



Keskustan seurakuntakeskus

Asemakaava nro 1124

ASEMAKAAVASELOSTUS

VAASAN KAUPUNGIN KAAVOITUS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta: 905 Vaasa
Kaupunginosa: 1
Kiinteistöt: 905-1-2001-6, 905-1-2001-1003, 905-1-2001-8 sekä palokadun pysäköintikorttelialueet ja puisto 905-1-9906-1, 905-1-9903-4 sekä 905-1-9906-4.

Suunnittelulaji: Asemakaavan ja tonttijaon muutos
Kaavan nimi: Keskustan seurakuntakeskus
Kaavan numero: 1124

Laatijat: Vaasan kaupunki, kaavoitus
kaavoitusarkkitehti Oliver Schulte-Tigges
kaavoitusinsinööri Heidi Kangasluoma
kaava-assistentti May Wikström

Kirkkopuistikko 26 A, 2. kerros
PL 3, 65101 VAASA
etunimi.sukunimi@vaasa.fi
040 188 4187

Käsittely: Asemakaavan muutoksen vireilletulo on hyväksytty suunnittelujaostossa vuoden 2021 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä. Kaava on tullut vireille kaavoitusjohtajan päätöksellä ja kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 24.5 – 7.6.2023

Kaavoituspäällikkö hyväksyi asemakaavaluonnoksen nähtäville asetettavaksi päätöksellään 15.4.2024

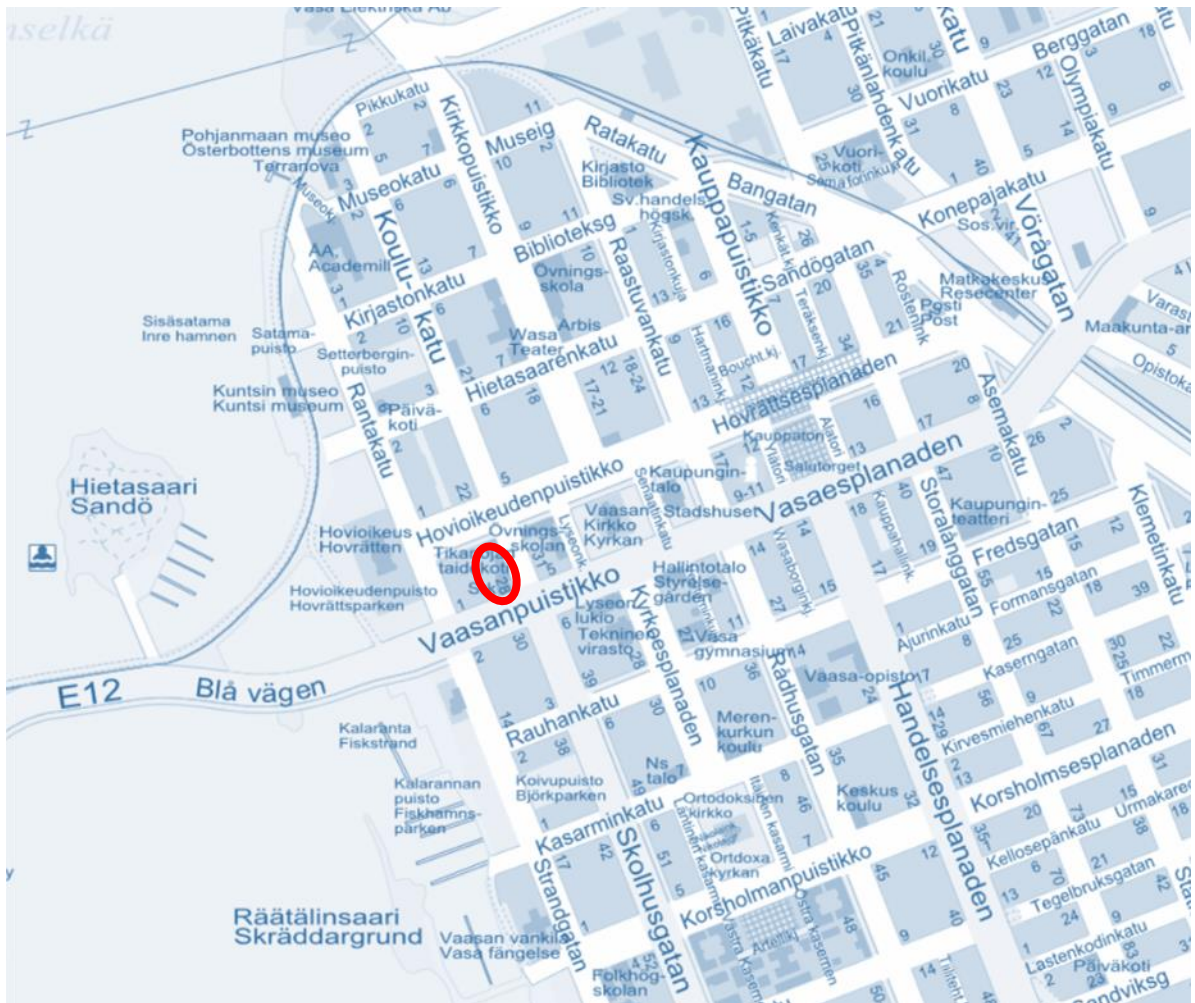
Asemakaavaehdotus hyväksytään nähtäville asetettavaksi kaupunkiympäristölautakunnan toimesta arviolta syksyllä 2024

Asemakaavaehdotus hyväksytään kaupunginvaltuuston käsittelyyn arviolta talvella 2024

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan lainvoimaiseksi arviolta loppuvuodesta 2024

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Vaasan keskustassa puolen kilometrin etäisyydellä torilta lounaseen. Asemakaavoituksen kohteena ovat korttelit osoitteessa Koulukatu 26-28 (Seurakuntakeskus), Vaasanpuistikko 3 (asunto-osakeyhtiö), Hovioikeudenpuistikko 4 (Tikanojan taidekoti), sekä edellä mainittujen kortteleiden viereinen palokatu (Taitelijankuja).



Asemakaavan muutosalueen sijainti opaskartalla

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on Keskustan seurakuntakeskus, Asemakaava nro 1124. Kaavan lähtökohtana on niin kutsutun Vaasan Seurakuntakeskuksen korttelialueen kehittäminen laadukkaaksi ja nykyistä monipuolisemmaksi kokonaisuudeksi muun muassa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti. Tavoitteena on mahdollistaa kortteliin toimistotiloja, asumista, liiketiloja ja palvelutoimintaa. Lisäksi asemakaavassa tarkistetaan Vaasanpuistikko 3 A:n asuinkerrostalokorttelin järjestelyt ja suojelutarve, Tikanojan taidekodin lisärakentamisen laajuutta, rakentamistapaa ja suojelumääräyksiä sekä varmistetaan palokadun laatu. Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,8 ha.



Alustava asemakaavarajaus esitettyinä ortoilmakuvan päällä.

Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1. Tunnistetiedot	2
1.2. Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4. Selostuksen sisällysluettelo	5
1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
1.6. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2. TIIVISTELMÄ.....	7
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.2. Asemakaava.....	7
2.3. Asemakaavan toteuttaminen.....	7
3. LÄHTÖKOHDAT.....	7
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2. Luonnonympäristö	8
3.1.3. Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.4. Maanomistus	8
3.2. Suunnittelutilanne	9
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	11
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	11
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
4.3.1. Osalliset.....	12
4.3.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.3.3. Viranomaisyhteistyö.....	13
4.4. Asemakaavan tavoitteet.....	13
4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	17
4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	17
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1. Kaavan rakenne.....	18
5.1.1. Mitoitus	18
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	18

5.3.	Aluevaraukset.....	21
5.3.1.	Korttelialueet.....	21
5.3.2.	Muut alueet.....	21
5.4.	Kaavan vaikutukset.....	22
5.4.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
5.4.2.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
5.4.3.	Muut vaikutukset.....	22
5.5.	Kaavakartta, -merkinnät ja -määräykset.....	23
5.6.	Nimistö	23
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	23
6.1.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	23
7.	LIITTEET.....	23

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Asemakaavakartta
Asemakaavamerkinnät ja -määräykset
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan havainnekuvat
Asemakaavaprosessin vuorovaikutusasiakirja

1.4.1. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Vaasan Viheraluejärjestelmä 2030. Kaavoitus
- Kulttuurihistoriallinen selvitys, as. oy. Vaasanpuistikko 3a. 2022. Kaavoitus
- Kuntoarvio, Koulukatu 26-28. 2021. Investigo Oy
- Rakennushistoriallinen selvitys, Vaasan seurakuntatalo. 2021. NAC arkkitehdit
- Kohteen arvotus, Vaasan seurakuntakeskus. 2021. NAC arkkitehdit.
- Rakennus ja kulttuurihistoriallinen selvitys Tikanojan taidekoti, 2024, Kaavoitus (tekeillä)
- Hulevesiselvitys (tekeillä)
- Luontokartoitus, 2023, Vaasan kaupunki
- Viheralueiden hoitoluokitus, 2024, Vaasan kaupunki, kaavoitus
- Korttelitehokkuusselvitys, 2024, Vaasan kaupunki, kaavoitus

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireilletulo 24.5.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksytty kaavoitusjohtajan toimesta 12.5.2023 (26/2023§)

Asemakaavan osallistumis- ja arviointi suunnitelma on ollut nähtävillä 24.5–7.6.2023 välisen ajan.

Asemakaavaluonnos on nähtävillä 23.4-23.5.2024.

2.2. Asemakaava

Kaavan lähtökohtana on niin kutsutun Vaasan Seurakuntakeskuksen korttelialueen kehittäminen laadukkaaksi ja nykyistä monipuolisemmaksi kokonaisuudeksi muun muassa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisesti. Tavoitteena on mahdollistaa kortteliin toimistotiloja, asumista, liiketiloja ja palvelutoimintaa. Lisäksi asemakaavassa tarkistetaan Vaasanpuistikko 3 A:n asuinkerrostalokorttelin järjestelyt ja suojelutarve, Tikanojan taidekodin lisärakentamisen laajuutta ja tapaa sekä palokadun laatutekijät.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavassa mahdollistetaan uuden seurakuntakeskuskokonaisuuden, kerrostaloasuntojen ja liiketilojen rakentaminen tontille 905-1-2001-6 kun asemakaava on saanut lainvoiman ja hankkeelle on myönnetty rakennuslupa. Asemakaava mahdollistaa myös maltillisen lisärakentamisen Vaasanpuistikko 3A:n ja Tikanojan taidekodin tonteilla sekä palokadun laadukkaan toteuttamisen.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Vaasan keskustassa puolen kilometrin etäisyydellä torilta lounaaseen. Asemakaavoituksen kohteena ovat korttelit osoitteessa Koulukatu 26-28 (Seurakuntakeskus), Vaasanpuistikko 3A (asunto-osakeyhtiö) sekä Hovioikeudenpuistikko 4 (Tikanojan taidekoti). Asemakaavarajauksessa on mukana myös Vaasan-puistikolta Hovioikeudenpuistikolle johtava palokatu (Taitelijankuja).

Asemakaavoitettava alue kuuluu Vaasan tiiviiseen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ruutukaavakeskustarakenteeseen.

3.1.2. Luonnonympäristö

Selvitysalueelle on laadittu luontokartoitus maastokauden 2023 aikana. Alueelle tehtiin yhteensä yhdeksän maastokäyntiä 2.5.–11.9.2023. Maastossa kartoitettiin alueen luonnon yleispiirteet, pesimälinnusto sekä etsittiin lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Maastokäyntien aikana arvioitiin myös muiden direktiivilajien esiintymispotentiaalia alueella.

Maastokartoitusten perusteella voidaan esittää seuraavat huomiot alueen luonnonoloista:

- Luontoinventoinnissa ei löydetty luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä tai muita arvokkaita elinympäristöjä.
- Pesimälinnustoon lukeutui yhteensä viisi lintulajia. Uhanalaisista pesimälajeista alueella ha-
- vaittiin tervapääsky (EN) ja viherpeippo (EN). Pesimälinnustoon lukeutuvat lajit ovat hyvin sopeutuneet pesimään kaupunkiympäristöissä ihmisen naapurina.
- Reittikartoituksessa havaittiin kahdella käyntikerralla kummallakin yksi pohjanlepakko. Kartoituksen tulosten perusteella arvioidaan, että alueella ei ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja (LSL 78 §) eikä lepakoille tärkeitä yli kymmenen yksilön ruokailualueita.
- Selvitysalueella ei ole direktiivilajeille kuten liito-oravalle tai viitasammakolle sopivaa elinympäristöä lisääntymis- tai levähdyspaikoiksi.

Selvitysalueen luonnonolot inventoitiin asemakaavoituksen pohjatiedoksi. Kohde sijaitsee tiiviisti rakennetulla kaupunkialueella, jossa ei ole merkittäviä luonnonarvoja.

Lisää tietoa liitteessä: *Vaasan kaupunki | Vaasan seurakuntakeskuksen ak 1124 luontokartoitus 2023*

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on rakennuskantaa eri aikakausilta. Rakennuskannan rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot on selvitetty ja arvioitu erillisissä tähän asemakaavatyöhön liittyvissä selvityksissä (kts. liitteet). Tikanojan taidekodin tontin rakennusten selvitystyö on tekeillä. Rakennusten kuntoa on selvitetty Koulukatu 26-28 tontin osalta. Vaasanpuistikko 3A:n tai Tikanojan tontin osalta kuntotutkimusta ei ole katsottu tarpeelliseksi. Vaasanpuistikko 3A:n ja Tikanojan taidekodin rakennusten kunto on hyvä ja se on asemakaavassa määritellyssä käytössään. Vaasanpuistikko 3A:n rakennus on todettu olevan rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas. Koulukatu 26-28 rakennuksista rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja nähtiin 1950- luvun rakennuksessa, 1980- luvun rakennuksessa ei. Vakavia ongelmia rakennuksen kunnon osalta taas nähtiin tontin 1980- luvun rakennusosassa. Myös 1950- luvun rakennuksen kunnossa on haasteita. Tikanojan taidekodin rakennukset on todettu alustavassa selvityksessä rakennushistoriallisesti arvokkaiksi.

3.1.4. Maanomistus

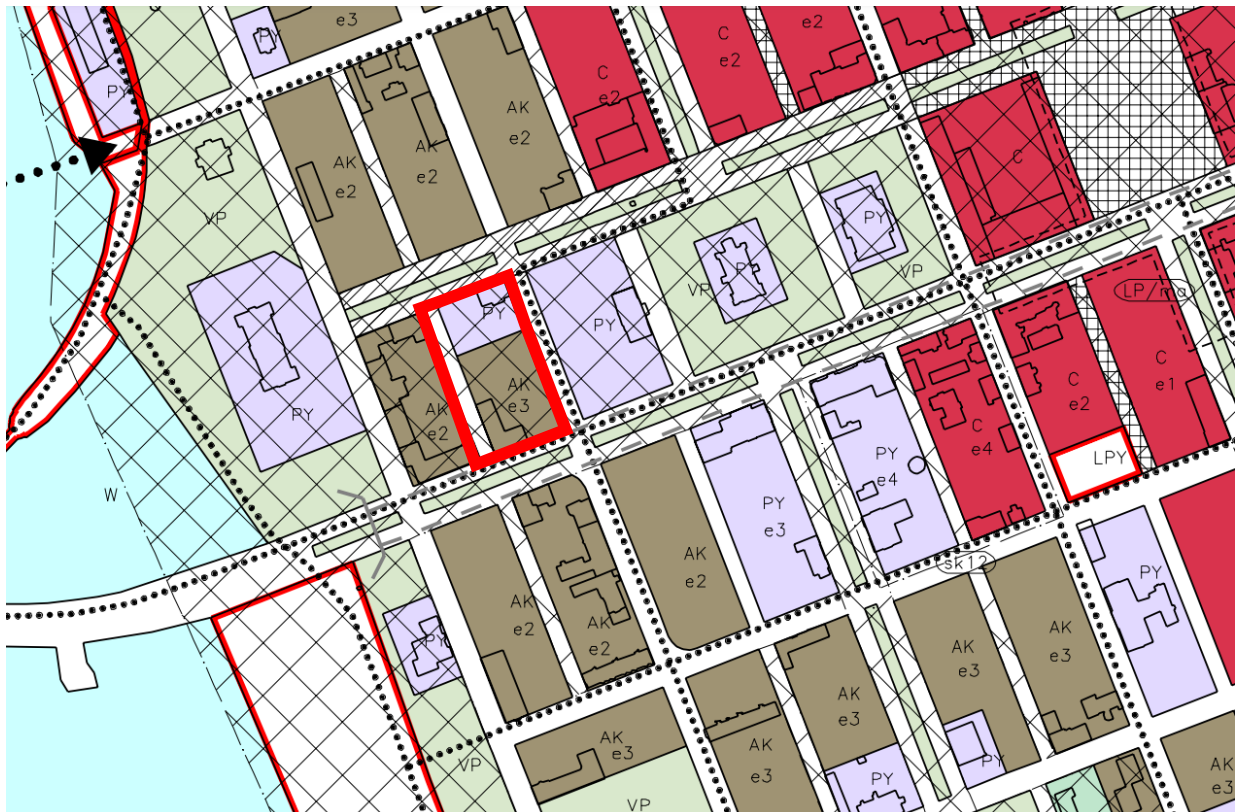
Kaavoitettavan alueen omistaa Vaasan seurakuntayhtymä, Aoy Vaasanpuistikko 3 ja palokadun sekä Tikanojan taidekodin osalta Vaasan kaupunki.

3.2. Suunnittelutilanne

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on määritelty maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi sekä osittain virkistysalueeksi.

Vaasan keskustassa on voimassa kaupunginvaltuuston 10.6.2019 hyväksymä Keskustan osayleiskaava 2040. Kaavassa kaavam muutoksen kohteena olevalle alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

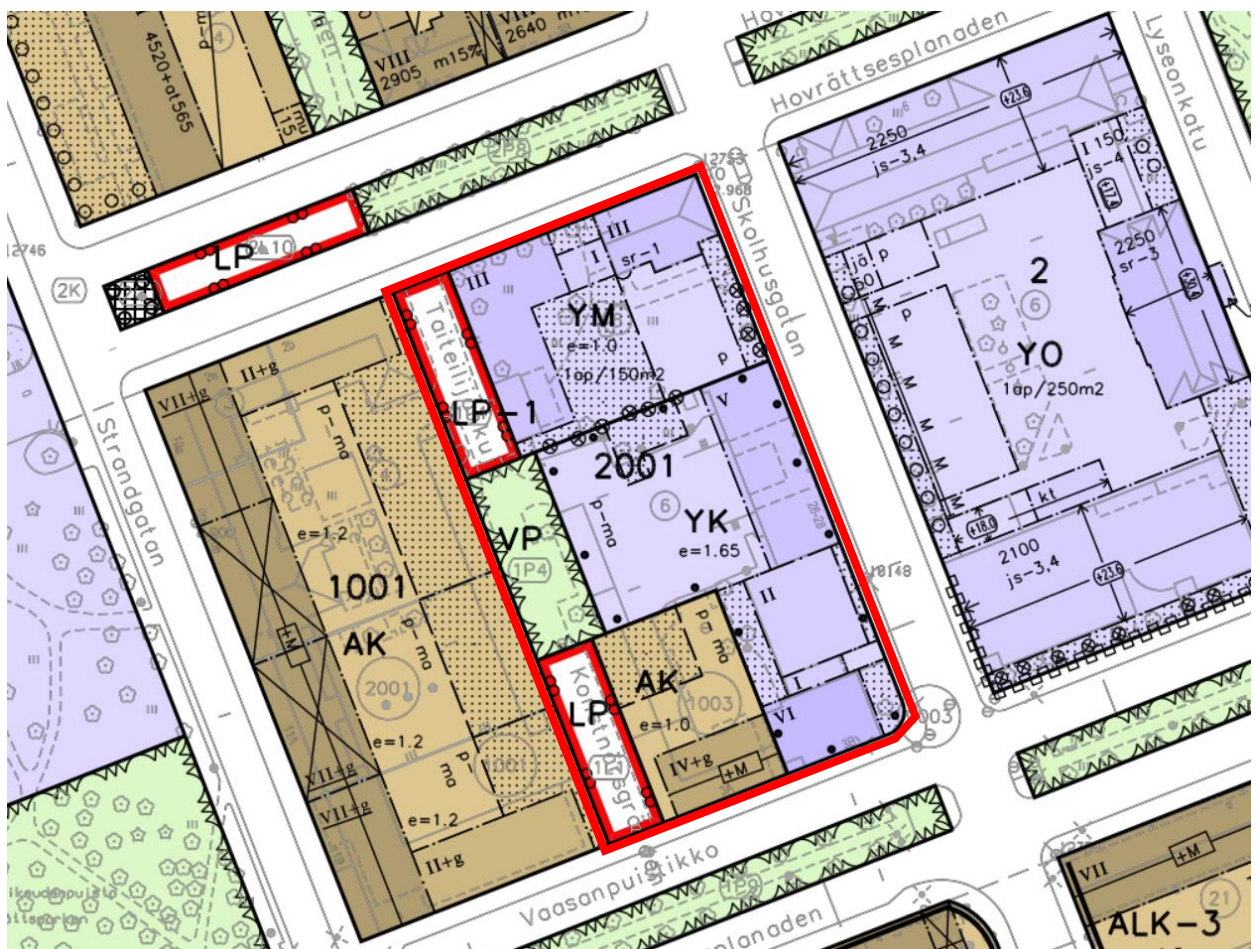
- Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö: Rakennusperintö vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueen mittakaava, luonne, arvokkaat kaupunkitilat (puistikot, palokadut, puistot ja torit) sekä alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta on säilytettävä. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa on huolehdittava alueen erityisten arvojen säilymisestä. Alueiden kulttuurihistoriallista arvoa tulee korostaa palokatu-, puistikko- ja toriympäristöjen laadullisella ja toiminnallisella kehittämisellä. Alueen suunnitelmista tulee kuulla museoviranomaisia.
- Asuinkerrostalojen alue (AK): Alue varataan pääosin kerrostaloille ja muulle kaupunkimaiselle asumiselle. Alueelle voi sijoittaa myös asumista tukevia toimintoja, kuten kauppoja, työpaikkoja ja palveluja.



Ote Vaasan keskustan osayleiskaavasta 2040. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

Vaasan keskustan osayleiskaavassa 2040 määritellään tätä asemakaavaa koskevalle korttelille ylimmäksi tehokkuusluvaksi $e=1,6$. Tehokkuusluvun määrittely on osayleiskaavatyössä perustunut olemassa olevan rakentuneen tilanteen analyysiin. Keskustan osayleiskaavan tavoite ei ole ollut asettaa tehokkuuslukua niin, että rakentamista tulee vähentää nykyisestä, vaan sen tarkoitus on mahdollistaa tehokkuuden maltillinen lisääminen esimerkiksi ullakkorakentamisen toteuttamiseksi. Tarkoituksena on ollut myös antaa mahdollisuus muuhun korttelin maltilliseen kehittämiseen, joka edesauttaa keskustarakenteen elinvoimaa ja mm. mahdollisuuksia säilyttää alueen kulttuuriarvoja kuten olemassa olevaa rakennuskantaa.

Keskustan osayleiskaavatyö valmistelussa käytetyissä kiinteistöjärjestelmän rakennusoikeustiedoissa on ollut virheitä ja tai puutteita ja osaa järjestelmän tiedoista on jäänyt huomioimatta. Tällä asemakaava-alueella olevilla tonteilla on selvästi suurempi rakentunut kokonaiskerrosala kuin mikä on niiden rakennusoikeus. Koska keskustan osayleiskaavassa on käytetty lähtötietona lähinnä tonttien rakennusoikeutta, on syntynyt tilanne, jossa kortteliin määritelty enimmäisrakennusoikeus on jäänyt keskustan osayleiskaavan kokonaistavoitteisiin nähden liian alhaiseksi. Jokaista korttelia tulisi voida edelleen kehittää nykyisen rakentuneen tilanteen pohjalta vähintään jonkin verran. Kortteleiden kehittämisen näkökulmasta on kohtuutonta vaatia, että kokonaisrakennusoikeutta alennetaan nykyisestä. Päinvastoin ja kuten jo edellä todettu, keskustan kortteleiden kehittäminen tulee mahdollistaa maltillinen rakennustehon lisääminen, mikäli se sekä toiminnallisesti, että kaupunkikuvallisesti on mahdollista ja kykenee laadullisesti vastaamaan alueen tavoitteisiin. Tässä tapauksessa alue on osana valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimiljöötä, joka asettaa rakentamiselle korkeat tavoitteet, jotka tulee suunnittelussa ehdottomasti huomioida.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Kaava-alue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettua aluetta.

Kaava-alueella on voimassa kolme asemakaavaa:

- 29.11.1967 vahvistettu ak 378
- 26.1.1977 hyväksytty ak 488
- 26.5.1987 hyväksytty ak 691

Asemakaavoissa kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue (YK)
- Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)
- Asemakaava-alueen länsireunassa Vaasanpuistikolta Hovioikeudenpuistikolle kulkeva palokatu on merkattu puisto (VP) sekä yleinen pysäköintialue (LP) -merkinnöin.
- Museorakennusten korttelialue (YM)

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Vaasan Seurakuntayhtymällä on tarve toteuttaa tontille tilat, jotka palvelevat toimintaa nykytarpeita ja ovat kunnoltaan hyvät. Nykyiset olemassa olevat tilat eivät palvele nykyistä tarvetta ja rakennukset eivät palvele tarkoitustaan nykyisessä kunnossaan ja muodossaan. Seurakuntayhtymän selvitysten mukaan he tarvitsevat uusia seurakuntatiloja ja 1950- luvun rakennuksen peruskorjaamista. Seurakuntayhtymä haluaa kehittää tonttia monipuoliseksi kokonaisuudeksi, johon syntyy myös uutta laadukasta asumista ja mm. katutason liiketilaa.

Vaasan kaupunki toivoo, että asemakaava-alueesta eli Seurakunnan tontista, Vaasanpuistikko 3:sta, Tikanojan taidekodin tontista sekä palokadusta kehitetään laadukas monipuolinen Vaasan strategian mukainen kokonaisuus.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Vaasan seurakuntayhtymä on hakenut tonttinsa kaavoittamista 2022. Vaasan kaupungin kiinteistötoimen ja Vaasan seurakuntayhtymän kesken on tehty kaupungin hallituksen 21.2.2022 hyväksymä kaavoituksen käynnistämissopimus. Vaasan kaupunki on katsonut tarpeelliseksi laajentaa asemakaava-alue käsittämään myös Vaasanpuistikko 3:n ja korttelin

palokadun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon jälkeen Vaasan kaupungin kaavoitus on katsonut tarpeelliseksi laajentaa asemakaava-alue käsittämään myös Tikanojan taidemuseon tontin.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat, yritykset ja asukkaat
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Rakennusvalvonta, Kuntatekniikka, Vaasan Vesi, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan maakuntamuseo, Talotoimi
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus / Ympäristövastuualue, Pohjanmaan poliisilaitos, Logistiikkarykmentti, Pohjanmaan liitto, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Kantakaupungin asukasyhdistys ry

4.3.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta ja nähtävillä olosta on ilmoitettu Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet), Teknisen viraston ilmoitustaululla sekä kaavoituksen internetsivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus. Kaava-alueen maanomistajille ja -haltijoille on lähetetty kirje. Lisäksi tullaan tarvittaessa järjestämään vuorovaikutustilaisuuksia, joissa osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun. Viranomaisilta pyydetään erikseen lausunnot. Muut osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:

1. ALOITUS: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §, MRA 30 §)

Osallistuminen suullisella tai kirjallisella mielipiteellä OAS:n nähtävillä olon aikana (14 vrk). Osallisia kuullaan koskien lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä. Mielipiteet toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internet-sivuilta: www.vaasa.fi/ak1124

2. KAAVALUONNOS: valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §)

Osallistuminen suullisella tai kirjallisella mielipiteellä kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana (14/30 vrk). Osallisia kuullaan koskien kaavan tavoitteita, selvitystyötä ja kaavan luonnosta. Mielipiteet toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen.

3. KAAVAEHDOTUS: julkinen nähtävillä olo (MRL 65 §, MRA 27 §)

Osallistuminen kirjallisella muistutuksella kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana (30 vrk). Muistutukset toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen. Viranomais-lausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen kaavaehdotus etenee hyväksyttäväksi.

4. ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN (MRL 52 §)

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan kaupunginhallituksen esityksestä. Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen Vaasan hallinto-oikeuteen (MRL 188 §).

Lisäksi tullaan tarvittaessa järjestämään vuorovaikutustilaisuuksia, joissa osallisilla on myös mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun.

4.3.3. Viranomaisyhteistyö

Asemakaava-alueesta tullaan käymään Ely-keskuksen kanssa tarvittaessa työneuvottelu ennen asemakaavan ehdotusvaihetta.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Vaasan Seurakuntayhtymän tavoite

Vaasan Seurakuntayhtymän tavoite on toteuttaa tontille tilat, jotka palvelevat heidän toimintaansa nykytarpeiden mukaisesti ja ovat kunnoltaan hyvät. Nykyiset olemassa olevat tilat eivät palvele nykyistä tarvetta toiminnallisesti tai kuntonsa puolesta.

Seurakuntayhtymän selvitysten mukaan he tarvitsevat uusia seurakuntatiloja ja 1950-luvun rakennuksen peruskorjaamista. Seurakuntayhtymä haluaa kehittää tonttia monipuoliseksi kokonaisuudeksi, johon syntyy myös uutta laadukasta asumista ja mm. katutason liiketilaa.

Seurakunta on lausunut asemakaavasta ja suunnitelmissa olevasta hankkeestaan seuraavaa:

”Olemme tarkastelleet nykyisen Koulukatu 28:ssa sijaitsevan ns. nurkkarakennuksen nykytilaa ja olevien tilojen muuttamista rakennuttajan toivomaan asuin- ja liiketilakäyttöön. Rakenteellisesti v.1978 rakennettu kohde olisi saneerattava siten, että kosteusvaurioituneet sandwich-julkisivuelementit ja kaikki pintamateriaalit poistettaisiin ja korvattaisiin uusilla ratkaisuilla. Tämä tarkoittaisi yksinkertaisesti sitä, että rakennuksesta jäisi jäljelle vain betoninen runkorakenne. Nykyinen runko ei sovellu ajateltuun asuin- / liiketilakäyttöön seuraavista syistä:

- *sisäänkäynti nurkkarakennukseen on Vaasanpuistikolta ja lattiapinta on reilusti alempana kuin Koulukadulla. Ensimmäisen kerroksen tilat on aikoinaan suunniteltu siten, että toisen kerroksen tilat saadaan samaan korkeustasoon kuin 50-luvun rakennuksessa Koulukatu 26:ssa. Tämä on johtanut tilojen osittaiseen maanalaiseen sijaintiin, mikä ei toimi liiketilojen suhteen.*
- *Kaupungin vaatimus ensimmäisen eli maantasokerroksen varaamisesta liiketiloiksi ei onnistu nykyisellä rungolla myöskään kerroskorkeuden suhteen, koska liiketilojen tekniikkavaraukset vaativat normaalia korkeampaa kerroskorkeutta, ja nykyiset tilat ovat vielä osin maan alla.*

- Nykytilanteessa nurkkarakennuksen porrashuoneet ja hissikuilu sijaitsivat rakennuksen länsipäädyssä, mikä tulevaa asuinkäyttöä ajatellen johtaisi ratkaisuun, missä kerrosten pohjaratkaisussa olisi pitkä käytävä rakennusmassan sisällä. Samalla menetettäisiin mahdollisuus sijoittaa asuntoja länsipäätyyn ja ylimpien kerrosten asuntojen merinäköalat.
- Nykyisen betonirungon pilarijako rajaa asutosuunnittelua, sen lisäksi, että tilojen lattiatasot ovat väärällä korkeudella.
- Nykyinen runkoratkaisu ei mahdollista autopaikkojen sijoitusta kellarissa osittain rakennusrungon sisään.

Olemassa oleva nurkkarakennuksen ja 50-luvun rakennuksen välissä sijaitseva seurakuntasaliosa on vaikeasti saavutettavissa ajatellen esteettömyysvaatimuksia sijaitessaan osin maan alla. Suuren salin vaatima huonekorkeus on johtanut maanalaisuuteen, mikä on tuonut mukanaan edellä mainittuja käytännön ongelmia ja vaikeuksia yhdistää salitilat viereisiin tiloihin. Seurakuntasaliosan muuntaminen liiketila-/ asuinkäyttöön on edellä mainituista syistä erittäin vaikeata ja taloudellisesti kannattamatonta.

Koulukatu 28:n maantasokerros on laskettu G-kerrokseksi, eli sitä ei ole laskettu rakennusluvassa mukaan kerrosalaan. Jos nämä tilat laskettaisiin kerrosalaan kellarissa sijaitsevien pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen lisäksi, olisi laskennallinen tehokkuus 2, kun kaava on sallinut vain 1,65. Kaikki yllä oleva osoittaa selkeästi, että ei ole myöskään taloudellisesta näkökulmasta realistista säilyttää edes runkoa kulmarakennuksesta.

Tontin kaavoitus yleensä

Jotta talousyhtiö saataisiin toimimaan koko tontin osalta, pitäisi tehokkuusluku olla n. 2,7 tai isompi. Tämän hetken kaavailu 2,5 on ehdottomasti alarajalla:

- näillä luvuilla saadaan velvoiteautopaikat sijoitettua maan alle yhteen tasoon, edellyttäen että kulmarakennus puretaan, jotta saadaan pysäköintiä sen rakennuksen alle. Kaksitasoisen pysäköintikellarin rakentaminen näin pienillä tehokkuusluvuilla ei ole talousmielessä realistista.
- asemakaavan tulee olla joustava sekä kerrosluvun että rakennusalan suhteen.
- palokujan puoleisen uudisrakennuksen kerrosluku mieluummin 3, jotta jää pelivaraa suunnittelulle. Tehokkuusluku 2,5 rajaa suunnitteluratkaisua riittävästi. Seurakuntayhtymä voi tarvita palokujan varteen pelivaraa, jolloin nurkkarakennus pienenee vastaavasti.
- Koulukatu 26:n osalta on mahdollistettava ullakotilojen muuttaminen asuinkäyttöön. Optio otettava huomioon kerroslukua määritettäessä.
- Ylimpien asuinkerrosten terassien kattaminen on mahdollistettava.

Vaasan puistikko 3:n tavoitteet

Vaasan puistikko 3 haluaa varmistaa asumisen laatuun vaikuttavien asioiden riittävän huomioimisen asemakaavatyössä. Tämä tarkoittaa nykyisen toiminnon eli asumisen ja rakennuksen säilymisen varmistamista ja esim. pihajärjestelyiden ja pihan esteettisen korkean laadun varmistamista.

Vaasan kaupungin tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kehittää korttelista monimuotoinen pääosin perinteiseen ruutukaavakaupunki-ideaan perustuva ratkaisusta, joka tukee kaupungin kehitystavoitteita tiivistyvistä ja elinvoimaisesta keskustarakenteesta huomioiden samalla kaupunkimiljöön arvokkaat ominaispiirteet.

Kortteliin toivotaan toiminnallista monipuolisuutta. Seurakunnan tilojen lisäksi tämä tarkoittaa mm. asumista, liiketilaa ja kulttuuritoimintoja. Asemakaavassa tullaan kiinnittämään erityistä huomiota asumisen viihtyisyyteen ja keinoihin varmistaa kaupunkivihreän monimuotoisuus ja elinvoimaisuus tiiviissä kaupunkirakentamisratkaisussa.

Tekeillä olevan asemakaavan yhteydessä määritellään seurakuntakeskuksen tontin, Vaasanpuistikko 3:n ja Tikanojan taidekodin tontin rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot ja rakennussuojelukysymykset.

Vaasan kaupungin tavoitteena on suunnitella korttelin palokaduista sekä vehreitä että pysäköinnin ja tontille ajon kannalta hyvin toimivia ja mahdollisimman turvallisia ympäristöjä.

4.4.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville kaavoitusjohtajan päätöksellä 12.5.2023. Nähtävillä olon aikana 24.5 – 7.6.2023 saatiin 8 lausuntoa ja yksi mielipide. Lausuntoja saatiin *Ely-keskukselta, Fingridiltä, Pohjanmaan liitolta, Pohjanman museolta, Suomen erillisverkoilta, Telia Finland Oy:ltä, Tukes:ilta, Vaasan vedeltä ja Vaasan sähköltä. Mielipiteen hankkeesta antoi Vaasan rakennusperintöyhdistys.* Alla esitetään lausuntojen sekä mielipiteen tiivistelmät sekä kaavoituksen vastineet niihin. Alkuperäiset lausunnot on koottu erilliseen vuorovaikutusasiakirjaan.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus:

Elykeskus muistuttaa, että Vaasanpuistikko kuuluu suurten erikoiskuljetusten tavoiteverkkoon. Kaavan valmistelussa tulee huomioida RKY-alue, puistoalueet ja valtion asetuksella suojeltu kohde. Ely keskus toteaa lausunnossaan seuraavaa: ”Valtakunnallisten arvojen turvaamisesta tulee huolehtia ja suunnittelu ei saa olla ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ominaisluonteen ja erityispiirteiden kanssa. Korttelialueesta on laadittava havainnekuvia, joilla pystytään selventämään korttelialueen kaupunkikuvallista ilmettä.” ”Kaavan jatkovalmistelun yhteydessä tulee suunnittelussa huomioida hulevesien käsittely sekä mahdollisten sulfaattimaiden esiintyminen.”

”Luonnos-/ehdotusvaiheiden mahdollista lausuntoa varten ELY-keskukseen tulee toimittaa asemakaava-hankkeen etenemistä koskevat asiakirjat ja selvitykset. Vanhoja selvityksiä voi käyttää soveltuvin osin.”

Pohjanmaan liitto:

Pohjanmaan liitto toteaa, että kaava-alue kuuluu Pohjanmaan maakuntakaavaan 2040 ja Vaasan keskusta-aluetta koskee osayleiskaava 2040. Alue koskee arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä, mikä on selostettu OAS:ssa hyvin. Pohjanmaan liitto edellyttää, että rakennussuojeluasiat huomioidaan asemakaavassa.

Pohjanmaan museo:

Pohjanmaan museo toteaa että vastaavat seurakuntakeskukset kaupunkikeskustarakenteessa ovat harvinaisia pohjanmaalla ja että seurakuntakeskuksen osalta rakennushistoriaselvitystä tulee täydentää mm. sisätilojen säilyneisyyden ja muiden arvojen osalta, jotta rakennuksen mahdollisia suojeluarvoja voidaan tarkemmin määritellä.

Vaasan vesi:

Vaasan vesi esittää, että tonttijako tulisi pitää yhtenäisenä vesihuoltoinfran varmistamiseksi, Palokadulla (Taiteilijankujalla) sijaitseva vesihuoltoinfra tulee ottaa alueen suunnittelussa huomioon ja että vesihuoltoon tarvittavat muutokset tehdään kiinteistön ”jalostajan” kustannuksella.

Vaasan sähkö:

Vaasan sähkö tuo esiin, että kaava-alueen kiinteistöt on liitetty kaukolämpöverkkoon, joka on huomioitava suunnittelussa.

Tukes:

Tukes ilmoittaa, että sillä ei ole lausuttavaa asiasta kemikaaliturvallisuusnäkökulmasta.

Suomen erillisverkot:

Suomen erillisverkot ilmoittaa, että hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.

Fingrid:

Fingrid ilmoittaa, ettei sillä ole lausuttavaa asemakaavasta.

Telia Finland Oyj:

Telia Finland Oyj ilmoittaa, ettei sillä ole lausuttavaa asemakaavasta.

Vaasan rakennusperintöyhdistys esittää mielipiteessään, että asemakaavan tulisi käsittää koko suurkorttelin alue ja että asemakaavan lähtökohtana tulee yksiselitteisesti olla Vaasan kaupungin 10.4.2019 hyväksymä Vaasan keskustan osayleiskaava 2040 sitovine merkintöineen ja määräyksineen.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Seurakuntayhtymä ja Vaasan kaupungin kaavoitus on tutkinut maankäytön ratkaisuja, jotka täyttävän seurakuntayhtymän tarpeet ja täyttävät Vaasan kaupungin hankkeelle esittämät tavoitteet, jotka on esitetty myös kaavoituksen käynnistämissopimuksessa.

Tutkittujen ja tehtyihin selvityksiin perustuvien vaihtoehtosuunnitelmien pohjalta on päädytty kaavaratkaisuun, joka mahdollistaa Seurakuntatontille riittävät kehitysmahdollisuudet. kokonaisuuden toiminnalliset ja esteettiset vaatimukset ja on Vaasan keskustan osayleiskaava 2040:n tavoitteiden mukainen.

Vaasan keskustan osayleiskaavan rakennustehokkuus korttelissa on $e=1,6$. Korttelin nyt käytetty rakentamisen tehokkuus ja asemakaavan mahdollistama rakentaminen (Tikanojan tontti) on kuitenkin nykyisellään noin $e=1,77$. Korttelin kokonaistarkastelussa on päädytty arvioon, jonka mukaan ei ole kohtuullista vaatia ratkaisua, jossa nykyistä rakennettua kokonaisuutta jouduttaisiin pienentämään. On Vaasan kaupungin strategian ja Vaasan keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaista voida kehittää rakennettua ympäristöä vähintään mahdollistamalla pieni / maltillinen lisärakentaminen. Seurakunnan tontin kehittäminen tehokkuudella $e=2,6$ on perusteellisesti tutkittu (kts. asemakaavaluonnoksen ak- kartta ja havainnekuvat) ja luo korkealaatuista ympäristöään kunnioittavaa kaupunkiympäristöä.

Rakennusoikeudellisen harkinnan pohjalle on tehty tähän asemakaavahankkeeseen liittyen yleiskaavatasoinen keskustan korttelitehokkuuksien selvitys. Selvityksestä käy ilmi tämän selostuksen kohdassa 3.2 esitelty osayleiskaavatyön yhteydessä tehdyn rakennustehokkuuden linjauksiin liittyvät haasteet ja puutteet.

Edellä esitetyn ja vaihtoehtotarkasteluiden perusteella on päädytty ratkaisuun, jossa tontille mahdollistetaan nykyisen rakentuneen rakennusoikeuden laajuinen rakentaminen, sekä tämän lisäksi ns. ullakkorakentamiseen / lisäkerroksen rakentamiseen ja piharakennuksen rakentamiseen tarvittavan rakennusoikeuden laajuinen rakentaminen. Tämä rakentamisen tehokkuus nähdään olevan Vaasan keskusta osayleiskaavan tavoitteen ja kaupungin strategian mukaista. Asemakaavassa esitetty rakentaminen voidaan toteuttaa joko korvaamalla nykyinen 1980- luvulla rakennettu Koulukadun ja Vaasan puistikon risteyksessä oleva rakennus tai kunnostamalla ja laajentamalla sitä.

Alustavissa suunnitelmissa seurakunnan rakentamisen tehotavoite oli korkeimmillaan jopa 10 119 k-m². Teho on tiputettu näistä tutkielmista tuntuvasti luonnoksen mukaiseen noin 7900 k-m²:iin. Rakennustehokkuuden laskemisen taustalla on sekä kaupunkikuvallisia syitä, että mm. Vaasan osayleiskaavan mukaisuuden ja tavoitteidenmukaisuuden arvio. Myös rakennussuojeluun liittyvissä alustavissa tarkasteluissa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja. Seurakunnan ensimmäisissä vaihtoehtoissa myös 1950- luvun rakennus oli korvattu kokonaisuudessaan uudella rakennuksella. Tarkemman selvitystyön ja arvopohdinnan pohjalta ratkaisua on kehitetty eteenpäin. Luonnoksen mukaisessa suunnitelmassa 1950- luvun rakennus peruskorjataan ja esitetään suojelluksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS, ASEMAKAAVALUONNOS

5.1. Kaavan rakenne

5.1.1. Mitoitus

Asemakaavan mahdollistaa alueelle nykyisellään rakentuneen tehokkuuden mukaisen rakentamisen, jonka lisäksi kortteleilla 905-1-2001-6, 905-1-2001-1003 mahdollistetaan ullakkorakentamista / lisäkerrosrakentamista vastaava lisärakentaminen Vaasan strategisen tavoitteen ja Vaasan keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Tontille 905-1-2001-6 (nyk. seurakuntakeskus) on mahdollistettu rakennusteho $e=2,6$, joka tarkoittaa noin 7900 k-m². Nykyinen tontille rakennettu kerrosala on 6270 k-m². Tämä mahdollistaa sekä nykyisten rakennusten säilyttämisen ja maltillisen laajentamisen (ns. ullakkorakentaminen / lisäkerroksen rakentaminen ja mm. nykyistä jonkin verran laajempi piharakennus) sekä toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti tontille luontevasti sovitettavan uudisrakentamisen.

Tontille 905-1-2001-1003 (Vaasanpuistikko 3A) on mahdollistettu rakentamisen tehokkuusluku 3,0, joka tarkoittaa 3219 k-m² rakentamista. Nykyinen tontin rakentunut tehokkuusluku on noin $e=2,55$. Tehon korotus nykyisestä rakentuneesta tilanteesta perustuu tarpeeseen mahdollistaa myös tälle tontille ullakkorakentaminen / lisäkerroksen rakentaminen. Ullakkorakentamista halutaan strategisesti edistää ja se antaa tontin omistajille mahdollisuuden kehittää tontilla sijaitsevaa arvokasta asemakaavassa suojelluksi esitettyä rakennusta mm. helpottaen rakennuksen suojelun kannalta välttämättömien peruskorjaustöiden toteuttamista taloudellisesti ja toiminnallisesti.

Tikanojan taidekodin tontilta vähennetään 865 k-m² rakennusoikeutta, sillä lisärakentamisen toteuttaminen voimassa olevan asemakaavan laajuudessa katsotaan olevan ristiriidassa Tikanojan taidekodin kulttuuristen ja luonto-arvojen kanssa.

Palokatua kehitetään niin, että sen puistokortteliosaan mahdollistuu suurien puiden istuttaminen. Palokadulle sen pysäköintikortteliosiin mahdollistetaan pysäköintiä ja kulku tonteille.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Seurakuntakeskuksen tontti

Kaupunkikuvallinen laatu ja suojelukysymykset

Uudelta rakentamiselta edellytetään sopivuutta kaupunkikuvaan ja erityisesti myös valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön huomioimista ratkaisuisissa. Ratkaisun arkkitehtuuria ohjataan säilytettäviin ja Vaasanpuistikko 3 A: n sopivaksi mm. vaatimalla rakennuksiin harjakatto ja esittämällä harjan suunta. Arkkitehtuuria ohjataan myös yleisellä määräyksellä huomioida ympäröivä ja etenkin naapurirakennusten arkkitehtuuri. Tarkoituksena on huolehtia riittävän harmonisen kokonaisuuden syntymisestä ja perinteisen Setterbergin ruutukaavakaupunkirakentamistavan riittävästä kunnioittamisesta / huomioimisesta. Seurakunnan tontin 1956 rakennettu rakennus suojellaan

suojelumerkinnällä sr-3: Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tarvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla.

Ekologinen ympäristö

Asemakaava-alue on tiivistä kaupunkirakennetta, jolle toteutetaan myös maanalaista pysäköintiä. Tiiviissä kaupunkirakenteessa on tärkeää kiinnittää huomiota tontin viherympäristön ratkaisuihin ja hulevesiratkaisuihin. Tontilla edellytetään viherkerrointyökalan käyttöä, jonka minimi mitoitus varmistaa hyvän laadukkaan viher- ja hulevesiratkaisujen tason. Viherkerrointyökalu ohjaa ja velvoittaa myös laadukkaaseen ja innovatiiviseen pihasuunniteluun. Viherkerroimen minimikerroin tulee olla 1,0. Korttelin sisäpihoille edellytetään myös puiden istuttamista. Korttelien sisäpihalle tulee istuttaa puita ja pensaita.

Vaasanpuistikko 3

Vaasanpuistikko 3A on Matti Visannin suunnittelema, 1932 valmistunut asuinkerrostalo, joka edustaa tyyliään 1920- luvun klassismia. Rakennuksesta on tehty perusteellinen kulttuurihistoriallinen selvitys, jossa se on todettu rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Rakennus on myös kaupunkikuvallisesti arvokas. Tontin asuinrakennus esitetään asemakaavassa suojeltavaksi suojelumerkinnällä sr-3: ”*Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tarvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla.*

Ekologinen ympäristö

Seurakunnan tonttia koskevat yllä mainitut tavoitteet koskevat myös Vaasanpuistikko 3:a.

Tikanojan taidekoti

Kaupunkikuvallinen laatu ja suojelukysymykset

Tikanojan taidekoti on Kuorikosken veljesten vuonna 1862 rakentama asuinrakennus. Rakennuksessa asui vuodesta 1918 toimitusjohtaja ja kauppaneuvos Frithjof Tikanoja ja puolisonsa Ruusa (o.s. Myntti) sekä tyttärensä kuvataiteilija Varpu Tikanoja sisaruksineen. Rakennuksessa avattiin taidekoti museona yleisölle vuonna 1951 Tikanojan lahjoitettua mittavan taidekokoelmansa Vaasan kaupungille. Rakennus on toiminut Tikanojan taidekodiksi nimettynä museona tähän päivään saakka.

Tikanojan taidekoti puutarhoineen on kaupunkikuvallisesti arvokas kokonaisuus. Tikanojan tontin päärakennus ja ulkorakennus ovat rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita. Myös päärakennuksen sisätilat ovat osin sekä historiallisesti että taiteellisesti niin arvokkaita, että ne tulee osittain suojella. Sisätilat on myös nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu.

Tikanojan taidekodin piha-alue on vihreä puutarha. Puutarhan luonne on tärkeä osa kokonaisuuden arvoa ja sitä tulee vaalia. Tikanojan tontin piharakennukselle esitetään rakennussuojelumerkintää sr-3. Tikanojan päärakennuksen suojelumerkintä, sr-1, jää ennalleen, mutta sitä tarkennetaan mm. sisätilojen suojelumääräysten osalta. Tikanojan tontin puustoisien luonteen säilyminen varmistetaan erillisellä määräyksellä: *"tontti tulee säilyttää puustoisena ja puita ei tule kaataa tontilta ilman raskaita perusteluja ja pakottavaa syytä"*. Tikanojan tontin jäljellä oleva rakennusoikeus tiputetaan noin 580 k-m²:iin nykyisestä 1300 k-m²:stä. 1300 k-m² laajuisen lisärakennuksen sijoittaminen tontille muuttaa massoittelututkielmien mukaan tontin puustoista luonnetta liikaa ja tai luo epäsuhtaisen suhteen päärakennuksen kanssa. Rakennusmassaa / massoja ei näytä saavan sijoitettua niin, että puustoa säilyisi riittävästi ja kokonaisuus olisi harmoninen. Massoittelututkielmat osoittavat, että "pihapiirimäisellä" esim. kahden lisärakennuksen ratkaisulla onnistutaan säilyttämään sekä tontin arvokas puusto ja puutarhamainen luonne sekä alkuperäisen rakennuksen asuinrakentamisen luonne, jossa on selkeä hierarkia asuinpäärakennuksen ja ns. talousrakennusten kesken. Kts. asemakaavaluonnoksen havainnekuvat. Lisärakentamisessa on syytä painottaa tontin rakentamisen kokonaisharmoniaa. Tämän voisi saavuttaa esim. nojaamalla lisärakentamisessa historiallisiin arkkitehtonisiin aiheisiin, kuten havainnekuvatutkielmassa on tehty.

Ekologinen ympäristö

Tikanojan tontin piha muodostaa historiallisten ja taiteellisten arvojen lisäksi myös ekologistia arvoja, joilla on erityistä merkitystä tiiviisti rakennetussa ympäristössä. Puusto, pensaat ja muu viherympäristö tuottaa merkittäviä ekosysteemipalveluita tukien luonnon monimuotoisuutta, alueen vesitaloutta, paikallisilmastoa ja esim. ihmisten hyvinvointia. Tontin luontoarvoja on vaalittava, jonka vuoksi asemakaavassa on edellisessä kappaleessa esitetty määräys puiden säilymisestä.

Palokatu, Taiteilijankuja

Kaupunkikuvallinen laatu, suojelukysymykset ja ekologia

Palokatut ovat merkittävä osa Vaasan kaupunkikulttuuria ja kaupunkikuvaa ja ne ovat valtakunnallisesti arvokkaita ympäristöjä. Palokatualueen luonne on ajan saatossa vaihdellut mm. tilatarpeiden ja teknisten ratkaisujen muuttuessa. Palokatuja pyritään nyt kehittämään vastaamaan ajankohtaisiin tarpeisiin. Niiden halutaan mahdollistavan pysäköintiä, kadunalaista tekniikkaa kuin myös kaupunkiekologian vahvistamista, mielen virkistystä ja esteettisyyttä mm. asuntoihin näkyvine puineen.

Erityisen tärkeää on varmistaa, että palokatuilla on pitkällä aikavälillä mahdollista kasvaa myös suurikokoisia puita. Suurikokoisten puiden vaikutusta vesi ja luontoympäristöön ei voi väheksyä. Niiden vaikutus ihmisten hyvinvointiin on kiistaton. Suurikokoiset puut voi nähdä

myös eräänlaisena hyvinvoivan kaupungin indikaattorilajina. Kun tila loppuu kokonaan suurikokoisilta puilta, niin tilaa elävälle eliöstölle ja ihmisen hyvinvoinnin kannalta elintärkeälle viherympäristölle on käynyt liian vähiin.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

mahdollistaa nykyisen 1932 rakennetun asuinkerrostalon säilyttämisen ja ullakkorakentamisen.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1), jolle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemätöntä liike- ja toimitilaa. Rakennusten katutasoon tulee sijoittaa liiketilaa tai muuta katutilaa elävöittävää toimintaa.

Tämä mahdollistaa nykyisen vuonna 1954-56 rakennetun asuin-, toimisto ja seurakuntatilojen kerrostalon säilyttämisen, peruskorjaamisen ja ullakkorakentamisen sekä 1978 rakennetun seurakuntakeskusrakennuksen peruskorjaamisen ja ullakkorakentamisen tai korvaamisen uudella rakennuksella, johon voidaan sijoittaa asuntoja, liiketiloja ja toimisto- tai kokoontumistiloja. Lisäksi korttelialueelle voidaan rakentaa seurakuntatiloja, asuntoja ja tai toimistoja korttelin sisäpihaan esitetyille rakennusaloille. Korttelin sisäpihaan saa rakentaa joko 1 tai 2 kerroksisen maanalaisen pysäköintilaitoksen. Asuntojen keskikoon tulee olla vähintään 50 k-m² ja liiketilaa tulee toteuttaa katutasoon vähintään 50 % katutason kerrosalasta. Seurakuntakeskuksen korttelissa (AK-1) rakennusten katutasoon, kadunpuoleiselle sivulle voidaan toteuttaa ainoastaan liiketilaa tai muuta katutilaa elävöittävää tilaa, kuten esim. katutilaan avautuva yhteistila. Näin varmistetaan Vaasan ydinkeskustan katu ympäristön elävyys ja erilaisille palveluille soveltuvien tilojen olemassaolo lyhyellä ja pitkällä aikavälillä.

Yleinen pysäköintialue (LP), jonka kautta sallitaan ajo siihen rajoittuville tonteille. Alue tulee käsitellä puistomaisena pysäköintikatuna.

Museorakennusten korttelialue (YM)

Korttelin rakennusoikeutta on pienennetty ja mahdollisten lisärakennusten sijaintia muutettu mm. paremmin pihan puustoa huomioiviksi.

5.3.2. Muut alueet

Korttelin muut alueet ovat palokadun kaksi pysäköintialuetta ja puistoalue

Yleinen pysäköintialue (LP). Alue tulee käsitellä puistomaisena pysäköintikatuna

Yleinen pysäköintialue (LP-1), jonka kautta sallitaan ajo siihen rajoittuville tonteille. Alue tulee käsitellä puistomaisena pysäköintikatuna.

5.4. Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavassa suojellaan 4 kuudesta alueen rakennuksista. Tämä turvaa alueen rakennetun kulttuurihistorian asemaa tulevaisuudessa.

Sekä rakennussuojelu, että laadukas kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen rakentaminen tukee ja vahvistaa asemakaavan lähialueen arvokasta rakennettua kaupunkiympäristöä. Tämä perinteiseen ruutukaavakaupunkiin nojaava rakentamistapa tukee ja vahvistaa alkuperäistä Setterbergin kaupunkiajatusta. Tilanteessa, jossa modernismin rakennustapa on osin jättänyt alkuperäisen kaupunki-idean varjoonsa, tässä kaavassa mahdollistettua rakentamistapaa voidaan pitää tervehdyttävänä, hyvää kokonaisharmoniaa ja riittävää monimuotoisuutta tuottavana.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kohde sijaitsee tiiviisti rakennetulla kaupunkialueella, jossa ei ole merkittäviä luonnon arvoja, mutta alueen suurilla puilla on iso merkitys ekologian ja viihtyisyyden kannalta. Tiiviissä rakentamisessa on kuitenkin erityisen tärkeää huomioida riittävä hulevesien hallinta, ekologinen kestävyys, monimuotoisuus ja viherympäristön viihtyvyys. Vähintään tason 1.0 viherkerroinratkaisun vaatimus ja vaatimus sisäpihalle istutettavista puista takaa ekologisesti kestävä ratkaisun korttelissa. Asemakaavan korttelialueilla vaaditaan säilytettävän tai istutettavan uusia puita ja pensaita. Tikanojan taidekodin tontti on tärkeä ”viherkeidas” tiiviin kaupunkirakenteen keskellä.

Asemakaava määrää palokadun yleisten pysäköintialueiden ja puiston viherympäristön laadulliseen kehittämiseen. Tämä tarkoittaa, että palokatua kehitetään luontoympäristöltään nykytilaa laadukkaammaksi ympäristöksi. Tämä varmistetaan yleisluonteisen määräyksen lisäksi esittämällä täysikasvuisten puiden määrä ja esittämällä alueesta yleissuunnitelma, jossa mm. viherympäristö ja kulkureittien päällysteet on seikkaperäisesti esitetty.

5.4.3. Muut vaikutukset

Seurakuntakeskus on merkittävä Vaasan keskustan palvelukokonaisuus. Seurakunta tarjoaa monenlaisia sosiaalisia palveluita lapsista seniori-ikäisiin. Suunnitelmien tarkoituksena on kyetä kehittämään Seurakunnan toimintaa kaikille halukkaille helpommin lähestyttäväksi. Tästä esimerkkinä mm. katutilaan aukeava seurakunnan kahvilatila sekä laadukkaat monikäyttöiset kokoontumis- ja toimistotilat.

Keskustan elinvoiman kannalta myös tämän asemakaavan mahdollistama monipuolinen asuinrakentamistuotanto on erittäin tärkeää. Se on yksi keskeisimmistä keskustan elinvoimatekijöistä.

Asemakaavassa mahdollistetut ja vaaditut katutason liiketilat ovat vielä monipuolista asumistakin merkittävämpi keskustan elinvoimatekijä. Asemakaavan lähialueelta on poistunut melko lyhyessä ajassa kaksi elintarvikekauppaa. Tämä asemakaava mahdollistaa elintarvikekaupan kaltaisen liikerakentamisen keskeisellä sijainnilla kivijalkaan. Elintarvikekaupalle on alueella kysyntää ja myös kauppa on kiinnostunut elintarvikekaupan sijoittamisesta kortteliin.

Asemakaavan vaikutus edellä mainittuun viitaten tukee ja kasvattaa Vaasan keskustan elinvoimaa. Tässä ajassa, jossa mm. kauppa on suuressa murroksessa ja muuttaa muotoaan heikentäen keskustan elinvoimaa siirtymällä osittain keskustan ulkopuolisille kaupan suuralueille, on erityisen tärkeää kyetä kehittämään keskustaa tämän asemakaavan kaltaisilla hankkeilla.

Vaasanpuistikko 3 edustaa laadukasta perinteistä Vaasan keskustan asumista. Perinteinen rakennus ja sen perinteiset huoneistoratkaisut rikastuttavat Vaasan keskustan asuntotarjontaa ja asumisen mahdollisuuksia. On tärkeää, että Vaasan keskusta pystyy tarjoamaan mahdollisuuksia mm. korkeatasoisille perheasunnoille ajassa, jolloin keskustan uudisrakentaminen painottuu vahvasti pienempien asuntojen toteuttamiseen. Asumisen monimuotoisuudella on myös merkittäviä sosiaalisia ja kulttuurisia vaikutuksia ympäristöönsä.

Tikanojan taidekoti on yksi Vaasan kaupungin keskeisistä museoista ja erittäin merkityksellinen pienestä koostaan huolimatta. Taidekoti ei ainoastaan omaa ja tarjoa nautittavaksi laajaa nykyaikaisen taiteen kokoelmaa, vaan tarjoaa vierailijoilleen katsauksen historiaan ja nimenomaan myös paikallishistoriaan. Toiminta on sosiaalisesti ja kulttuurisesti arvokasta ja sen tulee voida tontilla jatkua ja sitä tulee voida edelleen kehittää olevaa turmelematta.

5.5. Kaavakartta, -merkinnät ja -määräykset

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen on tämän selostuksen liitteenä
Määräyksiä on esitelty aiheittain tämän selostuksen kohdissa 5.1 – 5.5.

5.6. Nimistö

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Seurakuntakeskuksen, Vaasanpuistikko 3A:n mahdollinen ullakkorakentaminen ja Tikanojan taidekodille esitettyjen lisärakennusten rakentaminen voidaan aloittaa heti asemakaavan lainvoimaisuuden ja rakennusluvan saamisen jälkeen. Korttelin palokadun saneeraus voidaan toteuttamaan asemakaavan lainvoimaisuuden ja tarvittavien katusuunnitelmien hyväksymisen jälkeen. Palokadun saneerauksen tarpeellisuus ja aikataulu arvioidaan erikseen, mutta rakentamisesta aiheutuvat muutokset palokatuun tulee huomioida osana seurakuntakeskuksen kiinteistön kehittämistä.

7. LIITTEET

- Liite 1. Asemakaavakartta merkintöineen
- Liite 2. Havainne kuvat
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4. Yleisten alueiden yleissuunnitelma