo haluaa jatkossakin osallistua Villa Gerbyn alueen asemakaavan muutostyöhön.

Vastine: *Huomioidaan.*

Gerby-Västervik hembygdsförening r.f. 31.8.2021

Asukkaat Villa Gerbyn alueella haluavat pitää edelleen viheralueen merkattuna ”VL”. Yhdistys toivoo, että nuorisolle järjestetään Gerby-Västervikin alueella joku paikka, jossa voi viettää aikaa turvallisesti ja häiriötä aiheuttamatta, kun kerran Villa Gerbyn nuorisotalon toiminta on lakkautettu.

Ohessa yksittäisten asukkaiden antamia kommentteja:

”Näen päivittäin monen ihmisen käyttävän alueen reitistöä virkistykseen. Suuri osa ihmisistä oikaisee [Villa Gerbyn viereisen] viheralueen kautta mennäkseen satamaan. Olisi todella ikävää, jos tämä viheralue muuttuisi yksityistontiksi. Täällä ei ole montaa samanlaista viheraluetta, joka olisi yhtä aktiivisessa käytössä.”

”Asuintonttien/tontin sijaan tulisi ensisijaisesti huolehtia riittävästä parkkipaikka-alueesta sataman käyttäjille. Nyt on useita kertoja kesällä ja hienoina talvipäivinä parkki niin täynnä, että tien vierustoja myöten autoja on parkissa joka paikassa siten, että esim. hälytysajoneuvoilla ei ole mitään asiaa Tervaleppäsuontielle. Isommalla autolla ei myöskään aina pääse läpikulkua suorittamaan, kun katu on täynnä autoja. Joten alueen asukkaiden ensisijaisen toive olisi nyt saada lisää parkkitilaa sataman käyttäjille, jotta kulku tonteille sujuisi ongelmitta. Villan alueen rantaa tulisi muutenkin kehittää kaupunkilaisten yhteiseen käyttöön ja huolehtia Villan alueen ja sataman siisteydestä, ja panostaa siihen kaupunkilaisten yhteisenä ulkoilualueena. Yksityiset tontit eivät lisää sitä tavoitetta, vaan supistavat mahdollisuuksia hyödyntää yleistä ranta-aluetta kaikkien kaupunkilaisten käytettäväksi. Gerby on rantakaupunginosa, ja siihen pitäisi satsata huomattavasti nykyistä enemmän. Villa Gerbyn alue tarjoaisi tähän loistavan tilaisuuden!”

Vastine: *Kaavamuutoksen myötä olemassa olevaa virkistysaluetta (VL) laajennetaan koskemaan myös Villa Gerbyn rantaa, jolloin taataan sekä viheralueen että rannan säilyvän julkisena jatkossakin. Samalla mahdollistetaan alueen puuston parempi hoitaminen, kun /s- suojelumerkintä poistuu.*

Kaavahankkeen aloittamisen jälkeen Setlementti Vestiksen uudet tilat Gerbyssä ovat valmistuneet. Modernit tilat soveltuvat paremmin nykyaikaiseen perhe- ja nuorisotoimintaan. Kaavamuutos mahdollistaa Villa Gerbyn alueen monipuolisemman käytön, ja myös palvelutoiminnan säilymisen jossain muodossa. Kaava-

muutoksella voidaan kuitenkin paremmin rajoittaa palvelun tyyppiä pientaloympäristöön sopivaksi. Asemakaavaluonnoksessa esitetään, että alueella sallitaan vain ympäristövaikutuksiltaan asumiseen verrattava toiminta. Kaavarajausta laajennetaan koskemaan myös venesataman pysäköintialuetta, jotta pysäköintiin ja liikenteeseen liittyviä ongelmia voidaan ratkoa. Samalla karua paikoitusaluetta maisemoidaan.

Gerby skifteslag ja Gerby vattendelägarlag 31.8.2021

Skifteslag ja Vattendelägarlag pitävät ristiriitaisina kaupungin tavoitteita kehittää aluetta ilman, että sataman pysäköintialueeseen liittyviä ongelmia ratkottaisiin, eivätkä hyväksy kaavamuutosta nykyisessä muodossaan. Jakokunta muistuttaa myös rannan viheralueiden tärkeydestä asukkaiden virkistykseen, ja on huolissaan erityisesti jääyhteyden pysymisestä avoimena. Yhteys jäälle kulkee nykyisen Villa Gerbyn tontin pohjoiskulmasta. Jääreittiä käytetään sekä ulkoiluun että tavarankuljetuksiin talviaikaan. Jakokunta painottaa myös tarvetta ratkaista alueen pysäköintiin, tavaran säilytykseen ja lastaamiseen liittyvät ongelmat, ennen kuin kaavamuutos voi edetä.

Vastine: *Saadun palautteen perusteella kaavarajausta päätettiin laajentaa koskemaan myös Gerbyn venesataman pysäköintialuetta ja osaa sen viereistä virkistysaluetta. Alue jäsennellään ja maisemoidaan sekä pysäköinnin määrää lisätään kaavahankkeen yhteydessä. Ranta pysyy jatkossakin julkisena tilana, sillä kaavamuutos mahdollistaa myös olemassa olevan virkistysalueen laajentamisen. Voimassaolevassa kaava mahdollistaa sen, että Villa Gerbyn tonttiin rajautuvaa ranta voisi yksityistyä, joten rannan säilymisen kannalta kaavamuutoksen keskeyttäminen olisi huonoin vaihtoehto.*

4.4.2.1 Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapuneet lausunnot ja mielipiteet

ELY-keskus 10.9.2021

Lausunnossaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä hankkeen jatkovalmistelun osalta ELY-keskus viittaa työkokouksessa esille tuomiinsa seikkoihin, joita on referoitu kappaleessa *4.3.4 Viranomaisyhteistyö*. Koska suunnitteluhanke koskee rakennussuojelun ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta aluetta, ELY-keskus varaa itsellään hankkeen kaavoitusvaiheita koskevan lausuntomahdollisuuden.

ELY-keskuksella ei ole tässä vaiheessa muuta huomautettavaa hankkeesta.

Vastine: *Huomioidaan.*

Turvallisuusverkko Oy 7.9.2021

Ei lausuttavaa tai osallistumistarvetta suunnittelukokonaisuuteen liittyen.

Lausuntopyyntö osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lähetettiin myös seuraaville tahoille, jotka eivät antaneet lausuntoa:

Vaasan ympäristöseura r.y., Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan poliisilaitos, Vaasan Sähkö Oy Sähköverkkoyksikkö ja Kaukolämpöyksikkö, Vaasan Yrittäjät ry, Österbottens företagarförening, Gerby områdeskommitté, Gerby samfällighet,Talotoimi, Rakennusvalvonta, Ympäristötoimi, Kiinteistötoimi, Vaasan Vesi, Ympäristötoimi, Anvia Oyj, Elisa Oy.

Osalliskirjeet lähetettiin 17 kaava-alueen ja sen naapurikiinteistöjen omistajille ja vuokraajille.

4.4.2.2 Asukastilaisuus

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen perusteella kaavamuutoksesta järjestettiin asukastilaisuus 2.12.2021. Tilaisuus toteutettiin etänä Teams -kokouksena, jonka lisäksi alusta-

vaa kaavamateriaalia sekä havainnekuvia esiteltiin Miro -verkkoalustalla. Luonnoksia oli mahdollista kommentoida sekä kokouksessa että kirjoittamalla huomioita suoraan Miro-näkymään. Tilaisuuteen osallistui 14 henkilöä.

Osallistujat kommentoivat rannan käyttöä, alueen pysäköintiongelmia ja ideoivat alueelle sopivia palveluita. Rannan ja viheralueen säilyttäminen ja kehittäminen oli asukkaille tärkeää, ja alueelle halutaan palveluita. Moni osallistuja piti asuinrakentamisen lisäämistä alueella huonona ratkaisuna, ja toivoi kaupungin keskittävän voimavaransa mieluummin alueen kehittämiseksi kaikkien kaupunkilaisten käyttöön.

Näitä tuntemuksia heijasteli myös tilaisuuden loppupuolella pidetty äänestys. Osallistujille esiteltiin 4 erilaista kehitysvaihtoehtoa, joista he saivat äänestää mieluisinta. Niin kutsuttu 0-vaihtoehto, eli alueen asemakaavaa ei muuteta, sai yhden äänen. Eniten kannatusta saivat vaihtoehto 1 (viheraluetta laajennetaan, palvelukäyttö säilyy). Joidenkin osallistujien mielestä tämä oli paras vaihtoehto siksi, että alueelle ei näin tulisi lisää asumista. Toiseksi eniten kannatusta sai vaihtoehto 3, jossa Villa Gerby muuttuisi asuinkortteliksi, alueelle jäisi pieni palvelukortteli ja viheralue laajennetaan kattamaan koko rantavyöhykkeen. Vaihtoehto 2, eli Villa Gerbyn kiinteistön jakaminen puoliksi palvelu- ja asuinkortteliksi, ei saanut yhtään ääntä.

Kuva 34 Kuvakaappaus asukastilaisuudesta Miro-alustalla.

4.4.3 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavaluonnos on päivätty 7.12.2022, ja se on ollut nähtävillä 15.12.2022 –5.1.2023. Luonnoksesta jätettiin 7 kpl lausuntoa ja 1 mielipide. Tiivistelmä luonnoksista jätetyistä lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineet niihin ovat liitteessä 2. Luonnosvaihtoehtoja oli mahdollista kommentoida myös drop-in-kaavaneuvontatilaisuudessa sekä Maptionnaire-kyselyn kautta.

4.4.3.1 Maptionnaire-kysely

Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä osallisten mielipiteitä kaavaluonnosvaihtoehdoista kerättiin sähköisellä asukaskyselyllä selainpohjaisella Maptionnaire-alustalla. Kysely oli auki 22.12.2022-5.1.2022 välisenä aikana. Kyselyssä esiteltiin lyhyesti kaavaluonnoksen perusratkaisu, luonnosvaihtoehdot sekä erilaisia

vaihtoehtoja alueelle toteutettavan uudisrakentamisen tyylistä. Suunnitelmaa havainnollistettiin näkymäkuvilla. Vastaajia pyydettiin ideoimaan alueelle sopivaa toimintaa ja kertomaan mitä hyvää ja huonoa alustavissa kaavavaihtoehdoissa on. Lisäksi kerättiin ajatuksia rakentamisen tavasta. Kyselyyn vastasi 40 henkilöä, joista suurin osa (70 %) asuu suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä.

Kysymykseen ”Miten toivoisit ranta-aluetta kehitettävän?” annetuissa vastauksissa nousi esille rannan kunnostaminen ja siihen liittyvät toiminnot. Vastaajat toivoivat erityisesti alueelle uimarantaa, ja siihen liittyviä rakennelmia, kuten uima- tai kalastuslaituria ja saunaa. Myös nuorisolle toivottiin oleskelupaikkaa. Näiden lisäksi pysäköintialueen ahtautta toivottiin ratkottavaksi.

Kysymyksessä ”Millaista pientä palvelutoimintaa toivoisit rannalle osoitettuun palvelukortteliin?” annettiin monivalintavaihtoehtoina kioski, sauna, kesäkahvila tai välinevuokraamo. Näistä ehdottomasti eniten ääniä sai kesäkahvila, ja toiseksi suosituin vaihtoehto oli välinevuokraamo. Avoimissa vastauksissa esitettiin lisäksi mm. avantouintimahdollisuutta ja saunaa, vierasvenelaituria, yleisiä vessoja ja grillauspaikkaa tai laavua.

Osiossa, jossa kaavaluonnosvaihtoehtoja sai kommentoida, saivat molemmat vaihtoehdot suunnilleen yhtä paljon kritiikkiä ja kannatusta. Määräävämpää vaihtoehtoa 1 pidettiin selkeämpänä. Parkkipaikan laajentamisesta tuli paljon kommentteja, ja osassa ei pidetty nyt luonnoksessa esitettyä laajennusta riittävänä. Osa vastaajista ei halunnut alueelle lisää asumista, vaan alueen toivottiin olevan jatkossakin julkisessa käytössä. Alue koetaan jo nykyisin tukkoiseksi ja sekavaksi, ja Villa Gerbyn pihapiirin koetaan menevän ”piloille” lisärakentamisella. Riittävän luonnontilaisen alueen säilyttäminen koettiin tärkeäksi.

Kyselyn viimeisessä osiossa kartoitettiin asukkaiden toiveita uudisrakentamisen tyylistä. Värivaihtoehdoista nousivat vaaleat värit, mutta toisaalta myös perinteiset värisävyt (kuten punamulta ja okra). Rakentamisen tavaksi sopisi vastaajien mielestä perinteisistä materiaaleista ja perinteistä tyyliä jäljittelevä rakentaminen.

4.4.4 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

Asemakaavaluonnosta on saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella täydennetty ja tarkistettu seuraavasti:

Asemakaavakartta ja –määräykset:

- Uudisrakentamisen rakennusala mukaelma luonnosvaihtoehdosta kaksi. Rakennusalaa pienennetty.
- Uudisrakentamisen rakennusalalle osoitettua rakennusoikeutta korjattu alaspäin, 600 k-m2:sta 500 k-m2.
- AP-1 korttelin uudisrakennuksen enimmäisharjakorkeutta nostettu +11 metriin (N2000).
- Lisätty määräys käytettävien rakennusten määrästä (3).
- Lisätty määräys julkisivujen enimmäispituudesta kullekin rakennusalalle.
- Lisätty erilaisia alueen täydennysistuttamista ja kasvillisuuden säilyttämistä koskevia määräyksiä.
- AP-1- ja P-korttelialueiden rajauksia muutettu hieman. VL-alueen rajausta muutettu hieman.
- Palvelukorttelin kokoa kasvatettu ja rakennusoikeutta lisätty 50 k-m2:sta 100 k-m2:een.
- Palvelukorttelin rakennusala jaettu kahtia. Istutettavia alueita on lisätty.
- Kaavakartalle tarkennettu nykyisten ulkoilureittien sijainti.

Kaavaselostus:

- Lisätty osallistamiseen liittyvät kappaleet asukasillasta ja Maptionnaire-kyselystä.
- Luonnonympäristö -kappaletta on täydennetty luontoselvityksen osalta.
- Kaavaluonnosvaihtoehtoja vertailevat tekstit on poistettu ja korvattu tiivistelmällä. Lisäksi kaavaratkaisun periaatteita erittelevää kappaletta on tiivistetty.
- Asemakaavaratkaisua kuvaava teksti on päivitetty ehdotuksen mukaiseksi.
- Historiallisten rakennusten arvotukseen ja suojeluesitykseen liittyvät tekstit on lisätty.
- Vaikutusten arviointia on täydennetty vaikutusten rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön osalta.
- Lisätty kappale ”Massoitteluperiaatteet”, jossa avataan harjakorkeuksiin, kerroslukuihin ja kattokulmiin liittyviä kaavamääräyksiä.

4.4.5 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja muistutukset

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana 30.5.-27.6.2023 on tullut 8 lausuntoa ja 0 muistutusta. Tiivistelmä luonnoksista jätetyistä lausunnoista sekä kaavoituksen vastineet niihin ovat liitteessä 3.

4.4.6 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

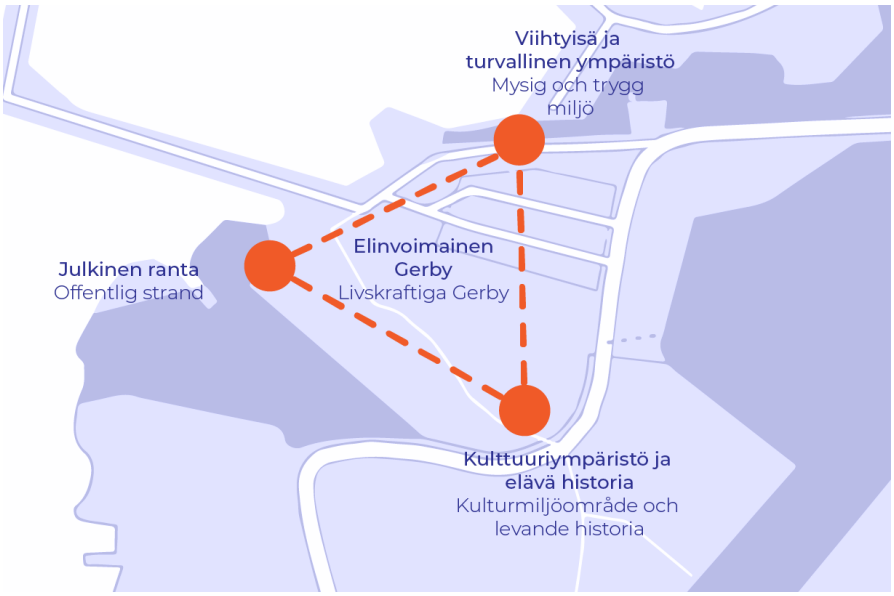
Asemakaavaehdotusta on saatujen lausuntojen ja muistutusten perusteella täydennetty ja tarkistettu seuraavasti:

- Ehdotusvaiheen kaavaselostuksen sivulla 25 viitattiin virheellisesti kappaleeseen *3.2.2. Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat*. Oikea kappale on *3.2.1.5 Asemakaava.*
- Kaavaselostukseen on lisätty huomio Pohjanmaan maakuntakaavan päivitystyöstä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan muutos perustuu kolmeen pääteemaan, jotka on johdettu paikallisista olosuhteista sekä erilaisista strategisista ja maapoliittisista tavoitteista:

1. Rannan säilyminen julkisena ja yhteydet lähialueilta rantaan. Gerbyssä julkisia rantayhteyksiä on vain noin kilometrin välein, joten kaikki nykyinen julkinen ranta on tarkoituksenmukaista myös säilyttää sellaisena.
2. Kulttuuriympäristön vaaliminen ja elävä historia. Villa Gerbyn rakennusten säilyminen on parhaiten taattu, kun rakennukset pysyvät aktiivisessa käytössä - oli tuo käyttö sitten asumista, palvelu- tai liiketoimintaa. Kaavamuutos mahdollistaa erilaisten ja matalamman kynnyksen palvelutoimintojen syntymisen alueelle. Täydennysrakentaminen sopeutuu suojeltuihin rakennuksiin.
3. Vanhentuneita kaavamerkintöjä päivitetään vastaamaan nykytilannetta. Näin taataan viihtyisä ja turvallinen ympäristö alueen asukkaille ja käyttäjille sekä ohjataan suojelutoimenpiteitä keskitetysti niille osa-alueille, joissa suojeltavia arvoja edelleen esiintyy.



Kuva 35 Kaaviokuva asemakaavamuutoksen pääperiaatteista.

5.1 Asemakaavan suunnitteluprosessi

5.1.1 Lähtökohdat

Kaavasuunnittelun alkuvaiheessa tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja alueen kehittämiseen. Mahdollisia maankäyttövaihtoehtoja oli alkuvaiheessa 4.

Vaihtoehto 3 (VE3) valittiin parhaana ratkaisuna jatkokehitykseen kaavaluonnosvaihtoehtojen pohjaksi. Tässä vaihtoehdossa Villa Gerbyn rakennukset säilyvät yhtenä kokonaisuutena ja asuintontti on yhtiömuotoinen. Tällöin tonttia on kehitettävä kokonaisuutena yksittäisten erillisten rakennushankkeiden sijasta. Palvelutoiminnan jatkumiselle on varattu sille otollisin paikka lähellä rantaa ja venesatamaa. AO-korttelialueelle valittiin kaavan ideaan sopivampi merkintä AP.

Kuva 36 Alustavat maankäyttöluonnokset kaavaprosessin alkuvaiheessa.

Kaavamuutoksen yhteydessä tutkittiin osallisten esittämien mielipiteiden perusteella myös yhtenä vaihtoehtona kaavamuutoksen keskeyttämistä ja siten nykyisen asemakaavan jäämistä voimaan (0-vaihtoehto). Kaavamuutoksen edistäminen koettiin kuitenkin tarkoituksenmukaiseksi. Kuten edellä olevissa vaihtoehtotarkasteluissa on tuotu esiin, huvilaan ei ole yrityksistä huolimatta löydetty pysyvää palvelutoimintaa. Lisäksi rakennusten myynti palvelukorttelimerkinnällä todettiin kiinteistön omistajan, Vaasan kaupungin talotoimen, puolesta haastavaksi. Palvelurakennusten korttelialue -merkintä ei määrittele tarkemmin palvelun tyyppiä, joten nykyinen kaava mahdollistaa kiinteistön käytön myös lähiympäristön asumista häiritseviin palvelutoimintoihin. Voimassaoleva kaava mahdollistaa myös rannan yksityistymisen Villa Gerbyn tontin osalta. Näin menetettäisiin viheralueen kautta satamaan kulkeva virkistyspolku ja jääreittiyhteys. Lähistön

asukkaat ovat tuoneet esiin huoleensa alueen vaarallisista myrskykaadoista ja puuston puutteellisesta hoidosta. Voimassaolevan kaavan mukaiset /s- suojelumerkinnät, joiden alkuperäinen tarkoitus on ollut vaalia liito-oravien elinympäristöä, vaikeuttavat tällä hetkellä alueen asianmukaista hoitoa. Lisäksi venesataman pysäköintiongelmia ei ole mahdollista ratkoa ilman kaavamuutosta.

Eri vaihtoehtojen vaikutuksia arvioitiin alla olevan taulukon mukaisesti. Pystyriville kerättiin kaavaprosessin lähtökohtia ja sen aikana syntyneitä tavoitteita. Näistä osa liittyy kaupungin strategiaan ja maapoliittisiin tavoitteisiin, ja osa pohjautuu esimerkiksi asukkaiden esiin tuomiin asioihin. Kunkin tavoitteen täyttymistä arvioitiin erilaisten toteutumisskenaarioiden sekä osallisilta saadun palautteen kautta. + -merkki tarkoittaa maankäyttöluonnoksen vastaavan todennäköisesti kaavahankkeen tavoitteisiin. 0 tarkoittaa vaikutuksen olevan neutraali, tai maankäyttöluonnoksen vaikutuksia on vielä vaikea arvioida. Miinusmerkki taas kuvastaa sitä, että tavoitteen toteutuminen on epätodennäköistä tai kaavaratkaisulla on negatiivisia vaikutuksia kyseiseen tavoitteiseen. Taulukon alimmalla rivillä esitetään erilaisten vaikutusten yhteenlaskettu arvo.

	VE0: Kaavamuutosta ei tehdä	VE1: Viheralueen laajennus	VE3: Jaettu asuin- ja palvelutontti	VE4: Yhtiömuotoinen asuintontti, palvelu ja viheralueet
Yleiskaavan mukainen	+	+	+	0
Vahvistaa Gerbyn palveluverkkoa	0	0	+	0
Mahdollistaa rakennusten suojelun	+	+	0	+
Asukkaiden toiveiden mukainen	+	+	-	-
Joustava	-	0	-	+
Kokonaisuus voidaan säilyttää	0	0	-	0
Villa Gerby säilyy julkisena	0	0	0	0
Ranta säilyy julkisena	0	+	+	+
Saadaan asuintontteja myyntiin	-	-	+	+
Alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä voidaan parantaa	-	0	+	+
Palvelutoiminta ei häiritse asumista	0	0	-	0
Yht.	**-1**	**3**	**1**	**4**

5.1.2 Luonnosvaiheessa esitetyt vaihtoehdot

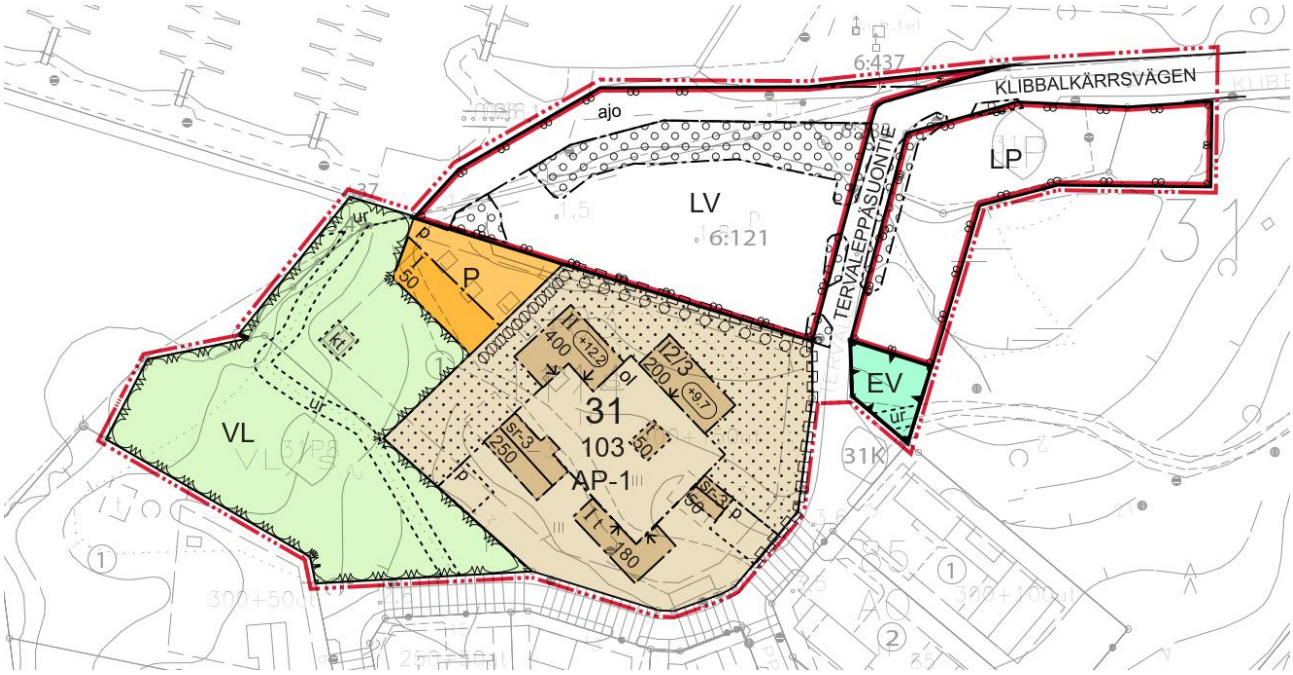
Asemakaavan luonnosvaiheessa esitettiin kaksi eri vaihtoehtoa. Koska asemakaavaa laaditaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön, kaavaratkaisuja rakennettiin Villa Gerbyn ja sen pihapiirin ympärille. Tavoitteena on, ettei Villa Gerbystä lohkottaisi yksittäisiä tontteja, vaan kokonaisuutta kehitettäisiin viihtyisänä ja yhteisöllisenä korttelina niin, että alueen avoimuus säilyisi ja kaupunkilaisilla olisi edelleen mahdollisuus kokea Pohjanmaan rannikon kulttuuriperintöä lähietäisyydeltä. Uusia rakennuspaikkoja ei osoitettu nykyisille viher- ja virkistysalueille. Asemakaavalla halutaan mahdollistaa palveluiden säilyminen ja kehittäminen osoittamalla alueelle erillinen palvelukorttelialue, sekä mahdollistamalla myös Villa Gerbyn ja sen piharakennuksen säilyminen liiketoimintakäytössä asemakaavamääräyksin.

Alla kuva eri toimintojen sijoittumisesta suunnittelualueella. Luonnosvaiheessa esitetyt vaihtoehtoiset kaavaratkaisut erosivat hieman toisistaan.

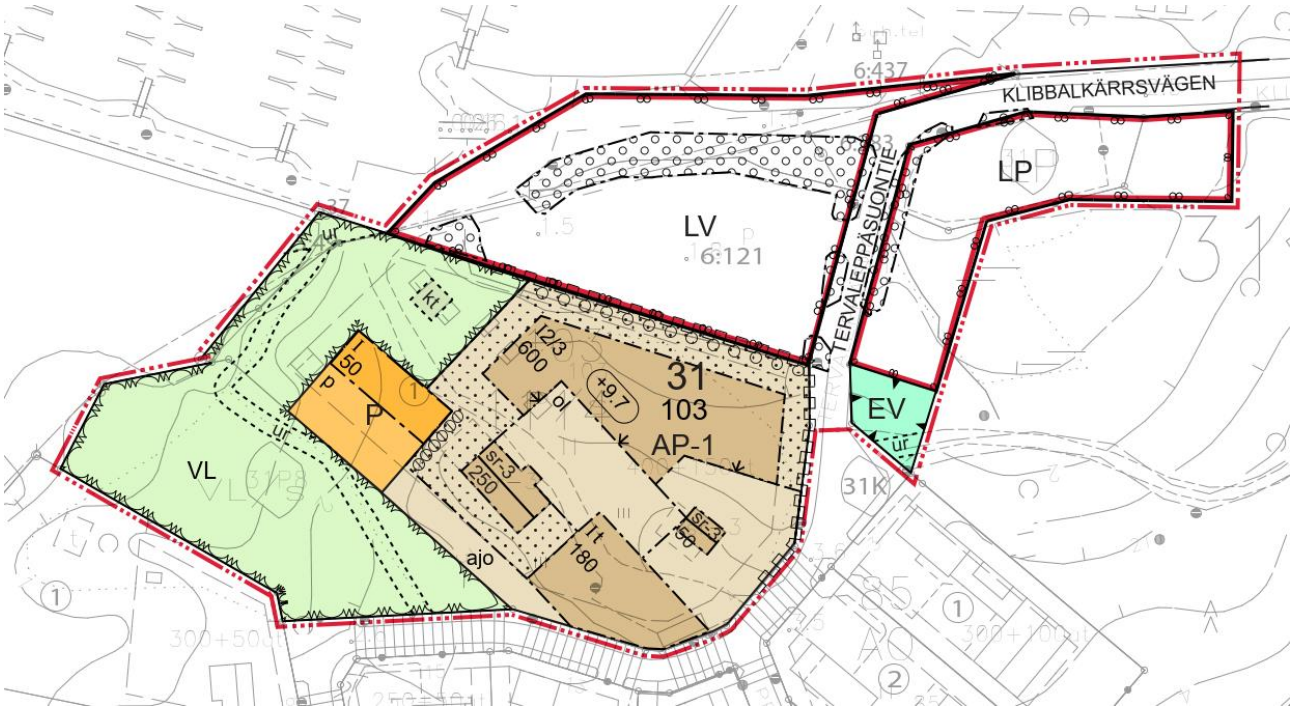
Kuva 37 Asemakaavan rakenne.

Luonnosvaiheessa esitettiin kaksi erilaista vaihtoehtoa: vaihtoehto 1 ”Pihapiiri” ja vaihtoehto 2 ”Vapaa sijoittelu”. Ne poikkesivat toisistaan toimintojen sijoittelun, liikennejärjestelyjen ja kaavan määräävyyden suhteen. Molemmissa vaihtoehdoissa esitetiin lähes yhtä suuri määrä uutta rakennusoikeutta: erillispientalojen kortteliin (AP-1) 860 k-m2 asumiseen, 180 m2 talousrakennukselle (vaihtoehto 1:ssä myös 50 m2 ohjeellinen talousrakennus). Uuteen palvelukortteliin (P) esitettiin 50 m2 rakennusoikeutta. Korttelialueiden ja yleisten alueiden pinta-alat olivat molemmissa vaihtoehdoissa suunnilleen samankokoiset.

Voimassaolevassa asemakaavassa Villa Gerbyn tontille merkitty kerrosala on 400k-m2+150at. Asemakaavaluonnoksessa esitettiin tontille sallitun kerrosalan kaksinkertaistamista nykytilanteeseen nähden. Kerrosalaan lasketaan myös olemassaolevat rakennukset. Nykyisen päärakennuksen kerrosala on 206 k-m2, saunarakennuksen 14 k-m2 ja piharakennuksen 47 k-m2.



Kuva 38 7.12.2022 päivätyn asemakaavaluonnoksen vaihtoehto 1 (Pihapiiri).



Kuva 39 7.12.2022 päivätyn asemakaavaluonnoksen vaihtoehto 2 (Vapaa sijoittelu).

Luonnoksesta saadut palautteet ja vastineet niihin esitellään liitteessä 2 *Luonnoksesta saadut palautteet ja vastineet.* Luonnosvaiheen jälkeiset muutokset luetellaan kappaleessa *4.4.4 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen.*

5.2 Asemakaavaehdotus

Luonnoksesta saadun palautteen perusteella ehdotusvaiheessa esitettiin yhdistelmä vaihtoehdoista 1 ja 2. Ehdotusvaiheessa esitettyyn kaavaratkaisuun ei ilmennyt palautteen perusteella tarvetta tehdä muutoksia. Ehdotuksesta saadut palautteet ja vastineet niihin esitellään liitteessä *3 Ehdotuksesta saadut palautteet ja vastineet*. Luonnosvaiheen jälkeiset muutokset luetellaan kappaleessa *4.4.6 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen.*

5.3 Asemakaava

Asemakaavalla muodostetaan vanhasta palvelurakennusten korttelialueesta, jolla ympäristö säilytetään (P/s) kaksi uutta korttelialuetta: erillispientalojen kortteli (AP-1), joka on kokonaisuudessaan yksi yhtiömuotoinen tontti, johon sisältyy myös Villa Gerby ja sen piharakennus. Osa alueesta osoitetaan palvelurakennusten korttelialueeksi (P), jolle muodostuu yksi tontti. Loput liitetään osaksi entistä virkistysaluetta, jolla ympäristö säilytetään (VL/s). Tämä viheralue muuttuu kokonaisuudessaan virkistysalueeksi (VL). Virkistysalueelle on mahdollista toteuttaa yleistä käyttöä palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Pientalotontilla sekä asuinrakennusten rakennusala että talousrakennuksen rakennusalue on osoitettu laajana, mikä jättää tilaa suunnittelijan harkinnalle ja mahdollistaa erilaisia lopputuloksia. Kaavamääräyksillä pyritään rajoittamaan sellaisia ratkaisuja, joiden uskotaan heikentävän kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön laatua, kuten pitkät ja matalat (rivitalomaiset) rakennelmat sekä liian massiiviset rakennukset.

Palvelukortteliin osoitetaan kaksi rakennusalaa pieniä palvelurakennusta varten. Maisemointi ja viihtyisyys asuinrakennusten suuntaan varmistetaan riittävän leveällä istutusvyöhykkeellä. Vanhan huvilan pihapiiriin liittyvä kasvillisuus säilytetään tällä alueella siltä osin, kun se on mahdollista.

Uudisrakentamisen lähtökohta on sen sovittaminen olemassaoleviin, kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin rakennuksiin. Tavoitteena on, että Villa Gerby jää alueen dominanttirakennukseksi. Tämä tavoite on kirjattu myös kaavamääräyksiin. Asemakaavamuutoksessa määrätään lisäksi muista yksityiskohdista, kuten rakennusten katoista, julkisivuista sekä tontin aitaamisesta ja istutettavista alueista.

Virkistysalueet ja muut yleiset alueet palvelevat lähiseudun asukkaita ja sataman käyttäjiä. Näille alueille on määräyksissä esitetty täydentävää ja uudistavaa istuttamista sekä maisemoinnin vuoksi, että alueen ekologisen monimuotoisuuden parantamiseksi.

5.3.1 Mitoitus

Alueella asemakaavan muutoksella sallittavaan uudisrakentamisen määrään ja sijoitteluun vaikuttaa ensisijaisesti olemassaoleva rakennuskanta ja sen asettamat toiminnalliset, esteettiset, kaupunkikuvalliset ja paloturvallisuusvaatimukset. Alueelle rakennettaessa on myös huomioitava haastavat maastonmuodot sekä rannikoille ominainen tulvariski. Kaavaluonnoksessa uudisrakentaminen on sijoitettu niin, että sekä uudisrakennuksille että oleville rakennuksille on mahdollista saada yhteisen oleskelupihan lisäksi myös viihtyisiä yksityispihoja ja näkymiä. AP-1 -korttelissa tavoitteena on, että rakennukset muodostaisivat myös mielekkään kokonaisuuden. Pysäköinti keskitetään yhteiseen talousrakennukseen tai -rakennuksiin tontin kaakkoiskulmaan.

AP-1-korttelin rakennusoikeus on 800 k-m2 asuin- ja/tai liikerakennuksille. Tähän sisältyy Villa Gerbyn rakennusala (250 k-m2) sekä piharakennuksen rakennusala (50 k-m2). Lisäksi korttelissa on rakennusoikeus 160 m2 talousrakennuksille.

P-kortteliin osoitetaan rakennusoikeus 100 k-m2 palvelurakennuksille. Tämä mahdollistaa käytännössä esimerkiksi pienen kioskin rakentamisen.

Muille alueille ei osoiteta varsinaista rakennusoikeutta. Virkistysalueen (VL) kaavamääräys sallii vähäiset rakennukset tai rakennelmat. Lähipysäköintialueen (LP) kaavamääräys sallii alle 10 m2 muuntamorakennuksen rakentamisen alueelle.

	AP-1	P	Voimassaoleva kaava (P/s)
Pinta-ala (m2)	4618	1057	6386
Rakennusoikeus (k-m2)	800	100	400
-olemassaolevat (k-m2)	300	0	300
-uudet (k-m2)	500	0	100
Talousrakennukset (k-m2)	160	0	150
Yhteensä (k-m2)	960	100	550
Tonttitehokkuus (e)	0,20	0,09	0,08

Tämä rakennusoikeus mahdollistaa AP-1 -kortteliin I-kerroksisena kolme 133 k-m2 kokoista asuinpientaloa, tai II-kerroksisena kolme 166 k-m2 kokoista asuinpientaloa. Korttelin tonttitehokkuus on kaksikerroksisena ratkaisuna toteutettuna 0,20, joka on varsin maltillinen verrattuna lähiympäristön pientalotontteihin (0,23-0,30). Kaava-alueelle sopii sen luonteesta johtuen väljempi tehokkuus. Tavoitteena on, että kortteliin toteutetaan 3 erillistä uudisrakennusta.

Tehokkuudet nousevat huomattavasti voimassaolevaan kaavaan verrattuna, mutta toisaalta kaavamuutoksessa osoitetaan melko suuri osa entistä palvelukorttelin aluetta virkistysalueeksi. Virkistysalueeksi muuttuu 904 neliömetrin kokoinen rannanpuoleinen osa palvelukorttelista.

5.3.2 Aluevaraukset

Asuinpientalojen korttelialue (AP-1)

Täydennysrakentaminen on alisteista Villa Gerbyn päärakennukselle, ja kaavamääräyksissä määritellään sopivat räystäskorkeudet, kattokulmat ja väritys. Täydennysrakentamisessa tavoitellaan ympäristöön sopivaa kokoa, tyyliä, materiaaleja ja väritystä. Näistä määrätään tarkemmin asemakaavamääräyksissä. Kaavan mahdollistamia toteutumisvaihtoehtoja käydään tarkemmin läpi kappaleessa *Kaupunkikuva*.

Asemakaavamääräyksellä sallitaan myös 30% tontin kokonaiskerrosalasta ympäristövaikutuksiltaan asumiseen verrattavaa liike- ja palvelutoimintaa. 30% kattaa käytännössä Villa Gerbyn ja sen piharakennuksen kerrosalan. Näin tarjotaan joustavampaa mahdollisuutta historiallisten rakennuksien säilyttämiseen jonkinlaisessa palvelukäytössä lähiympäristöä häiritsemättä.

Autopaikoitus mitoitetaan pysäköintinormilla 1,5 ap asuntoa kohti, mikä tarkoittaa asuntojen enimmäismäärän mukaan: uudisrakentaminen 3 asuntoa (á 150 k-m2), Villa Gerby 2 asuntoa, piharakennus 1 asunto = 11 autopaikkaa. Asukaspysäköinti ohjataan korttelin yhteiseen autokatokseen tontin eteläreunaan, jonka kautta järjestetään myös kiinteistön kulkuyhteydet ja jätehuolto. Pihan keskiosaan osoitetaan oleskelu- ja leikkialue. Istutuksilla varmistetaan tontin viihtyisyys ja maisemointi kaavan eri käyttötarkoitusten välillä.

Palvelurakennusten korttelialue (P)

Palvelurakennusten korttelialueelle ei ole varsinaista katuyhteyttä, vaan sille ajetaan venesataman kautta. Tontille varataan kokonaisrakennusoikeus 100 k-m2, joka on mahdollista jakaa kahteen rakennusalaan. Tämä mahdollistaa esimerkiksi pienen kioskin, kesäkahvilan tai välinevuokraamon tyyppisen rakennuksen rakentamisen. Tontille varataan lisäksi tilaa asiakaspysäköinnille ja huoltoajolle.

Lähivirkistysalue (VL)

VL-alue laajennetaan niin, että se kattaa koko nykyisen rantaviivan kaavoitettavalla alueella. Alueelle osoitetaan sanallisella kaavamääräyksellä mahdollisuus yleistä toimintaa palvelevien (esim. grillikatos tai rantasauna) rakennelmien rakentamiseen.

Venesataman alue (LV)

Voimassaolevan kaavan venesataman alueeseen lisätään istutusalueita. Alueen jäsentely ja maisemointi tehdään kuntatekniikan ja viheraluesuunnittelun yhteistyönä yleissuunnitelman avulla.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Asemakaavassa esitetään venesatamaan liittyvän yleisen pysäköintialueen laajentamista voimassaolevassa asemakaavassa suojellulle virkistysalueelle. Viheralueen tila on huomattavasti muuttunut vuodesta 2008, jolloin alueella tehtiin luontoselvitys kyseistä asemakaavaa varten. Tällöin tunnistettuja liito-oravalle sopivia pesäpuita ei nyt kaavoitettavalla alueella enää ole sekä myrskytuhojen että parkkipaikan luvattoman laajentumisen vuoksi. Puuttomille viheralueille syntyy jo nykyisin spontaania pysäköintiä kieltomerkeistä huolimatta. Kaavaprosessin aikana tehtiin päätös näiden alueiden muuttamisesta LP-alueiksi.

Kuva 40 Suojellun virkistysalueen nykytilanne niiltä kohdin, johon esitetään pysäköintialueen laajennusta.

Kuva 41 Alueen pohjoiskulmassa pysäköinti on jo laajentunut virkistysalueelle.

Paikoitusalueen laajentamista kompensoidaan istutuksin ja maisemoimalla, jotka lisäävät pysäköintipaikan viihtyisyyttä ja suojaavat näkymiä naapuritaloihin. Alla olevassa luonnossuunnitelmassa havainnollistetaan asemakaavamuutoksen mahdollistamat pysäköintipaikat sekä alueen maisemointi.

Kuva 42 Pysäköintialueen laajennuksen viitesuunnitelma. Laajennus korostettu keltaisella.

5.3.3 Rakennussuojelu

Alueella sijaitsevasta kahdesta kulttuurihistoriallisesta rakennuksesta on laadittu selvitys vuonna 2023. Selvityksessä inventoitiin kaava-alueella sijaitseva vanha huvilarakennus (Villa Gerby), piharakennus (käytetään myös nimitystä ”pikkumökki”), autotalli-/varastorakennus sekä tontilla sijaitseva rantasauna, majoitusmökit, grillikatos ja vanha tulisija. Kohteet on arvotettu arvotustyöryhmän toimesta. Arvotuskokous pidettiin 20.3.2023. Kokouksessa läsnä olivat Pohjanmaan museon ja kaavoituksen edustajat, rakennusvalvonta antoi omat huomionsa asiasta etukäteen. Arvotuksessa käytetiin lain rakennusperinnön suojelemisesta pykälässä 8§ annettuja kriteereitä sekä Metsähallituksen arvotusavainta. Näiden perusteella sekä huvilarakennus että piharakennus arvioitiin historiallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi. Rakennukset kertovat paitsi huvilakulttuurin kehityksestä ja muutoksesta, myös paikallishistoriasta ja koko Suomeakin koskettaneista tapahtumista. Varsinkin piharakennus on hyvin säilynyt ja edustaa aikakautensa tyypillistä rakennusarkkitehtuuria. Huvilarakennuksessa on enemmän kerrostumaa, mutta sen todistusvoimaisuutta voidaan parantaa suhteellisen pienillä muutoksilla.

Tämän arvotuksen pohjalta asemakaavassa esitetään seuraavia suojelumerkintöjä ja -määräyksiä:

Villa Gerby, päärakennus:

1800-luvun lopulle ajoitettu Villa Gerby on kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde, sillä se on huvilakulttuurin alkuvaiheen huviloita, ja sillä on rikas, paikallisiin ja valtakunnallisiinkin merkkihenkilöihin ja tapahtumiin kytkeytyvä historia. Huvilalla on paikallista merkitystä lähimenneisyytensä puolesta. Rakennuksen eri kerrostumat kuvastavat hyvin huvilakulttuurin ja koko yhteiskunnan muutosta 1800-luvun lopulta tähän päivään. Osa huvilan kerrostumista on kuitenkin heikentänyt sen todistusvoimaisuutta ja dokumenttiarvoja, joten palauttava korjaaminen on suotavaa. Kerrostumien takia palauttamisen tyyliä ja aikakautta tulee harkita riittävien selvitysten perusteella. Näitä ovat esimerkiksi rakenneselvitys ja väriselvitys. Rakennuksen kunto ei selvitysten perusteella ole sellainen, että sen korjaaminen olisi kohtuutonta.

Kaavamerkintä sr-3:

Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja/tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tärvele sen

rakennustaiteellista ja/tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla. Muutosten tulee perustua riittäviin selvityksiin.

Piharakennus, ”pikkumökki”:

Vuonna 1940 jatkosotaa varten piilopaikaksi rakennettu piharakennus edustaa erikoista yhdistelmää funkista ja uusklassismia. Rakennuksen ulkoasu on hyvin säilynyt, ja siinä on useita alkuperäisiä rakennuselementtejä. Rakennus on ajalleen hyvin tyypillinen. Se on Villa Gerbyn tavoin todiste sekä huvilakulttuurin muutoksesta että aikansa merkittävistä tapahtumista, ja sillä on kulttuurihistoriallista arvoa osana Villa Gerbyn kokonaisuutta. Rakennuksen kunto ei selvitysten perusteella ole sellainen, että sen korjaaminen olisi kohtuutonta.

Kaavamerkintä sr-3:

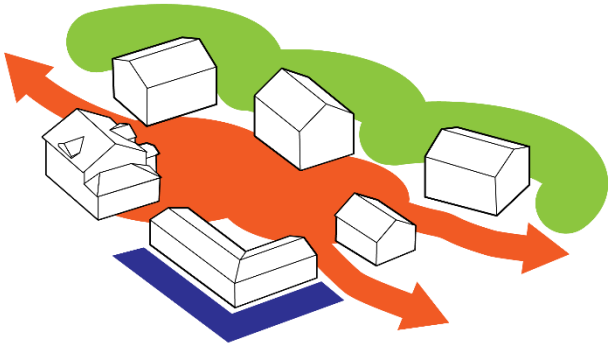
Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja/tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tärvele sen rakennustaiteellista ja/tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla. Muutosten tulee perustua riittäviin selvityksiin.

Muille alueella sijaitseville rakennuksille tai rakennelmille ei esitetä suojelua. Inventointi, arvottamisen kriteerit ja kohteiden arvotus on luettavissa kulttuuriympäristöselvityksestä. Selvityksessä annetaan myös toimenpide-ehdotuksia.

5.3.4 Kaupunkikuva

Alueen kulttuurihistoriallinen arvo vaatii rakennussuunnittelulta ja toteutukselta paneutumista ja ammattitaitoa. Rakentamisen ohjaamiseksi ja toteutuksen laadun varmistamiseksi asemakaavassa määrätään osittain tiukastikin uusien pientalojen ulkonäköön ja sijoitteluun liittyvistä seikoista. Lähtökohta on, että Villa Gerby hallitsee jatkossakin alueen kaupunkikuvaa.

Rakennusten tulee muodostaa kokonaisuus, jonka keskiössä on yhteinen oleskelupiha. Yksityisiä pihoja on mahdollista osoittaa massoitteluratkaisun mukaan edullisiin ilmansuuntiin. Alla skemaattinen esitys yksityispihoista (vihreä), taloyhtiön yhteisistä oleskelualueista (oranssi) ja liikennealueista (sininen).



Kuva 43 Skemaattinen esitys tontin toiminnallisesta järjestelystä.

Uudisrakennusten sopeutumista olemassa olevaan rakennuskantaan ohjataan julkisivua koskevin kaavamääräyksin. Uudisrakennuksen värien ja materiaalien tulee sopia tontin olevaan rakennuskantaan. Villa Gerbyn ja sen piharakennuksen hahmottamista yhtenä kokonaisuutena voidaan helpottaa esimerkiksi yhteneväisellä väripaletilla. Uudisrakennusten katon tulee olla harjakatto, ja materiaalin tulee olla saumapeltiä. Myös talousrakennuksissa tulee olla harjakatto.

Oheisessa taulukossa on esitetty esimerkinomaisesti kaavaehdotuksen mahdollistamia massoitteluratkaisuja. Esimerkeissä on myös hahmoteltu mahdollista asuntojakaumaa niin, että rakennusalan rakennusoikeus käytetään kokonaan. Asunnot on merkitty purppuran eri sävyillä, pysäköinti- ja huoltotilat sinisellä, ja yhteiset oleskelualueet vihreällä värillä. Rakennusala on merkitty pistekatkoviivalla.

Kuva 44 Asemakaavan mahdollistamia toteutuksia AP-1 -korttelissa.

Havainnekuvia eri ratkaisuista esitetään asemakaavan liitteessä *Havainnemateriaali*.

5.3.4.1 Massoitteluperiaatteet

AP-1 -korttelin kaavamääräyksissä edellytetään Villa Gerbyn säilyvän alueen dominanttirakennuksena. Tätä tavoitetta tukevat uudisrakentamisen harjakorkeutta, kattokulmaa ja julkisivun pituutta rajoittavat määräykset. Lukuarvot perustuvat korttelin olemassaoleviin rakennuksiin. Rakennusten korkomaailmaa on hahmoteltu niin, että tulvasuojauksen vaatimat täytöt ovat mahdollisimman pienet (kosteudelle alttiit rakenteet vähintään korkeudelle +2,0m (N2000). Enimmäisharjakorkeus +11 metriä merenpinnasta (N2000) takaa sen, etteivät uudisrakennukset nouse villaa korkeammaksi, mutta ne on silti mahdollista toteuttaa ullakkokerroksellisina.

Kuva 45 Olemassaolevien rakennusten massoittelu ja korot.

Asuinrakentamisen massoittelua AP-1 -korttelissa rajoitetaan neljällä määräyksellä:

1. Enimmäisharjakorkeus +11 metriä merenpinnasta.
2. Rakennuksen kattokulma on I1/2 -II-kerroksisissa rakennuksissa rajattu 27-33 asteeseen, yksikerroksisena toteutettavien rakennusten kattokulma tulee olla vähintään 39 astetta.
3. Rakennuksessa on oltava harjakatto.

Näiden määräysten yhdistelmä tuottaa massoittelua, joka sopii olemassaolevaan rakennuskantaan. Uudisrakentaminen on mitoitettu niin, että nostamalla maanpinta korkoon +2,8 metriä (N2000) rakennus voidaan toteuttaa maksimissaan kaksikerroksisena.

Kuva 46 Alueleikkaus, jossa esitellään olemassaolevien rakennusten ja uudisrakennusten korkoperiaatteita.

5.3.5 Liikenne ja pysäköinti

Uusi tonttiliittymä Villa Gerbyn tontille osoitetaan Tervaleppäsuontieltä. Kunkin uuden asukkaan liikennetuotos voidaan arvioida olevan keskimäärin 2,35 matkaa vuorokaudessa (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Ympäristöministeriö 2008). Jos alueelle syntyy esimerkiksi 6 uutta asuntoa, alueen yhteenlaskettu matkatuotos olisi siten noin 30 matkaa vuorokaudessa. Tämä ei merkittävästi vaikuta alueen katu- ja tieverkon toimivuuteen. Yhtiömuotoinen pientalotontti mahdollistaa vain yhden tonttiliittymän Tervaleppäsuontielle, joka on järkevää tieinfran ja liikenneturvallisuuden näkökulmasta. Palvelukorttelia varten perustetaan ajorasite venesataman alueelle. Lopullinen asukaspysäköinnin määrä varmistuu tarkemmassa suunnittelussa, kun tiedetään asuntojen määrä tontilla. Palvelutoiminnan tarvitsema pysäköinti järjestetään tontilla.

Nykyistä liittymäpaikkaa siirretään muutama kymmenen metriä länteen valitun kaavaratkaisun vuoksi. Olemassaoleva liittymä on tarkoitus säilyttää kuitenkin kevyenliikenteen yhteytenä sen ollessa Villa Gerbyn alkuperäinen lähestymissuunta.

Kaavamuutoksen autopaikkalaskelmat perustuvat kaupunginvaltuuston 19.3.2018 hyväksymään Vaasan kaupungin pysäköintipolitiikkaan, jonka mukaan autopaikkoja mitoitetaan rivitaloiksi rinnastettaville kytketyille pientaloille 1,5 autopaikkaa / asunto.

5.3.6 Tekninen huolto

Villa Gerbyn tontille on olemassaoleva vesihuolto-, tietoliikenne- ja sähköverkkoyhteys, johon myös uudet asuin- ja palvelurakennukset voidaan liittää. Lähin liittymismahdollisuus kaukolämpöverkkoon on satojen metrien päässä Länsimetsäntiellä.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen sähköntarve tulee kasvamaan, joten Vaasan Sähköverkko esittää uuden muuntamorakennuksen sijoittamista kaavamuutosalueelle. Tämä mahdollistetaan pienet muuntamorakennukset sallivalla kaavamääräyksellä.

Kaavaehdotuksessa osoitetaan lisää rakentamista alueelle maltillisesti, minkä vuoksi vettä läpäisemättömän pinta-alan määrä ei tule huomattavasti kasvamaan valuma-alueella. Lisäksi kaavamerkinnällä ja -määräyksellä ohjataan istutettavaksi tontin alueet, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuväylinä tai pysäköintialueina. Alue on pinta-alaltaan pieni ja vastaanottava vesistö on hyvin lähellä, joten varsinaiseen hulevesien pidättämiseen ei ole tontilla tarvetta. Hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan käsitellä tai viivyttää tontilla. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä sekä niiden viherrakentaminen liitetään

hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. Hulevedet tulee käsitellä ennen avovesistöön laskua esimerkiksi biosuodattamalla. Molemmin puolin Villa Gerbyn kiinteistöä laskee mereen avo-oja.

Pysäköintialueen laajennus kohdistuu virkistysalueella sijaitsevan kosteikon nykyisen purkuojan kohdalle. Ojan korvaava linjaus suunnitellaan tarkemmin osana alueen teknistä toteutusta.

5.3.7 Tonttijako

Asemakaavan yhteydessä laaditaan sitova tonttijako.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana rakennetun ympäristön, yhdyskuntatalouden, liikenteen, sosiaalisten suhteiden, luonnonympäristön sekä ilmastonmuutoksen ja muiden riskien näkökulmasta. Prosessin aikana voidaan tarpeen mukaan teettää myös täydentäviä tutkimuksia ja selvityksiä. Pienestä pinta-alastaan huolimatta kaavamuutoksella voi olla laajojakin vaikutuksia erityisesti palveluihin ja kulttuurihistorialliseen rakennuskantaan liittyen. Vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon ja ilmastonmuutokseen ovat vähäisiä kaava-alueen rajallisen pinta-alan ja rakentamisen määrän vuoksi.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksen myötä alueelle tulee lisää rakentamista. Kaava mahdollistaa 3 uutta pientalotyyppistä asuntoa, autokatoksen jätepisteineen, erilaisia pieniä yhteisiä tiloja sekä palvelukortteliin pienen kioskin tai esimerkiksi saunan.

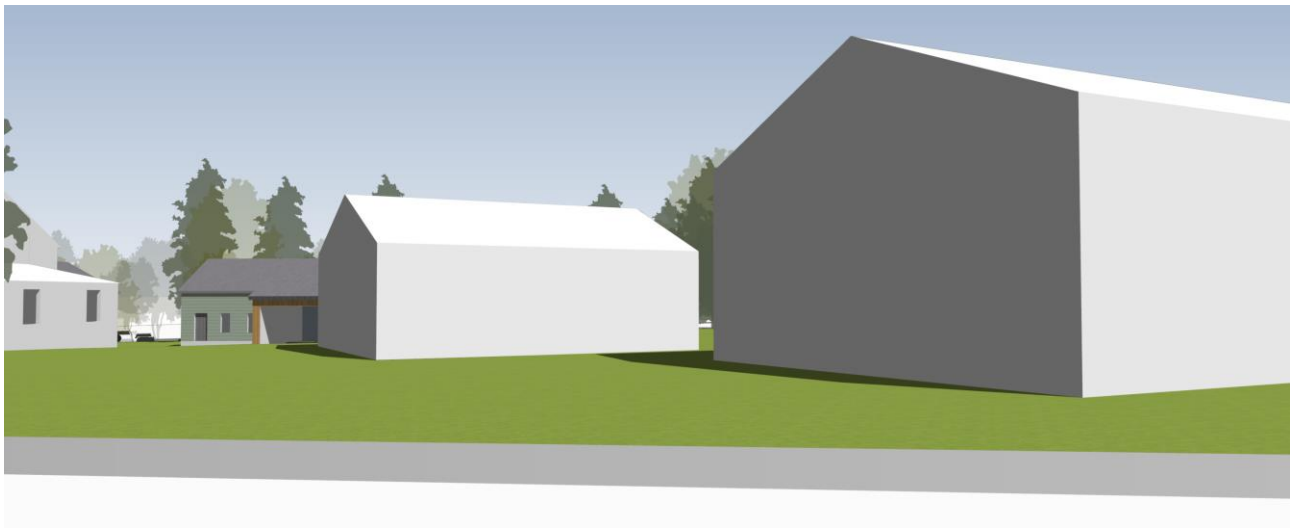
Uudisrakentaminen tulee muuttamaan Villa Gerbyn näkymiä. Uudisrakentaminen ei tarkoita pelkästään uusia rakennuksia, vaan alueella on suoritettava myös maanmuokkausta, mahdollisesti maan parannusta ja maanpinnan nostoa. Huvilan ympäristön raju muutos on kuitenkin alkanut jo 1990-luvulla, kun venesatama laajennettiin osalle huvilaan kuulunutta kiinteistöä. Toinen kaupunkikuvaan merkittävästi vaikuttanut muutos oli Tervaleppäsuontien kaavoittaminen, ja sitä seurannut tiivis uudisrakentaminen vuosien 2010 ja 2020 välillä. Huvilan alkuperäinen pihapiiri on muuttunut täysin.

Uudisrakentaminen tulee myös vaikuttamaan ympäristön pientalojen tämänhetkisiin näkymiin. Joidenkin olemassaolevien asuntojen näköalat saattavat kaventua huomattavasti. Näkymien muutosta naapurirakennuksissa on analysoitu asemakaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella. Analyysista on jätetty pois sellaiset kiinteistöt, joilla ei ole päänäkymäsuuntia kaavamuutosalueelle. Mallinnuksissa valkoisena on esitetty olemassaolevat rakennukset ja rakennelmat, ja värillisenä uudet rakennukset. Mallinnukset on tehty yhden kaavan toteutumisvaihtoehdon pohjalta. Lopputulos voi olla myös erilainen.

Kuva 47 Näkymä Tervaleppäsuontie 3:lta.

Kuva 48 Näkymä Tervaleppäsuontie 5:lta.

Kuva 49 Näkymä Tervaleppäsuontie 13:sta.



Kuva 50 Näkymä Tervaleppäsuontie 15:sta. Suurimman osan näkymästä peittää Tervaleppäsuontie 13 rakennukset.

Näkymät toisaalta myös parantuvat, kun sataman pysäköintialuetta kaavamuutoksen yhteydessä jäsennellään ja maisemoidaan.

5.4.2 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Täydennysrakentaminen on usein sekä ympäristöystävällisin että taloudellisin kaupunkikehittämisen muoto. Täydentämällä vähennetään tarvetta kajota neitseelliseen luontoon, ja olemassaolevien palveluiden ja infran äärelle rakentaminen on kustannuksiltaan edullisempaa. Kaavamuutoksessa täydennysrakentamista sijoitetaan olemassaolevan tien, kunnallistekniikan ja palveluiden yhteyteen. Asemakaavamuutoksesta syntyy jonkin verran kustannuksia kaupungille, kun uudiskohteet tulee liittää kunnallistekniikkaan. Erilaiset verkot ovat kuitenkin lähellä johtuen Villa Gerbyn nykyisistä liittymistä ja naapuruston suhteellisen tuoreesta rakennuskannasta. Korttelit on suunniteltu niin, että esimerkiksi vesihuolto voidaan toteuttaa mahdollisimman pienin kustannuksin.

Lisäksi kustannuksia syntyy Gerbyn venesataman kehittämiseen liittyvistä maansiirtotöistä, perustamiskuluista ja istutuksista. Vastaavasti kaupungille syntyy tuloja, kun se joko myy tai vuokraa omistamansa maa-alueen pientalotontiksi.

Kaavamuutos tuottaa yhtiömuotoisen pientalotontin, joille on Vaasassa kysyntää. Lisäksi kaavamuutoksella saadaan mahdollisuus monimuotoiseen palvelutoimintaan Gerbyn satama-alueella.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Vaasa luokitellaan Ympäristöministeriön vuonna 2008 julkaisemassa suunnitteluoppaassa ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” 45 000-80 000 asukkaan kaupunkiseuduksi. Suunnittelualueen lähistössä kulkee kaksi joukkoliikennelinjaa, mutta ne sijaitsevat Ympäristöministeriön oppaassa määritellyn kynnysarvon (400 metrin etäisyys pysäkistä) ylittävän kävelymatkan etäisyydellä. Siten suunnittelualue kuuluu *autovyöhykkeeseen*. Autovyöhykkeellä täydennysrakentamisen mahdollistama uusi asuminen tuottaa 100 k-m2 kohti noin 5,06 matkaa vuorokaudessa. Siten taloyhtiön kokonaismatkatuotos vuorokaudessa olisi 40 matkaa vuorokaudessa. Tällä ei ole merkittäviä vaikutuksia paikalliseen tai alueelliseen tie- ja katuverkkoon. Asemakaavamuutoksen myötä pysäköinnin tarve lisääntyy alueella myös asumisen myötä. Pientalotontille mahdollistetaan asukkaiden pysäköinti tontin eteläosassa sijaitsevassa yhteisessä autokatoksessa.

Mahdollisen palvelutoiminnan vaikutuksia liikenteeseen on vielä toistaiseksi vaikea arvioida, sillä palveluiden tyypistä ei ole vielä varmuutta. Palvelukortteliin osoitetun rakennusoikeuden perusteella sille odotetaan vain pienimuotoista, todennäköisesti kausiluontoista toimintaa, jonka liikennetuotoksen ei myöskään

uskota olevan suuri. On kuitenkin riskinä, että palvelutoiminta on uumoiltua suositumpaa ja sen pysäköintipaineet laajentuvat myös venesataman pysäköintialueelle.

5.4.4 Vaikutukset sosiaalisiin olosuhteisiin

Kaava vastaa merellisen asumisen ja perheasuntojen kysyntään Vaasassa. Tavoitteena on myös synnyttää modernia yhteisöllistä asumista, johon voisi liittyä esimerkiksi palvelu- tai liiketoimintaa. Mallia on haettu vanhoista käsityöläiskortteleista. Yhteisöllisyyden syntyminen vaatii myös riittävän kokoisen yhteisön, ja siten riittävästi asumisen kerrosalaneliöitä. Toiveena on, että alueelle saataisiin pysyvää palvelutoimintaa, ja että Villa Gerby säilyisi vähintään puolijulkisena tilana. Ranta tulee jatkossakin säilymään avoimena ja kaikkien lähistön asukkaiden käytössä.

5.4.5 Vaikutukset luonnonympäristöön

Osa luonnonympäristöstä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi, kun Tervaleppäsuontien varrella olevaa viheraluetta otetaan pysäköintikäyttöön. Myös Villa Gerbyn puutarhassa kaadetaan puustoa asuinrakentamisen tieltä. Molemmat näistä alueista ovat kuitenkin kärsineet viime vuosina merkittäviä myrskytuhoja, ja olemassaoleva puusto on vähäistä. Tiiviistämällä maankäyttöä alueella säästetään myös nykyisiä viheralueita voimassaolevaan asemakaavaan verrattuna.

Virkistysalueiden nykyiset suojelumerkinnät (VL/s) ovat vaikeuttaneet tähän asti alueen hoitoa, sillä puuston hoitaminen on näillä alueilla vaikeaa suojelusta johtuen. Kaavaehdotuksessa esitettävissä virkistys- ja suojaviheralueen merkinnöissä korostetaan tarve säilyttää mahdollisuuksien mukaan olevaa kasvillisuutta, mutta myös alueen hoitotarve sekä tavoite kasvillisuuden uudistamiseen istuttamalla. Rakentamisen edellyttämä maanpinnan muokkaus tulee vaikuttamaan mahdollisuuksiin säilyttää olemassaolevaa kasvillisuutta.

5.4.6 Vaikutukset ilmastonmuutoksen ja muiden riskien näkökulmasta

Vaasan kaupunki on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraaliutta vuoteen 2020-luvun loppuun mennessä. Ilmastonmuutos johtuu kasvihuonekaasupäästöistä, joita ihmisen toiminta aiheuttaa.

Uudisrakentaminen lisää aina rakennusten kasvihuonepäästöjä. Vaasan CO2-raportin mukaan suurin osa Vaasassa tapahtuvasta energiankulutuksesta syntyy rakennusten lämmityksestä. Myös kuluttajien sähkönkulutus ja tieliikenne ovat merkittäviä energiankuluttajia (CO2-raportissa ei huomioida teollisuuden energiankulutusta ja päästöjä). Olemassaoleviin liikenneverkkoihin, erityisesti joukkoliikenteeseen ja kevyenliikenteen verkostoihin, tukeutuvat täydennysrakennushankkeet ovat kokonaishiilijalanjäljeltään huomattavasti parempia kuin neitseelliseen maaperään kaupungin laitamille rakennettavat uudet asuinalueet. Lähipalveluiden lisääminen vähentää asukkaiden tarvetta liikkua kaupunginosien välillä. Suunnittelemalla asuntojen sijoittelu edullisesti eri ilmansuuntiin niin, että luonnonvaloa ja esimerkiksi kattopinta-alaa voidaan hyödyntää aurinkoenergian tuotantoon, voidaan uusien asuntojen hiilijalanjälkeä pienentää entisestään. Toisaalta talvista tulee pimeämpiä, koska pilvisyys vähentää auringon säteilyn pääsyä maan pinnalle. Tämä tulee vaikuttamaan aurinkoenergian hyödyntämismahdollisuuksiin.

Ilmaston lämpeneminen nostaa meren pintaa. Meriveden pinnan nouseminen jakautuu epätasaisesti eri merialueilla. Kaavamuutosalue sijaitsee osaksi matalalla, alle Vaasan kaupungin rakennusjärjestyksessä suositellulla vähimmäisperustamiskorkeudella (+2m N2000). Pohjanlahdella maankohoaminen on arvion mukaan tulevaisuudessa merenpinnan nousua nopeampaa, joten Vaasassa merenpinnan ei odoteta nousevan. Kaava-alueen sijainti alavalla rannikolla nostaa kuitenkin riskiä merivesitulvaan. Tulvariskiä käsitellään kappaleessa *3.1.2.1 Maisemarakenne.* Tulvariskiin voidaan varautua tyypillisesti perustuskorkeuden nostamista maata läjittämällä. Rakentamisen mahdollistamiseksi kaava-alueella tulee suorittaa jonkin verran maanpinnan korkeuden nostamista. Tämä tulee vaikuttamaan sekä olemassaolevaan kasvillisuuteen, näkymiin että hulevesien kulkuun alueella.

Lämpötilan nousun lisäksi ilmastonmuutos kasvattaa sademääriä Suomessa. Sademäärän kasvu keskittyy erityisesti talvikuukausiin, jolloin sadetta tulee arvioiden mukaan 10–40 % nykyistä enemmän. Kesäisin sademäärän muutos on arvioiden mukaan melko pieni. Vaikka talviajan sateet lisääntyvät, niin lumipeite vähenee lämpötilan nousun vuoksi. Suunnittelualueen pinta-ala on pieni ja vastaanottava vesistö on lähellä, joten hulevesien lisääntymisen vaikutus ei alueella ole suuri.

5.5 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavan kaavamerkinnät ja –määräykset ovat esitetty asemakaavassa (kts. liite 1).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaprosessi on käynnistynyt 8.12.2020 suunnittelujaoston hyväksyessä kaavoituskatsauksen. Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2023 syksyllä. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: *www.vaasa.fi/kaavoitus/ak1114*.

Vaasan kaupungin tavoitteena on myydä tai vuokrata muodostettava pientalotontti rakennuksineen heti, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Asemakaavan muutosasiakirjat toimivat perustana alueen kehittämiselle, ja havainnemateriaali osoittaa, kuinka rakentaminen on toteutettavissa. Rakennuslupien yhteydessä varmistetaan, että rakennushanke on linjassa asemakaavan tavoitteiden kanssa. Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133§).

6.2 Toteutuksen seuranta

Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä tulee varmistua siitä, että suunnitelmat noudattavat asemakaavamuutoksen tavoitteita.