

V A A S A .
V A S A .

Vöyrinkaupungin konepaja-alue "KONEPAJANRANTA"

ASEMAKAAVASELOSTUS



Asemakaava nro 1125
Vaasan kaupunki, kaavoitus 28.2.2025

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	905 Vaasa
Kaava-alue:	Asemakaavan muutos koskee: kaupunginosa 2: katualueet kaupunginosa 3: kortteli 77 sekä katu-, liikenne-, puisto- ja vesialueet kaupunginosa 4: katualueet kaupunginosa 5: katu- ja puistoalueet Asemakaavalla muodostuu: kaupunginosa 2: katualueet kaupunginosa 3: kortteli 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 ja 23 sekä katu-, liikenne-, puisto- ja vesialueet kaupunginosa 4: katualueet kaupunginosa 5: katu- ja puistoalueet
Kaavan nimi:	Suunnittelulaji: Asemakaavan muutos Vöyrinkaupungin konepaja-alue
Kaavan numero:	1125
Laatija:	Vaasan kaupunki, kaavoitus Vuohijoki Kati, kaavoitusarkkitehti Korkealaakso Päivi, kaavoitusjohtaja Emma Widd, kaavoitusarkkitehti Juha-Matti Linna, kaavoitusarkkitehti Oliver Schulte-Tigges, kaavoitusarkkitehti Hanna Vallinmäki, viheraluesuunnittelija Outi Jalava, kaava-assistentti
	Arkkitehtikonsultti: Jussi Toivola, arkkitehti /Arkkitehtitoimisto Helamaa&Heiskanen Oy Laura Vivet, arkkitehti /Arkkitehtitoimisto Helamaa&Heiskanen Oy
Käsittely:	Vireilletulosta ilmoittaminen 2.11.2022 Kaupunkiympäristölautakunta (OAS) 19.10.2022 Kaupunkiympäristölautakunta (luonnos) 24.5.2023 Kaupunkiympäristölautakunta (ehdotus) 29.5.2024 Kaupunginhallitus 17.3.2025 Kaupunginvaltuusto (hyväksyminen) 24.3.2025

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Vaasan ruutukaava-alueen pohjoisreunassa Onkilahden rannalla. Alueen sijainti on keskeinen; etäisyys rautatieasemalta on alle 500 metriä ja Vaasan kauppatorilta alle kilometri. Kaavamutoksen kohteena on tehdasalue, jolta Wärtsilän toiminta on poistumassa. Tehdasalueen lisäksi asemakaavassa on mukana Onkilahden rannan viher- ja vesialueita sekä katu-, rautatie- ja pysäköintialueita. Muuttuvan tehdasalueen pinta-ala noin 10 hehtaaria ja koko kaava-alueen pinta-ala noin 25 hehtaaria.



Asemakaavaraja esitettyä opaskartalla (musta katkoviiva)



Asemakaavaraja esitettyä ortoilmakuvan päällä

1.3 Kaavan tarkoitus

Suunnittelualue on ollut teollisuuskäytössä vuosikymmeniä. Se vapautuu kehitettäväksi muuhun käyttötarkoitukseen, kun Wärtsilä siirtää Järvikadulla olleet toiminnot Vaskiluodon uuteen tutkimus- tuotekehitys- ja tuotantokeskukseen Sustainable Technology Hubiin. Viimeiset Wärtsilän toiminnot poistuvat alueelta arviolta vuonna 2025.

Asemakaavatyössä tutkitaan alueen muuttuvaa käyttötarkoitusta, mitoitusta ja kokonaisrakennetta. Tavoitteena on luoda monipuolista ja kiinnostavaa kaupunkiympäristöä niille, jotka asuvat ja työskentelevät alueella, mutta samalla myös luoda lisäarvoa Vaasan keskusta-alueen asukkaille ja muille alueen käyttäjille. Suunnittelun tavoitteena on kaupungin veto-voimaa lisäävä, kestävän kehityksen mukainen kokonaisuus, jossa hyödynnetään alueen keskeistä sijaintia, meren läheisyyttä ja historiaa.

Alueen sijainti kaupunkirakenteessa on keskeinen. Alueella tehtävät muutokset vaikuttavat merkittävästi näkymiin Keskustasta, Vöyrinkaupungista ja Palosaareltä katsottuna. Tämän vuoksi tavoitellaan korkeatasoista kaupunkirakentamista. Alueella on useita suojeltuja rakennuksia. Asemakaavan tavoitteena on säilyttää suojellut rakennukset ja turvata niiden pysyminen tarkoituksenmukaisessa käytössä. Purettavien rakennusten ja ylijäämämaiden osalta tavoitellaan mahdollisimman suurta hyötykäyttöä alueen sisällä.

Nykyisin tehdasalue on suljettu. Yhdessä rautatiealueen kanssa se erottaa toisistaan kolme kaupunginosaa: Keskustan, Vöyrinkaupungin ja Palosaaren. Tavoitteena on luoda kulkuyhteyksiä eri kaupunginosien välille, mutta lisäksi rakennetun kaupunkiympäristön ja viheralueiden välille. Erityistä huomiota kiinnitetään kestävien liikkumismuotojen tukemiseen alueella.

Onkilahden ranta-alueen osalta tarkastellaan uudelleen puisto- ja vesialueiden rajausta, pysäköintiä ja reittejä. Asemakaavalla vahvistetaan Vaasan kaupunginrannan ja Onkilahdenpuiston välistä viheryhteyttä. Onkilahdenpuistoon määritellään huoltorakennukselle ja jo toteutuneelle kioskirakennukselle rakennusala ja rakennusoikeus.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- LIITE 1. Asemakaavakartta merkintöineen
- LIITE 2. Asemakaavan seurantalomake
- LIITE 3. Vuorovaikutusraportti
- LIITE 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 21.5.2024)
- LIITE 5. Havainnemateriaali
- LIITE 6. Alustava liikenteen yleissuunnitelma
- LIITE 7. Viheralueiden hoitoluokituskartta
- LIITE 8. Ehdotusvaiheen hulevesisuunnitelma
- LIITE 9. Ehdotusvaiheen täydentävä materiaali – suunnittelun lähtökohtia ja perusteita

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä sekä lähdemateriaalista

- Keskustan osayleiskaavan taustaselvitykset
- Vaasan kaupungin pysäköintipolitiikka 2018
- Rakennusinventoinnit: rakennusperinneselvitys 1984 ja Vaasan kulttuuriympäristöselvitys 2010
- Semeri, S; Tarkkanen, T; Uusi-Seppä, N; Karhunmaa, S. (2021). Wärtsilän Vaasan tehdasalue – rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Ramboll Finland Oy.
- Yli-Tehevainen, V (2022). Wärtsilä Finland Oy – Vaasa, Järvikatu 2-4, luontoselvitys. Ramboll Finland Oy.
- Nikkola, Aarni; Nyman, Jan. (2022). Vöyrinkaupungin konepaja-alueen luontokartoitus 2022. Vaasan kaupunki, kaavoitus.
- Heino, O; Vänskä, M (2023). Vöyrinkaupungin konepaja-alue, Vaasa – Liikenneselvitys ja liikenteellisten vaikutusten arviointi. Sitowise.
- Vöyrinkaupungin liikenneselvitys (2023). Ramboll Finland Oy.
- Vöyrinkaupungin konepaja-alue – tulvareitit (2023). Ramboll Finland Oy.

- Wärtsilä – hulevesiselvitys (2023). Ramboll Finland Oy.
- Kiviluoma, R. (2021). Wärtsilän konepaja-alueen yleissuunnitelma – Tuulisuusselvitys. WSP Finland Oy.
- Kiviluoma, R. (2024). Wärtsilän konepaja-alueen yleissuunnitelma - Tuulisuusselvityksen lisätarkastelu. WSP Finland Oy.
- Leino, M; Sunell, J. (2023). Wärtsilä, Vaasa – maaperän haitta-ainetutkimus. Ramboll Finland Oy.
- Vöyrinkaupungin konepaja-alue, Vaasa – Liikenteen melu- ja tärinäselvitys. Sitowise.
- Rakennettavuusselvitys, Järvikatu 2-4, Vaasa. (2023) Ramboll Finland Oy
- Vaasan kaupungin kaupallinen selvitys 2040. WSP (Vaasan yleiskaavan 2040 taustaselvitys)
- Palosaaren sillan voimalaitoksen savukaasupäästöjen leviämislaskenta: Konepajaranta (2024). Envineer.
- Selvitys betonimurskeen hyötykäytöstä (2024) Ramboll Finland Oy
- Onkilahdenpuiston yleissuunnitelma (2024), Vaasan kaupunki:
<http://www.vaasa.fi/onkilahden-puiston-yleissuunnitelma>

1.6 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä sekä lähdemateriaalista ..	4
1.6	Sisällysluettelo	6
2	TIIVISTELMÄ	9
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	9
2.2	Asemakaavan sisältö	9
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	10
3	LÄHTÖKOHDAT	11
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	11
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	11
3.1.1.1	Liittyminen ympäristöön	12
3.1.1.2	Alueen lyhyt käyttöhistoria	14
3.1.2	Rakennettu ympäristö	17
3.1.2.1	VR:n konepajarakennukset	17
3.1.2.2	Wärtsilän tehdasrakennukset 1 ja 2	18
3.1.2.3	Wärtsilän tehtaan uudempi rakennuskanta	20
3.1.3	Rakennetun kulttuuriympäristön arvot	23
3.1.3.1	Suojelukohteet / muinaismuistot	23
3.1.3.2	Inventoinnit	23
3.1.3.3	Asemakaavan suojelumääräykset	28
3.1.4	Luonnonympäristö	29
3.1.4.1	Wärtsilän omistamien korttelialueiden luontokartoitus	29
3.1.4.2	Kaupungin omistamien alueiden luontokartoitus	31
3.1.5	Maisemarakenne, vesistöt ja maaperä	33
3.1.6	Hulevedet, tulvariski	36
3.1.6.1	Tulvariski, rakentamisen korkeus	36
3.1.6.2	Hulevedet	37
3.1.7	Maanalainen infrastruktuuri	40
3.1.8	Alueella esiintyvät pilaantuneet maat	40
3.1.9	Liikenne	42
3.1.10	Maanomistus	42
3.2	Suunnittelutilanne	43
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	43
3.2.2	Vaasan korkean rakentamisen selvitys	47
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	49
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	49
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	49
4.2.1	Osalliset	49
4.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	50
4.3	Viranomaisyhteistyö	50
4.4	Asemakaavan tavoitteet	51
4.4.1	Lähtötietoaineiston antamat tavoitteet	51
4.4.2	Aiesopimukseen määritellyt tavoitteet	51

4.4.3	Kunnan strategiset tavoitteet.....	52
4.4.4	Muiden osallisten tavoitteet.....	53
4.4.5	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	53
4.4.6	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	53
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	54
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	54
4.5.2	Asemakaavaluonnoksen kuvaus (huom! luonnosvaiheen kuvaus).....	55
4.5.3	Luonnosvaihtoehdot (huom! luonnosvaiheen kuvaus).....	57
4.5.4	Korttelialueet (huom! luonnosvaiheen kuvaus).....	60
4.5.5	Katualueet (huom! luonnosvaiheen kuvaus).....	62
4.5.6	Liikennealueet (huom! luonnosvaiheen kuvaus).....	62
4.5.7	Pysäköinti (huom! luonnosvaiheen kuvaus)	63
4.5.8	Muut alueet (huom! luonnosvaiheen kuvaus).....	63
4.5.9	Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet	64
4.5.10	Harkinta luonnosvaiheen jälkeen	64
4.5.10.1	Kaava-alueen rajausta	64
4.5.10.2	Liikenne ja pysäköinti	64
4.5.10.3	Korttelirakenne.....	66
4.5.10.4	Rakentamistehokkuus, korkea rakentaminen	68
4.5.10.5	Ranta-alueen käsittely.....	68
4.5.10.6	Kulttuuri-, liikunta- ja musiikkitaloa koskeva keskustelu.....	69
4.5.11	Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot.....	70
4.5.12	Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen	70
4.5.12.1	Rakentamisen tehokkuus ja mittakaava	72
4.5.12.2	Asuinhuoneistojen keskikokoa ja liiketiloja koskevat määräykset	73
4.5.12.3	Pysäköintiä koskevat määräykset	74
4.5.12.4	LPA-korttelialueita koskevat tarkistukset	76
4.5.12.5	Vihertehokkuus	77
4.5.12.6	Lumitilatarkastelu	78
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	79
5.1	Kaavan rakenne, mitoitus ja aluevaraukset.....	79
5.1.1	Mitoitus	83
5.1.2	Palvelut.....	84
5.1.3	Korttelialueet.....	85
5.1.4	Katualueet	89
5.1.5	Liikennealueet.....	90
5.1.6	Pysäköinti	91
5.1.7	Muut alueet.....	91
5.1.8	Asemakaavamääräykset.....	92
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	92
5.3	Kaavan vaikutukset.....	92
5.3.1	Vaikutukset palveluihin ja alueen virkistyskäyttöön	92
5.3.2	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	94
5.3.3	Kaupalliset vaikutukset	96
5.3.4	Sosiaaliset vaikutukset, vaikutukset asumiseen	97
5.3.5	Vaikutukset tuulisuuteen	99
5.3.5.1	Luonnosvaiheen tuulisuusselvitys	99
5.3.5.1	Ehdotusvaiheen tuulisuustarkastelu	103
5.3.6	Varjovaikutukset	105
5.3.7	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	106
5.3.8	Vaikutukset RKY-alueisiin	109
5.3.9	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	111
5.3.10	Uusiomateriaalin hyötykäyttöön liittyvät vaikutukset	112
5.3.11	Vaikutukset liikenteeseen	113

5.3.11.1	Luonnosvaiheen liikenneselvitys	113
5.3.11.2	Ehdotusvaiheen liikenneselvitys.....	116
5.3.11.3	Liikenteen melu- ja tärinäselvitys	121
5.3.12	Vaikutukset erikoiskuljetuksiin.....	122
5.3.13	Vaikutukset jalankulkuun ja pyöräliikenteeseen	122
5.3.14	Vaikutukset joukkoliikenteeseen	125
5.3.15	Esteettömyys ja saavutettavuus.....	125
5.3.16	Riskikartoitus	126
5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	130
5.5	Nimistö.....	131
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	132
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	132
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	132

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä. Tämän vuoksi nähtäville asetettava materiaali viedään kaikissa kaavaproessin vaiheissa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Asemakaavan vireilletulo:

Kaavamuutos käynnistyi kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä kaavoituskatsauksen 2022 hyväksymisen yhteydessä 15.12.2021. Asemakaavaproessi tuli vireille 19.10.2022, kun Kaupunkiympäristölautakunta teki päätöksen Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisesta. Vireilletulosta ilmoitettiin 2.11.2022, kun Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) MRL 63§:

10.10.2022 päivätty Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä nähtäville **2.11.-1.12.2022** väliseksi ajaksi. Siitä jätettiin määräaikaan mennessä 11 mielipidettä ja 13 lausuntoa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut palautteet ja kaavoituksen vastineet niihin on koottu erilliseen liitteeseen (vuorovaikutusraportti).

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

Kaavaluonnos ja tarkistettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä (24.5.2023) nähtäville **8.-30.6.2023** väliseksi ajaksi. Asiasta kuulutettiin Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet), kaupungin virallisilla ilmoitus- ja viestintäkanavilla sekä kaavoituksen internetsivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus. Asemakaavan luonnoksesta ja 17.5.2023 päivätystä Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 10 mielipidettä ja 12 ennakkolausuntoa.

Julkinen nähtävilläolo / Ehdotusvaiheen kuuleminen MRL 65 §, MRA 27 §: Kaavaehdotus ja tarkistettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä (29.5.2024) nähtäville 7.6.-9.8.2024 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuten luonnosvaiheessa. Asemakaavaehdotuksesta ja 21.5.2024 päivätystä Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 8 muistutusta ja 9 lausuntoa.

Lainvoimainen asemakaava MRL188 § 5 mom (1.1.2025 alkaen AKL 188 § 5 mom), Kuntalaki 140 §: Kaupunginhallitus esittää kokouksessaan 17.3.2025 kaupunginvaltuustolle asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksymistä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan kokouksessaan 24.3.2025, jonka valitusajan jälkeen kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi.

2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla muutetaan alueen käyttötarkoitus ja lisätään alueen rakennusoikeutta. Tehdastoiminta tulee korvautumaan keskusta-alueille tyypillisillä toiminnoilla: asumisella, työpaikoilla, palveluilla, kokoontumistiloilla ja liiketiloilla. Kaavalla muodostettavista korttelialueista pohjoisimmat ja läntisimmät kaavoitetaan asuinkerrostaloille ja niitä palveleville pysäköintitaloille. Alueen eteläosaan, Pitkädun varrelle, tavoitellaan muuta toimintaa kuin asumista.

Asemakaavassa on mukana myös Onkilahden rannan puisto- ja vesialueita. Asemakaavassa määritellään vesialueen raja ja mahdolliset tulevat täytöt. Vesialue ei ole välttävän vedenlaadun vuoksi sopivaa virkistystoiminnoille, mutta asemakaavassa tutkitaan ranta-alueiden käyttötarkoitusta ja reittejä.

Asemakaavalla suojellaan alueen arvokkain rakennuskanta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2025 aikana, jonka jälkeen kaava-alueen rakennuslupamenettely ja toteuttaminen voivat vaiheittain alkaa.

Asemakaavan toteutumisen edellytyksenä ovat teollisuustoiminnan poistuminen alueelta, pilaantuneiden maa-alueiden puhdistaminen ja infrastruktuurin rakentaminen.

Maankäyttösopimuksessa, joka solmitaan kaavaehdotuksen nähtävilläolon myötä ja hyväksytään samanaikaisesti lopullisen kaavan kanssa, sovitaan kaupungin sekä alueen maanomistajan toteutukseen liittyvistä vastuista sekä toteutusaikatauluista. Alueelle toteutuva asuinrakentaminen ja sen arvioitu toteutumisaikataulu huomioidaan kaupungin maankäytön toteutamisohjelman tulevassa päivityksessä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Suunnittelualue kuvattuna Onkilahden puiston suunnasta. Kuva: Kimmo Makkonen



Suunnittelualue kuvattuna Palosaaren sillan suunnasta. Kuva: Kimmo Makkonen



Suunnittelualue kuvattuna Palosaaren suunnasta. Kuva: Sami Peltoniemi

3.1.1.1 Liittyminen ympäristöön

Vaikka alue sijaitsee lähes Vaasan ydinkeskustassa, se poikkeaa käyttötarkoitukseltaan, mitataaavaltaan ja kaupunkikuvaltaan muusta keskusta-alueesta merkittävästi. Alueella on suuri-rikokoisia tehdasrakennuksia ja laajoja pysäköinti- ja lastausalueita, joita tyypillisesti ei enää nykyään löydy Suomen suurista ja keskisuurista kaupunkikeskustoista.

Alue sijaitsee keskeisellä ja näkyvällä paikalla Vaasan keskustan, Vöyrinkaupungin ja Palosaaren nivelkohdassa. Erityisesti Palosaaresta Onkilahden pohjoisrannalta avautuu alueelle suuria pitkiä näkymiä. Tehdasalueen pohjoisosan rakennukset muodostavat tasapainoisen ja yhtenäisen horisontaalisen kokonaisuuden. Alueen maamerkkejä ovat tehdasalueen länsiosassa sijaitseva moottorilaboratorio piippuineen ja säiliöineen. Maisemallisesti ne liittyvät selkeästi radan varren ja merenrantojen teolliseen maisemakokonaisuuteen.



Onkilahdelta ja Palosaarealta aukeaa alueelle esteettömät näkymät. Kuva on otettu Paperisillalta.

Idässä alue rajautuu suoraan Vöyrinkaupungin kaupunginosaan, joka on lähes puhtaasti asuinalue. Vöyrinkaupungilla on säilynyt paljon vanhoja puurakennuksia ja se on ylemmillä kaavatasoilla määritelty maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi aluekokonaisuudeksi. Myös kaavoitettavan alueen sisällä vanhin ja pienimittakaavaisin rakennuskanta sijoittuu Pitkädun varteen.

Kun idän suunnassa alue liittyy saumattomasti Vöyrinkaupunkiin, etelästä katsottuna alue jää keskustan reuna-alueeksi. Rautatie, Ratakatu ja niiden välissä olevat pysäköintikentät muodostavat kymmeniä metrejä leveän tyhjän alueen, joka erottaa suunnittelualueen ydinkeskustasta. Rautatien ja Ratakadun väliselle alueelle sijoittuu vanhoja VR:n rakennuksia, jotka edustavat samaa, 1800-luvun lopun aikakautta ja tyyliä Wärtsilän alueen vanhimpien rakennusten kanssa.

Tehdasalueen lisäksi kaavoitettavaan alueeseen kuuluu Onkilahden puisto- ja vesialueita, jotka ovat täysin ihmisen muokkaamaa ympäristöä. Ranta-alueet ovat eri aikoina rakennettua täyttömaata. Wärtsilän tehdasta lähimmille ranta-alueille on kasvanut nuorta pajukkoa ja koivikkoa. Vesialue on osittain ruovikoitunut.

Nykytilanteessa asemakaavarajauksen sisällä olevat puistoalueet toimivat lähinnä Wärtsilän pysäköintialueina. Kaavarajauksen pohjoisosassa ja pohjoispuolella sijaitsee Onkilahden puisto, jota on viime vuosikymmenet kehitetty leikki- ja oleskelualueena.



Alueen liittyminen Vöyrinkaupungin puukaupunginosaan. Kuva on otettu Onkilahden puistosta suoraan Pitkäkadun kohdalta.



Alueen liittyminen ydinkeskustaan. Kuva on otettu pääkirjaston kohdalta kohti länttä.



Alueen liittyminen ydinkeskustaan. Kuva on otettu pääkirjaston kohdalta kohti pohjoista.

3.1.1.2 Alueen lyhyt käyttöhistoria

Vuonna 1852, kun Vanha Vaasa paloi, kaavamuutosalueella sijaitsi Klemetsön kylän satama aittoineen. Satama sijaitsi nykyisten Järvikadun ja Kalastajankadun välimaille. Myös uuden Vaasan eli Nikolainkaupungin alkuaikoina alue toimi kalasatamana ja kalatorina. Kun rautatien rakentamisen myötä alue pakkolunastettiin rautatien käyttöön, kalan myynti siirrettiin nykyisen Kalarannan kohdalle. (lähde: Vaasan historia IV, s. 642). Tämän jälkeen alue on ollut rautatie- ja tehdasalueena ja noin vuosina 1930-50 kunnallisena kaatopaikkana. Sota-aikana alueella oli kranaattitehdas.

VR:n ensimmäiset rakennukset pystytettiin alueelle 1890-luvulla. Alueen pohjoisosaa siirtyi samoihin aikoihin teolliseen käyttöön. Vuonna 1894 Eskelinin veljekset perustivat Onkilahden etelärannalle Onkilahden konepajan. Toiminta liittyi Palosaaren satamassa sijainneeseen Vaasan Konepajaan, joka oli perustettu jo vuonna 1881. Myöhemmin Vaasan Konepaja ja muun muassa Räätilinsaaressa sijainnut Vaasan Teknokemiallinen Osakeyhtiö liitettiin osaksi Onkilahden Konepajaa. Onkilahden Konepaja joutui vararikkoon vuonna 1935 ja Wärtsilä osti yrityksen. (lähde: Vaasan historia IV, s. 278-280)

Uudempi rakennuskanta sijoittuu pääasiassa länsiosiin. Pohjoisosien vanhoista rakennuksista osa on korvautunut uudisrakentamisella ja osa on jäänyt laajentuvan 2-tehtaan sisään. Wärtsilä on rakentanut alueelle uutta rakennuskantaa 1960-luvulta alkaen. Uusin rakennus on Pitkädun tuntumassa sijaitseva kokoonpanohalli vuodelta 2008.

Alueen rantaviiva on muuttunut viimeisen sadan vuoden aikana dramaattisesti johtuen maanousemasta ja ihmisen toiminnasta. 1900-luvun alussa kaavoitettavan alueen koko läntisin osa oli vesialuetta. Pitkädun varrella sijaitsevat rautatie- ja tehdasalueet olivat rakennusaikanaan veden äärellä. 1920-luvulle tultaessa Palosaaren sillan ja Kalastajankadun välille oli rakennettu Putusillaksi kutsuttu kannastie, joka erotti nykyisen Wärtsilän pysäköintialueen muusta Onkilahdesta erilliseksi vesialtaaksi. Noin vuosina 1930-50 alueen länsiosa toimi kunnallisena kaatopaikkana. 1950-luvulla kaatopaikkatoiminnan loputtua alue täytettiin maa-aineksella.

Rantaviiva muuttui vielä enemmän 1990-luvun alussa, jolloin Onkilahdella tehtiin laajoja ruoppauksia. Ruoppaukset kattoivat koko Onkilahden eteläisen osan. Tavoitteena oli kasvat-
taa Onkilahden vesitilavuutta, jotta vettä voitiin hyödyntää Wärtsilän tehtaan lauhdevetenä. Onkilahden vesisyvyyttä kasvatettiin ja massoja läjitettiin rannoille. Vesialueen pinta-ala pie-
neni n. 28 hehtaaria 18 hehtaariin, mutta vesitilavuus kasvoi 1,5-kertaiseksi. Suurimmat täytöt tehtiin Wärtsilän tehdasalueen pohjoispuolella, jossa rantaviiva siirtyi noin sata met-
riä. Samassa yhteydessä laajennettiin Palosaaren siltapengertä kohti itää ja uusittiin sillan itäpuolella olevia viemäriputkia.

Onkilahden rantoja on tämän jälkeen kehitetty puistoalueina.



1934 (Kuva: paikkatietoikkuna.fi)



1955 (Kuva: paikkatietoikkuna.fi)



1972 (Kuva: paikkatietoikkuna.fi)



1994 (Kuva: paikkatietoikkuna.fi)



2007 (Kuva: paikkatietoikkuna.fi)



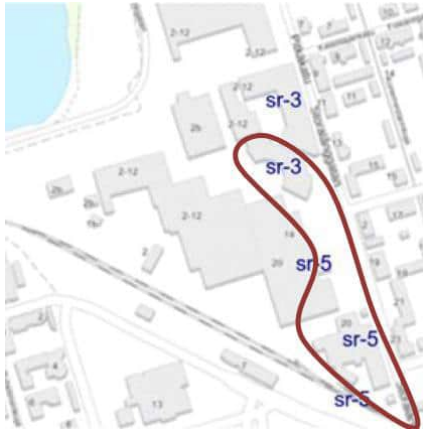
2022 (Kuva: paikkatietoikkuna.fi)

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä tarkastelualueelta tunnistettiin kolme rakennuskokonaisuutta:

- VR:n konepajarakennukset
- Wärtsilän tehdasrakennukset 1 ja 2
- Wärtsilän tehtaan uudempi rakennuskanta

3.1.2.1 VR:n konepajarakennukset



VR:n konepajan rakennukset muodostavat ajallisesti ja tyyllisesti yhtenäisen kokonaisuuden, joka vaikuttaa Pitkädun ja Ratakadun maisemaan. Rakennukset edustavat 1800-luvun lopun koristeellista teollisuusrakennusten tiiliarkkitehtuuria. Myös radan eteläpuolella sijaitsevat makasiinirakennukset kuuluvat tähän kokonaisuuteen, vaikka sijaitsevatkin kaavarajauksen ulkopuolella.

VETURITALLI (1890-luku, VR:n Ratateknillinen toimisto)

Muutoksia 2013 NAC-arkkitehdit



Vasemmalla veturitallin vanha vesitorni, oikealla veturitallin sisäpihaa

TAKOMO (1890-luku VR:n Ratateknillinen toimisto)

Muutokset 2007 Arkkitehtitoimisto Nurminen Antila & Co Oy



Punatiilinen rakennus on takomo, harmaa rakennus kokoonpanohalli

KIERTOKANKITEHDAS (1890-luku, VR:n Ratateknillinen toimisto)

Laajennus 1977, Arkkitehtitoimisto Gripenberg Oy

Muutoksia 1996-1998, Arkkitehtitoimisto Nurminen & Co Oy

Rakennus sijaitsee alueen eteläkärjessä Pitkäkadun ja Ratakadun risteyksessä. Se on merkittävä osa tehdasalueen historiallista kokonaisuutta ja Pitkäkadun varren katunäkymää.



Kiertokankitehdas sisäpihalta kuvattuna

MUUNTAMO (1927, suunnittelija ei tiedossa)

Näkymä Pitkäkadulta. Vasemmalla etualalla muuntamo, oikealla Kiertokankitehdas. Kuva. Ramboll.

3.1.2.2 Wärtsilän tehdasrakennukset 1 ja 2



Wärtsilän tehdasrakennukset 1 ja 2 ovat entisiä 1900-luvun alun Onkilahden konepajan ja 1800-1900-lukujen vaihteen Vaasan konepajan rakennuksia. Rakennukset sijaitsevat Pitkäkadun pohjoisosassa. Molemmat tehdasrakennukset ovat 1900-luvun aikana kehittyneitä teollisuusrakennusten kokonaisuuksia, joissa näkyy alueen historialliset kehitysvaiheet. Rakennuskokonaisuudella on suuri maisemallinen merkitys lähi- ja kaukomaisemaan.

VANHA TEHDAS ELI 1-TEHDAS (1913, A.W.Stenfors)

1915-21 A.W.Stenfors

1915, Lönnqvist

1918, E. Finell

1920, Bruun

1943-48, 1956, 1962, 1977, Wärtsilä Oy Rakennusosasto

2000-2002, Arkkitehtitoimisto Nurminen Antila & Co Oy

Rakennukseen on tehty paljon muutoksia ja sen sisäpihan puoleinen siipi on kokonaan purettu. Kokonaishahmo on kuitenkin säilynyt ennallaan. Rakennus on merkittävä osa Pitkädun katunäkymää ja Wärtsilän tehdasalueen muodostamaa historiallista kokonaisuutta.



Vanha tehdas eli 1-tehdas.

2-TEHDAS (1944-1999, useita suunnittelijoita)

Wärtsilä Oy:n rakennusosasto 1944, 1958, 1962, 1967

Arkkitehtitoimisto Jaakko ja Antti Tähtinen 1975

Arkkitehtitoimisto Nurminen Ky 1982 ja 1997

Arkkitehtitoimisto Nurminen Antila & Co Oy 1999

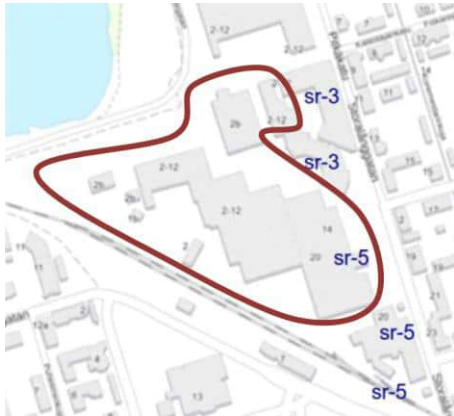
Kokonaisuuteen kuuluu useita laadukkaita, omaa aikaansa edustavia rakennusosia. Vanhimmat niistä ovat Vaasan Konepajan ja Vaasan Kranaattitehtaan rakennuksia 1940-luvulta. Rakennusta on laajennettu 1960-luvulta alkaen voimakkaasti. 2-tehdas toimii alueen maamerkinä. Sen kaupunkikuvallinen merkitys on suuri erityisesti Pitkädun ja Järvikadun suuntaan.



2-tehdas lännestä katsottuna. Kuva: Ramboll. Alempi kuva Pitkädun varrelta.



3.1.2.3 Wärtsilän tehtaan uudempi rakennuskanta



Wärtsilän tehtaan uudempi rakennuskanta sijoittuu alueen länsiosiin. Rakennukset ovat laadukasta oman aikansa modernia tehdasarkkitehtuuria, joka on rakentunut 1960-2000-lukujen välillä. Rakennusryhmä on maisemallisesti merkittävä.

TEHDASRAKENNUS (1981-2007)

Tehdasrakennus on syntynyt monessa vaiheessa. Siinä on näkyvissä eri aikakausien rakenteita, materiaaleja ja tyylipiirteitä. Kulttuurihistoriallisessa selvityksessä nostetaan esiin Diesel-laboratorio erityisen laadukkaana teollisuusarkkitehtuurin edustajana.



Kaaviossa näkyy rakennuskokonaisuuden eri ikäiset osat. Kuva: Ramboll

W20-TEHDAS (1981 Antti Tähtinen Oy)

LUOVUTUSSOLU (1995 Arkkitehtitoimisto Nurminen & Co Oy)



Tehdasrakennus kuvattuna Ratakadulta. Kuvassa vasemmalla näkyy Diesel-laboratorio ja luovutussolu. Keskellä oleva punatiilinen osa on W20-tehdas. Kuvan oikeassa laidassa näkyy kokoonpanohalli.

DIESEL-LABORATORIO (1985 Annikki Nurminen Ky)

Laboratorio ja sen piippu muodostavat selkeän maamerkin, joka on osa radan varren ja Palo-saaren teollista kokonaisuutta. Tehtaan piipun korkeus on noin 61 metriä meren pinnasta.

Kulttuurihistoriallisessa selvityksessä nostetaan esiin Diesel-laboratorio erityisen laadukkaana teollisuusarkkitehtuurin edustajana.



Diesel-laboratorio kuvattuna parkkipaikalta lännen suunnasta.

VARASTO (2005)

Varastorakennus sijoittuu Diesel-laboratorion viereen ja rajaa tehdasaluetta pysäköintikentästä. Varasto on merkitty ylläolevaan kuvaan punaisella nuolella.

KOKOONPANOHALLI (2007 Arkkitehtitoimisto Nurminen Antila & Co Oy)

Kokoonpanohalli on rakennettu vanhaan takomorakennukseen kiinni ja osittain sen ympärille niin, että suojeltu rakennus on saatu säilytettyä.

MUUT UUEMMAT RAKENNUKSET

Muita uudempia rakennuksia ovat lähetystermiinaali (1987 Arkkitehtitoimisto Nurminen & CO Oy), henkilöstöalo (Arkkitehtitoimisto Annikki Nurminen), porttirakennus ja alueen pienemmät varastorakennukset.



Vasemmalla näkyy lähetystermiinaali ja oikealla sen sijainti tehdasalueella. Kuvat: Ramboll



Vasemmanpuoleisessa kuvassa näkyy henkilöstöaloa laänsijulkisivu. Oikeanpuoleisessa kuvassa oikealla näkyy lähetystermiinaali ja vasemmalla henkilöstöalo. Kuvat: Ramboll



1970-luvun porttirakennuksen julkisivut ovat säilyneet hyvin. Suunnittelija ei ole tiedossa.

3.1.3 Rakennetun kulttuuriympäristön arvot

3.1.3.1 Suojelukohteet / muinaismuistot

Kaavoitettavalta alueelta ei ole löydetty muinaismuistoja.

3.1.3.2 Inventoinnit



Kuvassa on esitetty alueella olevien rakennusten valmistumisen ajankohdat.

Punainen: → 1920

Keltainen: 1920-1940

Oranssi: 1940-1960

Sininen: 1960-1980

Vihreä: 1980-2000

Valkoinen: 2000 →

Asemakaavan taustaselvitykseksi on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys vuonna 2021 (Ramboll Finland Oy). Alueella olevan rakennuskannan mahdolliset suojeluarvot käsiteltiin työryhmässä, jossa oli mukana edustajia Rambollilta, Pohjanmaan museolta, kaavoituksesta, rakennusvalvonnasta ja talotoimesta. Myös maanomistajan edustus oli kokouksessa mukana. Selvitys ja siihen liittyvät kohdekortit ovat asemakaavaselostuksen liitteenä (vain suomeksi).

Selvityksen mukaan koko alue on edustava esimerkki teollisuusarkkitehtuurista, jossa on säilynyt laadukkaita teollisuusrakennuksia eri aikakausilta, aina 1800-luvun lopun tiliarkkitehtuurista moderniin elementtirakentamiseen.

Selvityksessä annetaan yksittäisiä rakennuksia koskevia suosituksia. Lisäksi annetaan suosituksia siitä, miten uudisrakentamisen suunnittelussa tulisi ottaa huomioon olemassa oleva rakennuskanta, maisemat ja katunäkymät. Alueen kaupunkikuvallinen merkitys on suuri erityisesti Pitkädun ja Järvikadun suuntaan, joihin alueen rakennukset muodostavat selkeän maamerkin.

Suositus Pitkädunille: Katutilaa eheyttävää ja pienipiirteistä täydennysrakentamista

Suositus Kalastajankadulle: Katutilaa eheyttävää ja pienipiirteistä täydennysrakentamista

Suositus Ratakadulle: Suunnittelussa tulee huomioida näkymät radan yli ja vanhojen VR:n rakennusten tyyli ja mittakaava

Suositus Järvikadulle: Avoimet näkymät ja etäämmällä olevat korkeat tornit ja rakennukset mahdollistavat rakennusten vapaamman sijoittelun ja mittakaavan Onkilahden rannassa Järvikadulla

Suojelusuositukset annetaan alueen vanhimmalle rakennuskannalle. Uudemmissa rakennuksille tai niiden osille ei suositella suojelumääräyksiä, vaikka osalla niistä onkin sekä rakennushistoriallisia/arkkitehtonisia että kaupunkikuvallisia arvoja. Wärtsilän tehtaan toiminnan kannalta merkittävä ajanjakso 1900-luvun jälkipuolella jää näin suojelumerkintöjen ulkopuolelle. Rakennuksissa on pilaantuneita rakennusosia, jotka rajoittavat myöhempää käyttöä. Jatkosuunnittelussa suositellaan kuitenkin harkitsemaan myös modernin tehdasarkkitehtuurin säilyttämistä niiltä osin kuin se on tulevan käytön kannalta mahdollista.

RAKENNUKSET, JOILLE ANNETAAN SUOJELUSUOSITUS

Suojelusuositus annetaan selvityksessä seuraaville rakennuksille: Vanha tehdas eli 1-tehdas, Veturitalli, Takomo, Kiertokankitehdas ja Muuntamo. Seuraavilla sivuilla kerrotaan perusteet.

Kohteen nimen perään on suluilla merkitty kirjaintunnus, jos rakennuksella on jotain seuraavista arvoista:

R = rakennushistoriallinen

H = historiallinen (asutushistoriallisesti arvokas, teollisuus-, kauppa- ja liikennehistoriallisesti arvokas, sivistyshistoriallisesti arvokas, aatehistoriallisesti arvokas, henkilöhistoriallisesti arvokas, sosiaalishistoriallisesti arvokas)

M = maisemallinen/kaupunkikuvallinen



Vanha tehdas eli 1-tehdas 1930-luvulla (Onkilahden konepaja) Kuva: Wärtsilä Finland Oy



Vanha tehdas eli 1-tehdas 1960-luvulla (Wärtsilä) Kuva: Wärtsilä Finland Oy

Kohde 1: Vanha tehdas / 1-tehdas (R, H, M)**Rakennusvuosi:** n. 1913**Suunnittelija:** A.W. Stenfors**Suojelusuositus:**

Rakennus suositellaan suojeltavan. Siinä tehtävien peruskorjausten tulisi olla rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäviä tai palauttavia.

Perustelut:

Rakennushistorialliset arvot: Rakennus edustaa oman aikakautensa teollisuusrakentamista, jossa on nähtävissä alkuperäistä tai sitä vastaavan käytön, rakentamistavan, arkkitehtuurin ja tyylin ilmeneminen ja jatkuminen. Rakennuksessa on näkyvissä eri aikakausien rakenteita, materiaaleja ja tyylipiirteitä, jotka ilmentävät rakentamisen, hoidon ja käytön historiaa ja jatkuvuutta (historiallinen kerroksisuus). Rakennuksen historialliset arvot liittyvät erityisesti Wärtsilän teollisuushistoriaan ja sen merkitykseen Vaasan kaupungille ja koko Suomelle. Rakennus toimii historiallisen tapahtuman tai ilmiön todisteena ja siitä kertovana ja tietoa lisäävänä esimerkkinä (historiallinen todistusvoimaisuus).

Säilyneisyys: Rakennuksen hahmo on hyvin tai kohtalaisen hyvin säilynyt. Rakennus on tunnistettavissa aikakautensa edustajaksi.



Vasemmalla takomo, oikealla Veturitalli

Kohde 2: Veturitalli (R, H, M)**Kohde 3: Takomo (R, H, M)****Rakennusvuosi:** 1890-luku**Suunnittelija:** VR:n Ratateknillinen toimisto**Suojelusuositus kohteille 2 ja 3:**

Rakennus suositellaan suojeltavan. Siinä tehtävien peruskorjausten tulisi olla rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäviä tai palauttavia.

Perustelut:

Ulkoisesti edustava esimerkki VR:n konepajarakentamisesta. Rakennuksessa ilmenee ja jatkuu sen alkuperäinen tai vastaava käyttö, rakentamistapa ja arkkitehtuuri. Käyttötarkoituksen muutoksesta huolimatta rakennuksessa on näkyvissä eri aikakausien rakenteita, materiaaleja ja tyylipiirteitä, jotka ilmentävät rakentamisen, hoidon ja käytön historiaa ja jatkuvuutta (historiallinen kerroksisuus).

Rakennuksen historialliset arvot liittyvät erityisesti rautatieliikenteen historiaan ja Wärtsilän teollisuushistoriaan ja niiden merkitykseen Vaasan kaupungille. Rakennus toimii historiallisen tapahtuman tai ilmiön todisteena ja siitä kertovana ja tietoa lisäävänä esimerkkinä (historiallinen todistusvoimaisuus).

Säilyneisyys: Rakennuksen hahmo on hyvin tai kohtalaisen hyvin säilynyt. Rakennus on tunnistettavissa aikakautensa edustajaksi, vaikka käyttötarkoituksen muutos ja laajennusosat ovat tuoneet siihen uusia kerrostumia.



Vaasan konepajan veturikorjaamo 1930-luvulla. Kuva: Suomen Rautatiemuseo



Kiertokankitehdas vuonna 2021. Kuva: Ramboll

Kohde 4: Kiertokankitehdas (R, H, M)

Rakennusvuosi: 1890-luku

Suunnittelija: VR:n Ratateknillinen toimisto

(1977, Arkkitehtitoimisto Gripenberg Oy,

1996-98 Arkkitehtitoimisto Nurminen & Co Oy)

Suojelusuositus:

Rakennus suositellaan suojeltavan. Siinä tehtävien peruskorjausten tulisi olla rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäviä tai palauttavia. Rakennuksen sisätiloissa on säilynyt teknisiä konstruktioita, joiden säilyminen on toivottavaa.

Suojelusuositus ei koske 1970-luvun laajennusosaa, vaikka senkin säilyminen on toivottavaa. Varhaiset laajennusosat rakennuksen etelä- ja länsiosissa sisältävät käyttöhistoriansa perusteella todennäköisesti pilaantuneita rakennusosia. Niiden osalta suositellaan lisäselvityksiä ennen suojelupäätöksen tekemistä.

Perustelut:

Rakennus on ulkoisesti edustava esimerkki VR:n konepajarakentamisesta. Rakennuksessa on näkyvissä eri aikakausien rakenteita, materiaaleja ja tyylipiirteitä, jotka ilmentävät rakentamisen, hoidon ja käytön historiaa ja jatkuvuutta (historiallinen kerroksisuus). Esimerkiksi 1970-luvun laajennuksen tiililaattapinnoitettu betonielementtijulkisivu erottuu kokonaisu-

nessa oman aikakautensa rakentamistavan edustavana esimerkkinä eikä heikennä kokonaisuuden arvoa.

Rakennuksen historialliset arvot liittyvät erityisesti rautatieliikenteen historiaan ja Wärtsilän teollisuushistoriaan ja niiden merkitykseen Vaasan kaupungille. Rakennus toimii historiallisen tapahtuman tai ilmiön todisteena ja siitä kertovana ja tietoa lisäävänä esimerkkinä (historiallinen todistusvoimaisuus).

Säilyneisyys: Rakennuksen hahmo on hyvin tai kohtalaisen hyvin säilynyt. Rakennus on tunnistettavissa aikakautensa edustajaksi, vaikka käyttötarkoituksen muutos ja laajennusosat ovat tuoneet siihen uusia kerrostumia.



Muuntamo kuvattuna Wärtsilän tontin suunnasta. Kuva: Ramboll.

Kohde 5: Muuntamo (R, H, M)

Rakennusvuosi: 1927

Suunnittelija: ----

Suojelusuositus:

Rakennus suositellaan suojeltavan. Siinä tehtävien peruskorjausten tulisi olla rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäviä tai palauttavia.

Perustelut:

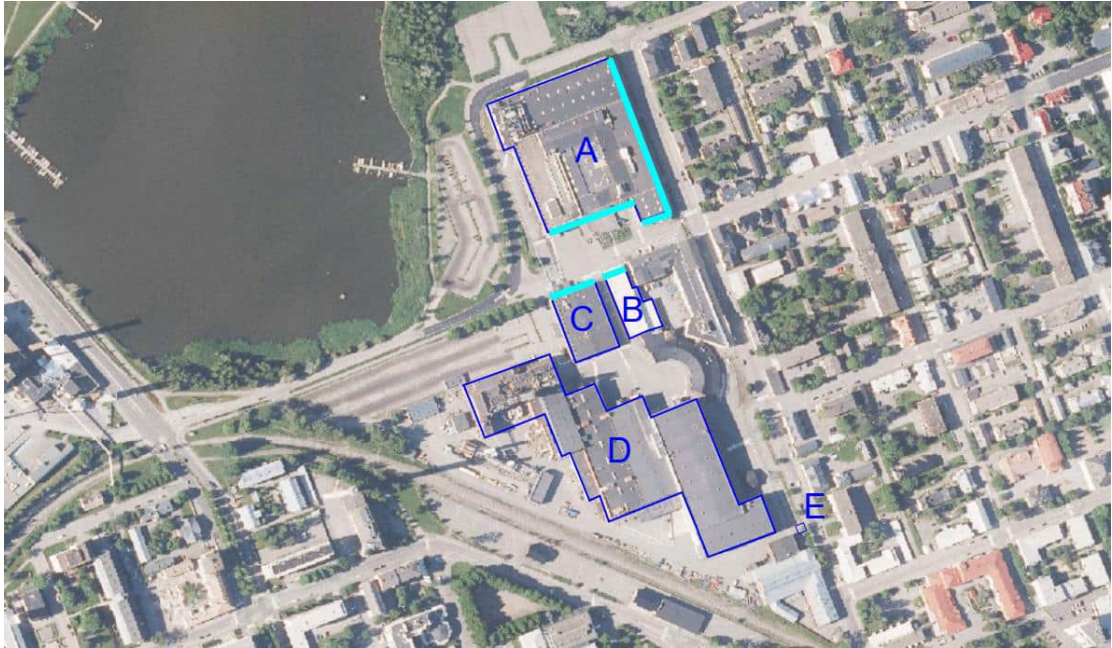
Rakennushistorialliset arvot liittyvät erityisesti alkuperäisyyteen. Rakennuksessa ilmenee ja jatkuu sen alkuperäinen käyttö, rakentamistapa ja arkkitehtuuri. Rakennus kertoo oman aikansa teknisestä kehityksestä. Se edustaa rakennustyyppiä, joka on aikoinaan ollut yleinen, mutta harvinaistunut.

Säilyneisyys: ulkoisesti hyvin säilynyt.

RAKENNUKSET, JOILLE EI ANNETA SUOJELUSUOSITUSTA

Selvityksessä todetaan, että alueen uudemmillakin rakennuksilla on historiallisia, rakennushistoriallisia tai maisemallisia arvoja. Ei kuitenkaan sellaisia, jotka edellyttäisivät suojelua.

Kun harkitaan lopullisia suojelupäätöksiä, tulee huomioida kulttuuriympäristöselvityksessä tuotujen asioiden lisäksi myös MRL 57§, jonka mukaan suojelumääräysten on oltava maanomistajalle kohtuullisia.



Suojelumerkintää ei osoiteta 2-tehtaalle (A), lähetysterminalille (B), henkilöstotalolle (C), suurimmalle tehdaskokonaisuudelle (D), porttirakennukselle (E) eikä alueen varastorakennuksille.

Selvityksessä annetaan alueen jatkosuunnittelulle suosituksia. 2-tehtaan, henkilöstötilan ja lähetysterminalin katutilaa rajaava vaikutus Kalastajankadun ja Pitkätien varressa tulisi huomioida (merkitty yllä olevaan kuvaan turkoosilla). Porttirakennus edustaa harvinaistuvaa rakennustyyppiä ja sen säilyminen on toivottavaa. Osia tehdasrakennuksesta (D) suositellaan säilytettäväksi, mikäli se on teknisesti ja tulevan käytön kannalta mahdollista

3.1.3.3 Asemakaavan suojelumääräykset

Kulttuurihistoriallisen selvityksen johtopäätökset on käyty läpi Pohjanmaan museon ja Vaasan kaupungin kaavoituksen välisessä kokouksessa vuonna 2023. On päädytty, että kaikille rakennuksille osoitetaan sama suojelumerkintä:

sr-3: Suojeltava rakennus

Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tärvele 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. Kaikkiin suojelurakennusten olemassa olevan vaipan sisällä sijaitseviin tiloihin voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Muutoksia suunniteltaessa on kuultava museoviranomaista.

Kiertokankitehtaan tehdashallin korkea sisätila ja siinä sijaitsevat konstruktioit (kantavat teräsrakenteet ja muut tilassa olevat tekniset konstruktioit) on säilytettävä.

Veturitallin visitorni, savupiippu ja pilttuiden muodostama tilajärjestely on säilytettävä.

3.1.4 Luonnonympäristö

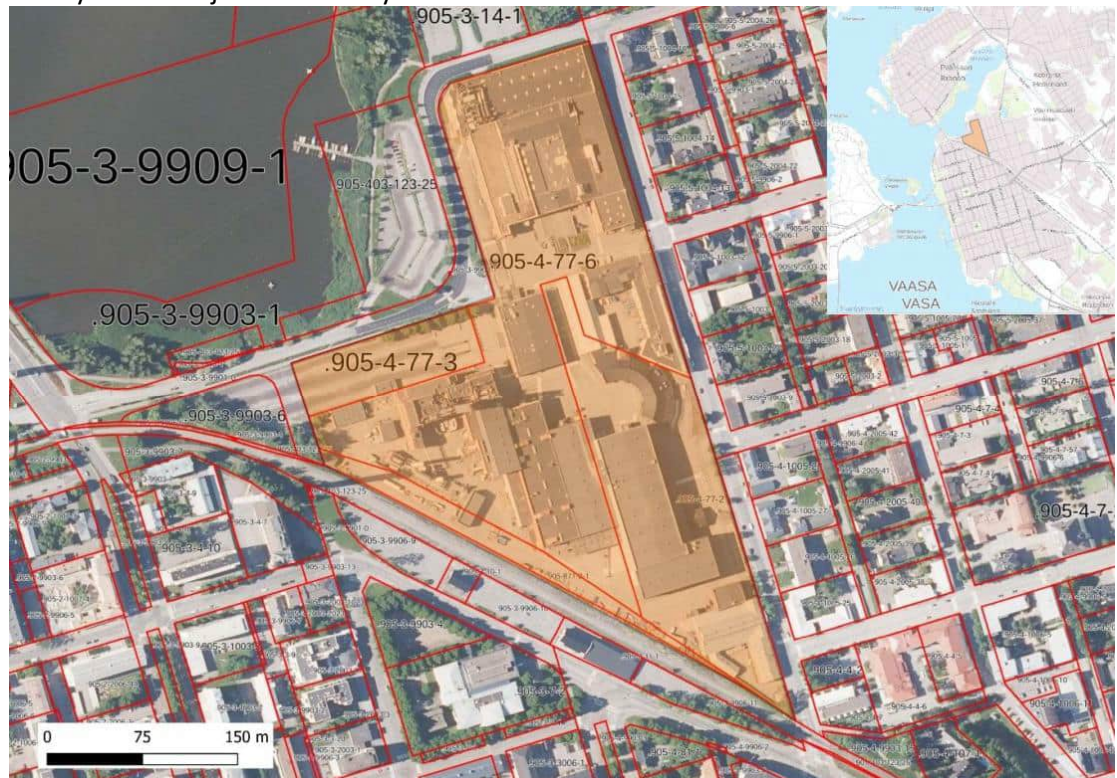
Kaavoitettavalla alueella ei sijaitse luonnontilaista ympäristöä eikä varsinaisia metsäisiä alueita. Wärtsilän tehdasalue on kokonaisuudessaan rakennusten peitossa tai rakennettua asfaltti- tai sorapintaista ympäristöä. Myöskään vesi- ja puistoalueet eivät ole luonnontilassa, vaan ne ovat ihmisen vahvasti muokkaamia. Onkilahden ranta-alue on virkistyskäytössä olevaa puistomaista viheraluetta. Sekä Wärtsilän tehdasalueella, puistoalueella että vesialueella on pilaantuneita alueita.

Asemakaavatyötä varten on tehty luontokartoitukset sekä Wärtsilän tehdasalueelle että kaupungin omistuksessa oleville ranta-alueille.

Selvityksissä ei havaittu metsä-, luonnonsuojelu- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppejä. Vaasan kaupungin metsäsuunnitelman 2020–2030 mukaan alueella ei sijaitse luontotyyppikuvioita.

3.1.4.1 Wärtsilän omistamien korttelialueiden luontokartoitus

Selvitysalueen raja on esitetty alla olevassa kuvassa oranssilla



Alueelle tehtiin kolme maastokäyntiä, 9.6.2021, 4.-5.8.2021 ja 18.-19.8.2021.

Linnusto

Wärtsilän tontin pesimälinnusto koostui valtaosin varpus- ja loppilinnuista sekä tiirroista.

Pesiviä lajeja todettiin selvitysalueella ja sen välittömässä lähiympäristössä vähintään 23 ja arvioitu parimäärä oli 43. Lintulajisto on tyypillistä kaupunkiolosuhteissa tavattavaa lajistoa.

Lintujen valtakunnallisen uhanlaisluokituksen mukaan alueella tai sen välittömässä läheisyydessä havaituista lajeista tervapääsky ja varpunen (*Passer domesticus*) on luokiteltu erittäin

uhanalaiseksi (EN) ja pajusirkku, naurulokki (*Larus ridibundus*) ja haarapääsky vaarantuneeksi (VU).

Alueella havaituista lajeista mikään ei ole erityistä suojelua vaativa, joka tulisi huomioida maankäytössä. Teollisuustontilla toiminnan alasajon yhteydessä tulee kuitenkin muistaa, että ei rakennuksia pureta kesken pesimäkauden, sillä kaikki alueella havaitut linnut ovat pesimäaikaan rauhoitettuja.

Lepakot

Aktiivisissa lepakkokartoituksissa ei tehty yhtään lepakkohavaintoa. Teollisuustontti on läpi yön voimakkaasti valaistu, mikä ei ole lepakoille mieluista. Kesän valoisat yöt eivät muutenkaan houkuttele lepakoita avoimiin paikkoihin, jolloin ne ovat saalistajille alttiina.

Automaattisesti tallentavaan laitteistoon kertyi havaintoja yksittäisistä ohilennoista elokuun öinä. Aineiston perusteella voidaan katsoa, että lepakkoaktiivisuus alueella on hyvin vähäistä.

Alueelta ei löydetty lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Rakennukset ja niissä olevat raot ja kolot voivat teoriassa toimia lepakoille päivehtimispaikkoina, mutta aktiivisessa käytössä olevat ja valaistut teollisuusrakennukset eivät välttämättä ole lepakoille houkuttelevia paikkoja.

Muut luontodirektiivilajit (liitteen IV a lajit)

Lepakkoja lukuun ottamatta selvitysalueelta ei tehty havaintoja muista luontodirektiivin liitteen IV a lajeista, kuten esimerkiksi viitasammakosta, liito-oravasta tai sudenkorennoista. Konepajan alue ei muodosta sopivia elinympäristöjä ko. lajeille.

Selvityksen johtopäätökset

Selvitysalue on kokonaisuudessaan rakennettua, ihmisen muokkaamaa teollisuusaluetta vaille luonnontilaisia tai sen kaltaisia alueita tai kohteita. Alueella esiintyvä lajisto on kaupunkimaisiin olosuhteisiin tyypillistä vailla merkittäviä lajistokeskittymiä. Selvityksessä ei havaittu erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi huomioida tulevassa maankäytön suunnittelussa. Mikäli konepajatoiminnan päätyttyä on tarkoitus tontilla purkaa olemassa olevia rakennuksia, olisi purkutyöt syytä tehdä lintujen aktiivisimman pesimäkauden (huhti-heinäkuu) ulkopuolella (rakennuksissa pesivät lokit ja tiirat).

3.1.4.2 Kaupungin omistamien alueiden luontokartoitus



Selvitysalueen rajausta esitettyä ortokuvan päällä punaisella

Ranta-alueille tehtiin luontokartoitus maastokauden 2022 aikana. Selvitysalueille tehtiin yhteensä 12 maastokäyntiä 24.4.–23.8.2022.

Liito-orava

Selvitysalueelta ei löytynyt liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä. Selvitysalueella ei ole liito-oravalle soveltuvaa metsää tai puustoisia yhteyksiä, joita liito-oravat voisivat käyttää kulkuyhteyksinään tai elinpiireinään.

Pesimälinnusto

Linnustokartoitukset tehtiin 24.4., 13.5., 23.5., 25.5., 15.6. ja 22.6.2022.

Havaittujen lajien kokonaismäärä selvitysalueen tuntumassa oli 31. Näistä 21 lajin pesimisvarmuusindeksi viittasi pesintään (pesimisvarmuudet 3–4). Pesimälajisto koostui rakennettujen alueiden kulttuurilajeista, puoliavointen pensasmaiden sekä rantojen lintulajeista. Näitä lajeja olivat mm. räystäspääsky, pajusirkku ja kalalokki.

Alueella havaittiin kala- ja lapintiira, jotka kuuluvat EU:n lintudirektiivin (2009/147/EC) liitteen I lajeihin. Uhanalaisista lintulajeista alueella tavattiin erittäin uhanalaisiksi (EN) määritellyt tervapääsky, räystäspääsky, varpunen ja viherpeippo. Vaarantuneita (VU) lajeja olivat naurulokki, haarapääsky ja pajusirkku. Silmälläpidettävistä lajeista (NT) havainnot tehtiin västäräkistä, ruokokerttusesta ja harakasta. (Hyvärinen ym. 2019.)

Lepakot

Kartoituksissa havaittiin yksi lepakko, joka määritettiin pohjanlepakoksi. Se lensi junaradan suuntaisesti kohti rantaa. Yksittäiset rakennetuilla alueilla tai niiden tuntumassa havaitut lepakot ovat kohtalaisen yleisiä Vaasan seudulla.

Muut lajit

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

Vesialue

Onkilahden vedenlaatu on nykyisellään välttävä ja sen pohjasedimentissä on todettu melko suuria raskasmetallipitoisuuksia. Vedenlaatu on kuitenkin parantunut Onkilahdessa 1980-luvulta.

Johtopäätökset

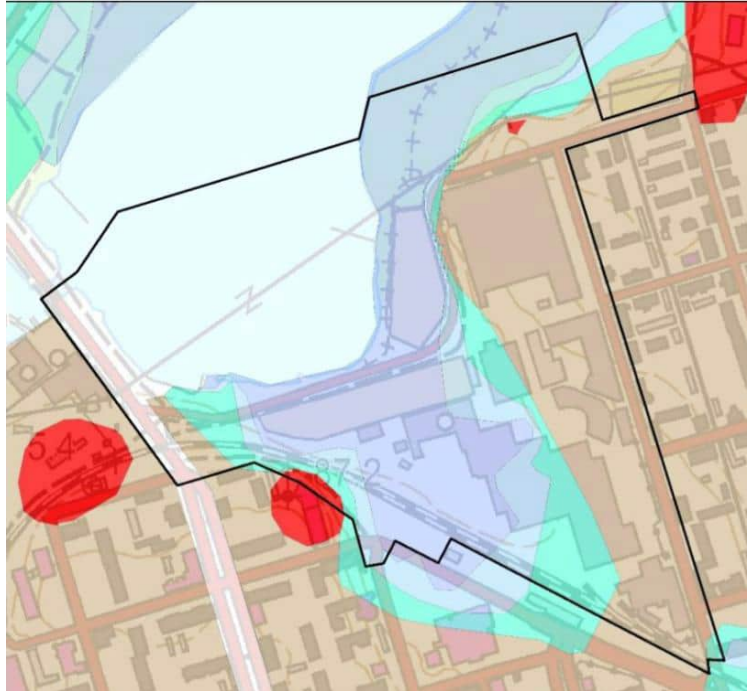
Maastokartoituksen perusteella raportissa esitetään seuraavia johtopäätöksiä ja suosituksia maankäytön suunnittelulle:

- Suunnittelualueella tapahtuvilla maankäytön muutoksilla ei arvioida olevan haitallista vaikutusta mahdollisille liito-oravan kulkureiteille.
- Purettavien rakennusten sisätilat tulee tarkistaa lepakoiden päiväpiilojen varalta.
- Alueen jatkosuunnittelu on mahdollista tehdä siten, että se ei heikennä lepakoiden ruokailualueita tai siirtymäreittejä.

3.1.5 Maisemarakenne, vesistöt ja maaperä

Maaperä

Suunnittelualueen itäreuna on moreenia ja alavammat alueet saven eri lajeja. Lounaassa rautatien eteläpuolella sekä pohjoisessa Järvikadun vierellä kallio on lähellä maanpintaa.



Punainen: Kallio
Vihreä: Sora
Turkoosi: Savi
Harmaa: Täytemaa
Ruskea: Moreeni
Lila: Lihava savi
Sininen: Laiha savi
Vaaleanpunainen: Siltti

Maisemarakenne



Kuvassa punaisella vedenjakajat, vihreällä laaksot ja sinisellä vesistöt

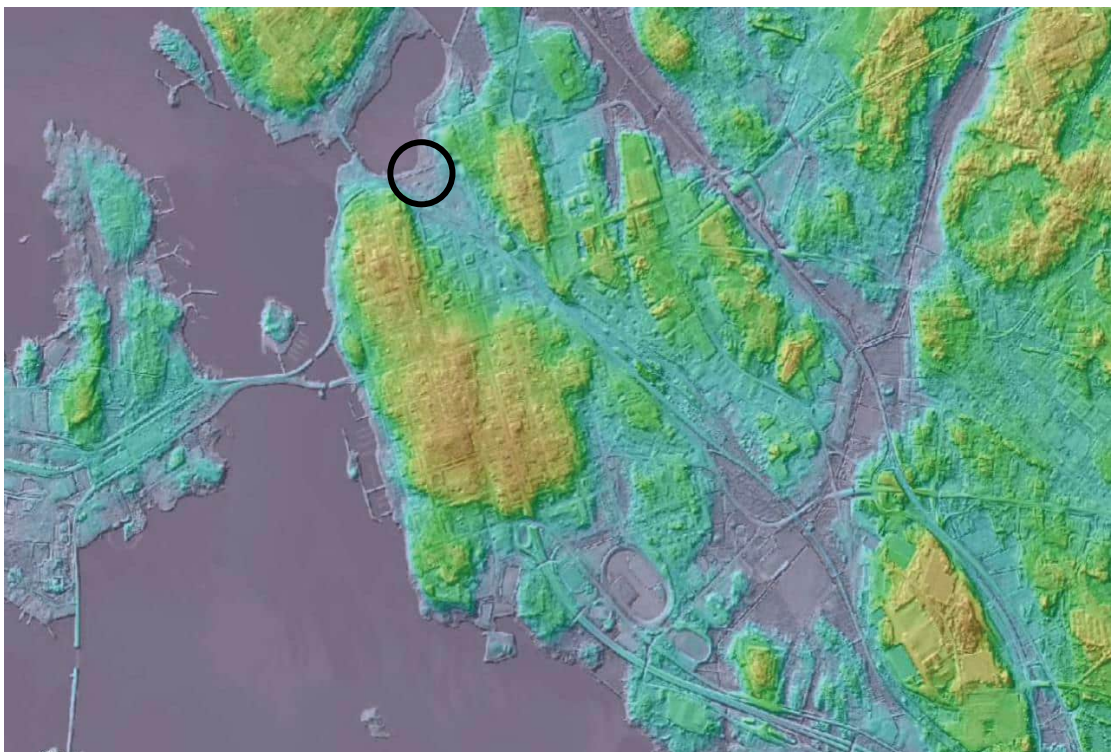
Maisemarakenne voidaan jakaa kahteen äärialueeseen: Maiseman korkeimpiin kohtiin eli vedenjakajiin ja laaksoihin, vesien kerääntymisalueisiin. Äärialueiden väliin jää rinnevyöhyke, joka parhaiten sietää muun muassa rakentamisen tuomia muutoksia. Vaasan maisemarakenteessa suunnittelualue sijoittuu suurelta osin Onkilahden-Pukinjärven laaksoon ja osittain rinnevyöhykkeeseen, joka lähtee nousemaan kohti Klemetsön-Bölen selännettä. Osa kaavoitettavasta alueesta kuuluu Onkilahden vesialueeseen.



Suunnittelualueen korkein kohta sijaitsee Pitkäkadun ja Kalastajankadun risteyksen tuntumassa ja sen korkeusasema on noin +9,5 metriä merenpinnan yläpuolella. Tästä pisteestä maasto lähtee nousemaan kohti itää, Vöyrinkaupunkia, ja laskemaan kaikkiin muihin ilmansuuntiin: pohjoiseen, etelään ja länteen. Kaavoitettavan korttelialueen alin kohta on Järvikadun varrella olevalla Wärtsilän pysäköintikentällä, jonka korkeusasema on vain vähän yli +1 mpy.

Vasemmalla laserkeilausaineisto, jossa lämpimät värisävyt osoittavat korkeampia kohtia ja viileämmät matalampia.

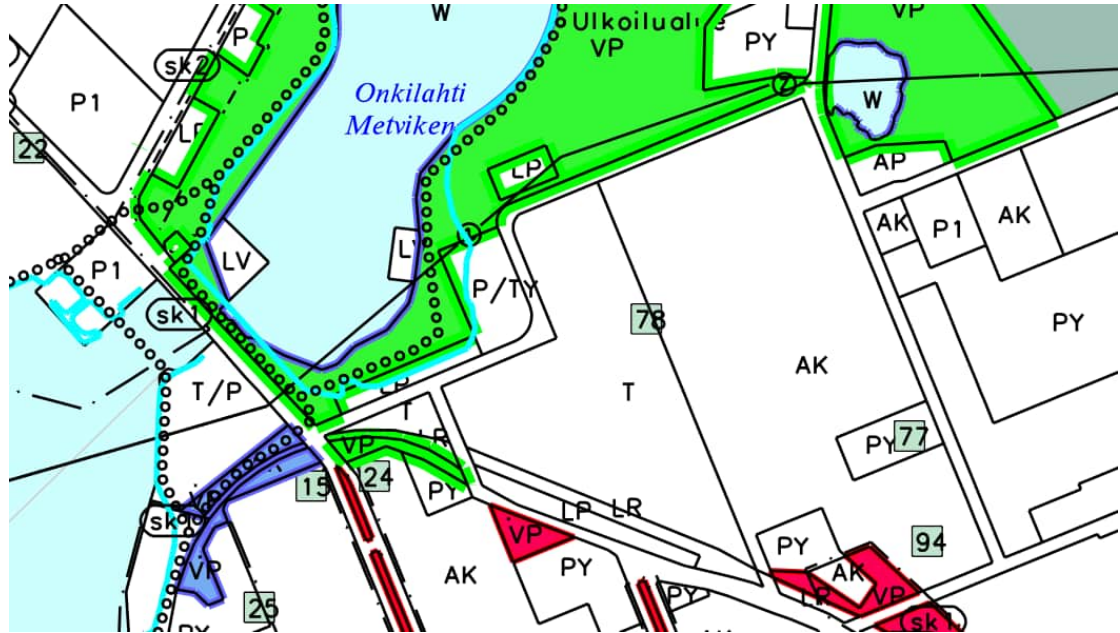
Suunnittelualue sijaitsee matalalla suhteessa ympäröiviin alueisiin. Vöyrinkaupungin korkein kohta on Vuorikadun ja Vöyrinkadun risteyksen tuntumassa Onkilahden koulun pihassa, noin + 16 mpy. Vaasan keskusta-alueen korkein kohta puolestaan löytyy kasarmialueella sijaitsevan ortodoksisen kirkon kohdalta, noin +20 mpy.



Vaasan topografia. Oranssit kohdat ovat vähintään 15 metriä meren pinnan yläpuolella.

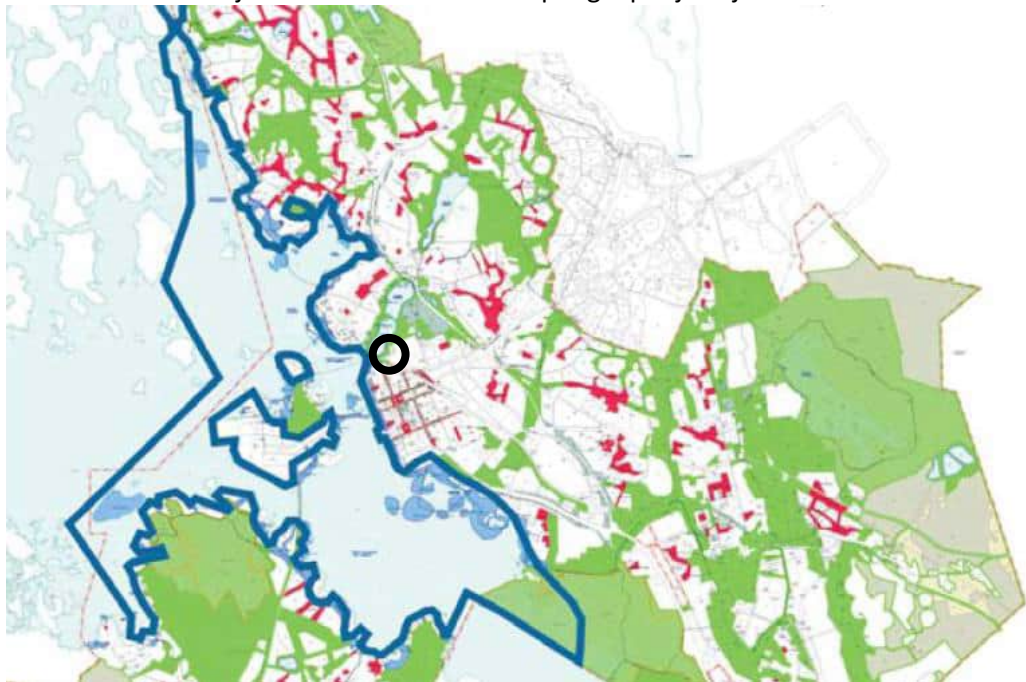
Vaasan viheraluejärjestelmä

Vaasan viheraluejärjestelmässä Onkilahden ranta-alueet on merkitty ulkoilualueiksi.



Ote Vaasan viheraluejärjestelmästä

Vaasan viheraluejärjestelmässä Eteläisen ja Pohjoisen kaupunginselän muodostama merellinen kokonaisuus on määritelty Vaasan keskuspuistoksi. Keskuspuiston vesialueilta haarautuu viheryhteyksiä kaupunkirakenteen sisään. Suunnittelualueen kohdalla Onkilahti työntyy Pohjoiselta Kaupunginselältä kaupunkirakenteen sisään. Onkilahden ranta on yksi keskeisistä viheralueista, joiden kautta avautuu yhteyksiä merellisestä keskuspuistosta ja samalla rakennetuilta alueilta laajemmille viheralueille kaupungin pohjois- ja itäosiin.

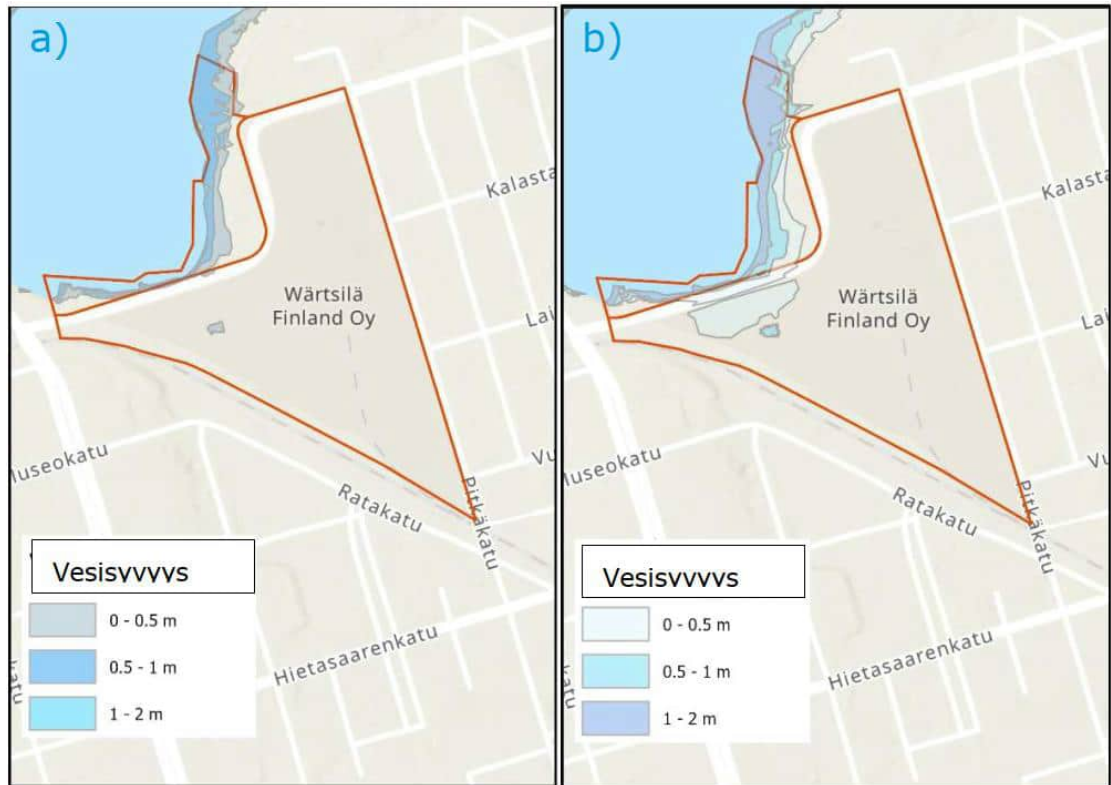


Keskuspuistoalue on merkitty kuvaan paksulla sinisellä viivalla. Suunnittelualue on korostetuna kuvaan mustalla ympyrällä.

3.1.6 Hulevedet, tulvariski

3.1.6.1 Tulvariski, rakentamisen korkeus

Järvikadun alimmat korkotasot ovat nykyisin Wärtsilän pysäköintipaikan tienoilla (+1,5 metriä meren pinnan yläpuolella). Kerran sadassa vuodessa toistuvassa meritulvatilanteessa vesi nousee Järvikadulle. Kovilla sateilla vettä lammikoituu Järvikadun eteläpuolella sijaitsevalle Wärtsilän pysäköintialueelle.



Tulvavaarassa olevat alueet tulvakeskuksen meritulvakartan mukaan (SYKE).

a) Kerran viidessä vuodessa toistuva tilanne

b) Kerran sadassa vuodessa toistuva tilanne

Meriveden korkeuden osalta Vaasassa suositus alimmaksi rakentamiskorkeudeksi ilman aaltoiluvaraa on +2,00 m N2000-korkeusjärjestelmässä. Ilmatieteen laitokselta saatujen tietojen mukaan suositus riittää myös suunnittelualueella. Meritulvien lisäksi tulee huomioida myös aaltoiluvara sekä kapeiden lahtien ja jäiden vaikutus. Merivesi on Vaasassa tyypillisesti korkealla etelä- tai länsituulten vallitessa. Aallokko on kaava-alueella korkeimmillaan luoteistuu- lilla, joiden vallitessa merivesi on usein matalalla. Siten yhtäaikainen korkea merivesi ja aal- lokko ovat harvinainen ilmiö. Ilmatieteen laitoksen lausunnon mukaan suunnittelualueella korkein mahdollinen yksittäinen aalto on 0.5 – 0.7 metrin luokkaa. Mikäli rannalle tehdään täyttöjä ja rantaviiva toteutetaan jyrkkänä (1:3 tai jyrkempi), aaltoiluvaraa tulee tutkia tar- kemmin.

Vaasan kaupungin kuntatekniikka suosittelee yleisesti, että kosteudelle alttiit rakenteet sijoitetaan vähintään korkeudelle +2,8. Edellä mainittujen tietojen perusteella on tulkittu, että suositus on riittävä myös suunnittelualueella.

3.1.6.2 Hulevedet

Asemakaavatyön yhteydessä on tehty kaksi hulevesiselvitystä ja tulvareittitarkastelu. Ne ovat asemakaavan liitteenä ja luettavissa asemakaavan internet-sivuilla (vain suomeksi).

Hulevesiselvityksen ja tulvareittitarkastelun laatimisen jälkeen alueen korttelirakenteeseen on tehty muutoksia. Muutosten jälkeen valuma-alueiden rajoja ja hulevesivirtaamaa on tarkasteltu uudestaan kaupungin sisäisenä asiantuntijatyönä. On todettu, että hulevesivirtaamat ovat lopullisessa suunnitelmassa pienempiä kuin selvitysvaiheen suunnitelmassa. Tämä johtuu siitä, että rakennettavien korttelialueiden ja katualueiden määrä on pienentynyt ja puistoalueen määrä kasvanut. Kansipihojen määrää on vähennetty ja maanvaraisen piha-alueen määrää lisätty. Lopullisen kaavaratkaisun tilanne on siis hulevesien kannalta parempi kuin selvitysvaiheessa mallinnettu tilanne.

Tilannetta on harkittu yhdessä hulevesiselvityksen laatineen konsultin, Vaasan kaupungin hulevesiasiantuntijan, Vaasan kaupungin luonto- ja maisema-asiantuntijoiden sekä kaavan laatijan kesken. On todettu, että hulevesiselvitystä tai tulvareittitarkastelua ei tarvitse päivittää muutosten seurauksena.

Hulevesiselvityksissä tutkittiin muun muassa:

- Kaavoitettavan alueen ja siihen vaikuttavan valuma-alueen hydrologiaa
- Hulevesiverkoston kapasiteetti nykytilassa
- Kuinka paljon alueella muodostuu hulevettä nykytilassa ja tulevassa kaavaluonnoksen mukaisesti rakennetussa tilanteessa (myös meritulvien vaikutus huomioitiin)
- Miten suunnittelualueella syntyvien hulevesien laatua voidaan parantaa ennen niiden johtamista mereen.
- Voidaanko alueen ulkopuolelta tulevia hulevesiä käyttää alueella näkyvänä aiheena

Koska suunnittelualueen läheisyydessä on useita ongelmapaikkoja, joihin vesi sateella lamikoituu, selvitettiin myös mahdollisuuksia vaikuttaa niihin. Toimenpidesuosituksia annetaan siksi myös suunnittelualueen ulkopuolelle. Ne ovat luettavissa hulevesiselvityksestä.

Tulvareittitarkastelussa tutkittiin:

- Suunniteltujen aluevarausten riittävyys rankkasateella

Lähtökohdat:

Suunnittelualue sijaitsee meren rannalla, lähellä hulevesien purkupistettä. Valuma-alueeseen kuuluu suuri osa Vaasan keskustasta. Valuma-alueen virtaus- ja tulvareitti kulkee hulevesiputkia pitkin suunnittelualueen läpi mereen. Suunnittelualueella on kolme suurta viemäriä, joita pitkin edellä mainitut vedet johdetaan mereen. Putket kulkevat radan pohjoispuolella radan suuntaisesti ja kääntyvät kohti merta suunnilleen Raastuvankadun kohdalla.

Yksi nykyisistä hulevesiputkista kulkee vanhan tehdasrakennuksen alla. Putken kapasiteetti vaikuttaa mallinnusten perusteella riittävältä, mutta hulevesiselvityksessä suositellaan tutkimaan, voisiko putken siirtää rakennuksen alta.

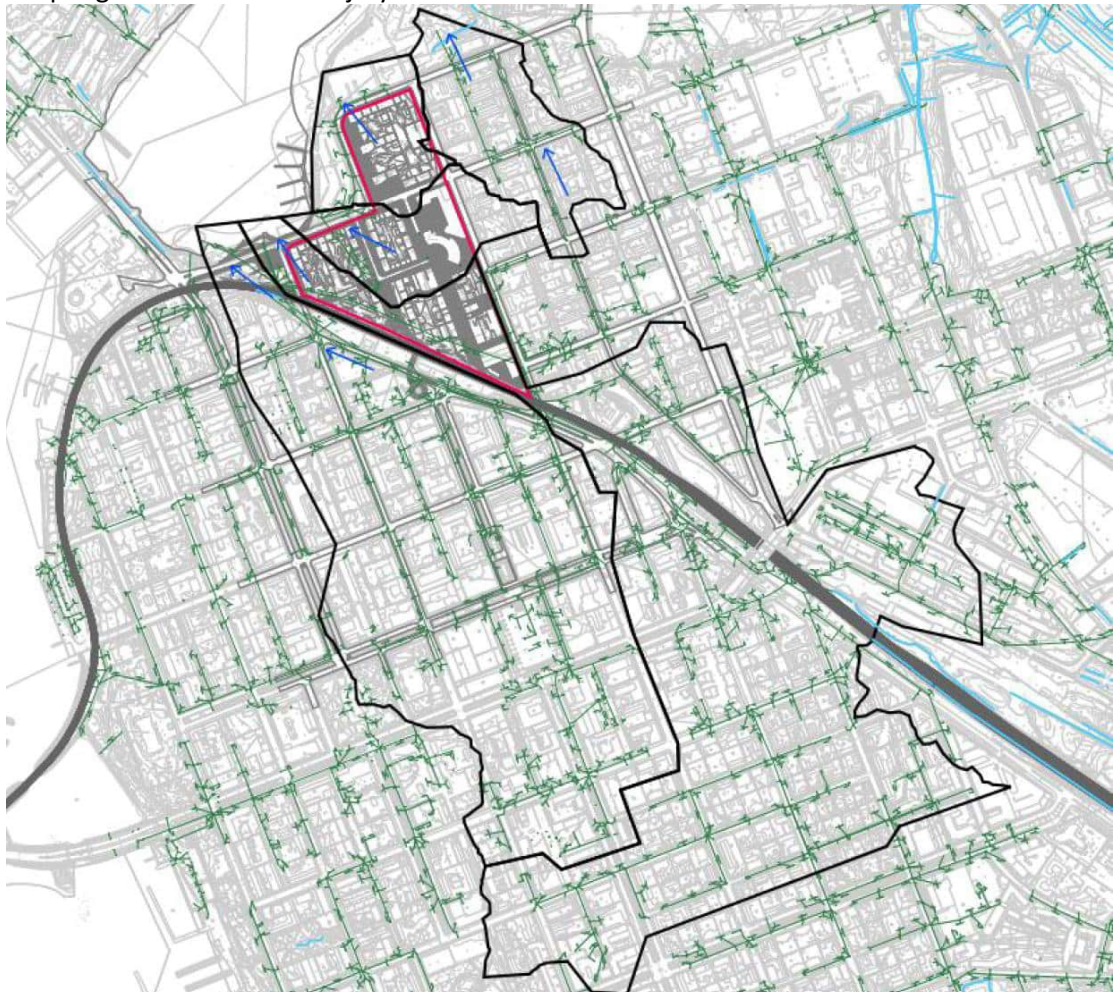


Hulevesiverkosto vihreällä. Veden virtaussuunta sinisellä. Purkupisteet on numeroitu kuvan ylälaitaan. Asemakaavaraja osoitettu karkeasti punaisella.

Hulevesiselvityksessä annetaan suosituksia hulevesien laadun hallinnalle. Niitä on käytetty soveltaen asemakaavamääräyksissä. Lisäksi hulevesiselvityksessä todetaan muun muassa seuraavaa:

- Radan pohjoispuolisten runkolinjojen sijaintia pitää siirtää, jotta ne eivät jää uusien rakennusten alle.
- Pitkädun ja Vuorikadun risteyksessä ei nykyisellään ole tulvareittiä ja siihen on hankalaa osoittaa sellaista. Risteykseen voidaan rakentaa esimerkiksi tulvakaivo.

Selvityksessä ei todettu tarvetta hulevesi- tai tulvapumppaamoille suunnittelualueella. Johtopäätösten perusteella laadittiin hulevesisuunnitelma, jota hyödynnettiin soveltaen asemakaavaluonnoksen laatimisessa. Ehdotusvaiheessa hulevesisuunnitelma päivitettiin kaupungin omaa asiantuntijatyönä.



Kuvassa on esitetty mustalla rajauksella suunnittelualueeseen vaikuttavat valuma-alueet.

Tavoitteena on ollut saada hulevesiä näkyväksi aiheeksi. Suunnittelualueen sisällä ei kuitenkaan muodostu riittävästi hulevettä. Jos halutaan näyttäviä hulevesien hyödyntämiseen perustuvia vesielementtejä, niihin tarvitaan vettä suunnittelualueen ulkopuolelta. Tälle olisi hyvät lähtökohdat, sillä suunnittelualueen kautta kulkee laajan valuma-alueen vedet. Haasteita tuo korkomaailma, sillä nykyiset viemärit kulkevat syvällä maan alla. Hulevesipainanteiden pohjan tulisi olla yli kaksi metriä maan pinnan alapuolella, jotta hulevettä voitaisi johtaa niihin painovoimaisesti. Toisena vaihtoehtona olisivat erilaiset pumppausjärjestelyt.



Näiden tietojen perusteella on päädytty siihen, että alueen sisäisiin hulevesipainanteihin johdetaan vain suunnittelualueen sisällä syntyviä hulevesiä. Niistä ei synny pysyvää vesiaihetta, vettä on painanteissa vain sateella.

Punaisella on rajattu alue, jonka hulevesiä voidaan hallitusti johtaa alueen sisäiseen hulevesipuistoon. Myös Pitkäkadun ja Vuorikadun alueen hulevesistä osa on mahdollista tuoda näkyväksi vesiaiheeksi hulevesipuistoon, mutta se vaatii muutostöitä nykyiseen hulevesiverkostoon.

Tulvareittitarkastelu

Tarkastelun mitoitussateena käytettiin kerran 100 vuodessa toistuvaa sadetta. Sadetapahuma mallinnettiin tilanteessa, jossa hulevesijärjestelmän kapasiteetti on ylittynyt, eikä se vastaanota hulevesiä. Lisäselvityksen tavoitteena oli tarkentaa aikaisemman hulevesiselvityksen ja hulevesisuunnitelman tietoja ja tuottaa tarkempaa tietoa asemakaavakartalle tarvittavista aluevarauksista.

Selvityksen perusteella ei ilmennyt tarvetta tarkistaa aluevarauksia. Tarkastelussa todettiin, että alustavassa liikenteen yleissuunnitelmassa esitetty korkomaailma on tulvanhallinnan osalta pääosin sopiva, jolloin tulvavedet voidaan johtaa pintoja pitkin hallitusti mereen. Tulvareitit suunnitellaan tarkemmin jatkosuunnittelussa.

3.1.7 Maanalainen infrastruktuuri

Suunnittelualueella on paljon maanalaista infrastruktuuria. Kun alueen käyttötarkoitus muuttuu, suunnittelussa voidaan huomioida vain osa nykyisestä verkostosta. Yleinen lähtökohta on se, että verkostoon tehtävät muutokset maksaa se taho, jonka toiminnasta muutokset johtuvat. Vastuukysymyksistä tulee sopia erikseen sopimuksilla. Alla on lueteltu tärkeimmät huomioitavat asiat.

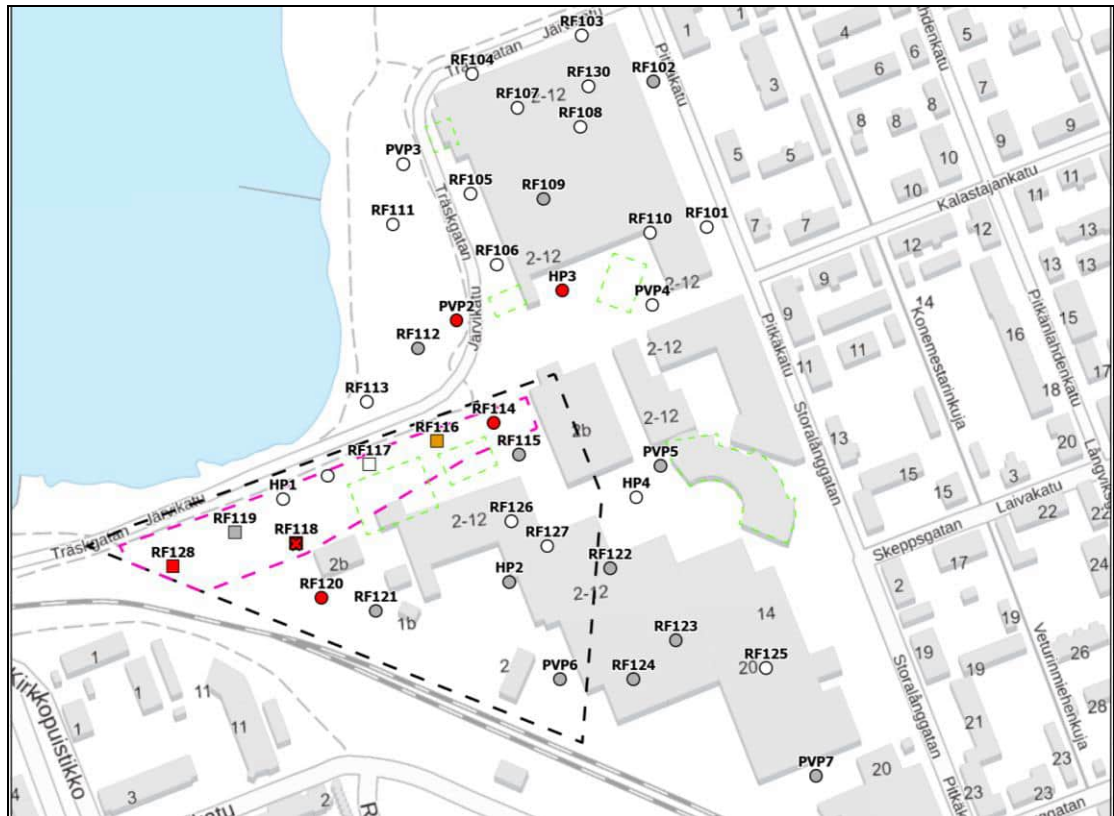
- Vaasan Vesi: Onkilahden pohjassa Palosaaren sillan itäpuolella kulkee tärkeitä jätevesiputkia. Myös rautatien ja Järvikadun välisien jätevesiputkien säilyminen pitää turvata asemakaavassa.
- Vaasan Sähkö, kaukolämpö: Alueen nykyiset rakennukset ovat kaukolämpöverkossa. Vaasan Sähkön omistamat kaukolämpöjohdot kulkevat Kalastajankadun jatkeen kohdalla ja aivan alueen eteläkärjessä, Ratakadun tuntumassa. Muut kaukolämpöjohdot ovat Wärtsilän omistuksessa. Siinä vaiheessa, kun osa rakennuksista puretaan, joudutaan tekemään muutostöitä Wärtsilän alueen sisäiseen kaukolämpöverkostoon.
- Vaasan Sähköverkon antamien tietojen mukaan sähköverkko rakennetaan alueella kokonaan uudelleen asemakaavan toteutuessa. Asemakaavaluonnokseen on merkitty muuntamoiden paikat.
- Vaasan kaupungin ylläpitämä hulevesiverkosto joudutaan asemakaavan toteutuessa rakentamaan lähes kokonaan uudelleen.
- Alueella kulkee Suomen Erillisverkon kaapeleita, jotka pitää ottaa huomioon rakennusvaiheessa.

3.1.8 Alueella esiintyvät pilaantuneet maat

Pitkään jatkuneesta teollisuuskäytöstä ja 1900-luvun alkupuolen kaatopaikkakäytöstä johtuen alueella esiintyy pilaantuneita maita. Alueen maaperää, pohjavettä ja huokoskaasua on tutkittu useaan otteeseen erityisesti viime vuosien aikana.

Selvitysten johtopäätökset:

- Maaperä- ja pohjavesitutkimuksen perusteella alueella ei havaittu uusia laajoja pilaantuneita alueita, vaan todetut haitta-aineet olivat enimmäkseen paikallisia.
- Alueen maaperästä löytyi kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Kohonneet haitta-ainepitoisuudet maaperässä olivat pääosin vanhan kaatopaikan alueella tai sen läheisyydessä. Asemakaava-alueen pohjois- ja eteläosassa haitta-ainepitoisuudet olivat selvästi pienempiä. Pohjavedessä havaittiin useampia haitta-aineita vaihtelevasti, mutta pitoisuudet olivat pääosin melko matalia. Huokosilmasta havaittiin haitallisia yhdisteitä, mutta pääosin pieniä pitoisuuksia.
- Betonien alustavissa tutkimuksissa ei havaittu raja-arvojen ylityksiä. Tulosten perusteella betoneita voisi hyötykäyttää MARA-asetuksen mukaisesti.
- Vanhan kaatopaikan alueella on suurimmat epävarmuudet, koska jäte voi olla hyvin heterogeenistä. Selvityksessä suositellaan kaatopaikka-alueen jätteiden poistamista tai vieläkin tarkempia tutkimuksia lopullisten rakennusten sijaintien kohdalta. Jätealueelle rakentaminen todennäköisesti vaatii geoteknisten ominaisuuksien puolestaakin jätteiden poistamista.
- Riskinarvioinnissa todetaan, että maaperässä ja pohjavedessä olevista haitta-aineista ei aiheudu ympäristö- tai terveysriskejä alueen nykyisessä käyttötarkoituksessa. Todetut haitta-ainepitoisuudet ovat myös tulevaa maankäyttöä koskien enimmäkseen pieniä, mutta joidenkin todettujen pitoisuuksien osalta riskien pois sulkeminen edellyttää jatkotoimenpiteitä. Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa, otsikolla 5.3.16 *Riskikartoitus* kerrotaan lisää pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyvistä riskeistä.



Kuvassa on esitetty paikat, joissa on otettu maaperänäytteitä vuosina 2022-2023.

Punainen katkoviiva: Alue, jolla on havaittu jätettä

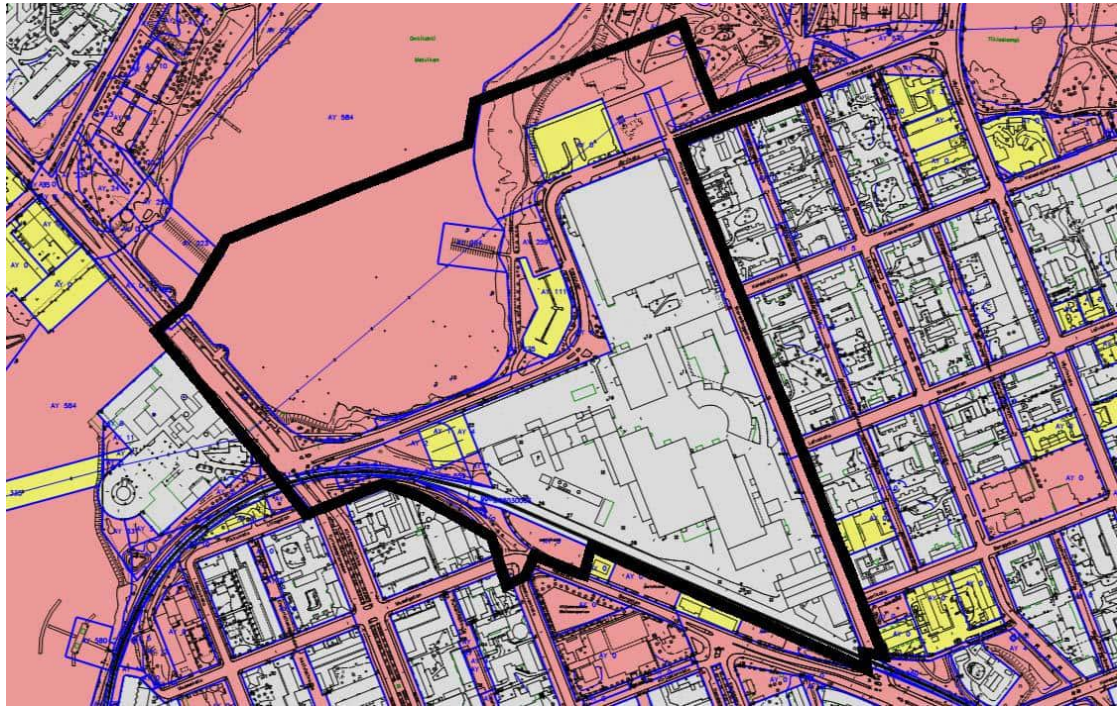
Musta katkoviiva: Entinen merenlahti

Maa-alueiden lisäksi Onkilahden vesialuetta on kartoitettu kattavasti. Onkilahden pohja-sedimentit ovat kauttaaltaan raskasmetalleilla pilaantuneita. Lisäksi Wärtsilän edessä olevan vesialueen sedimenteissä on öljyhiilivetyjä lähes metrin syvyyteen asti.

3.1.9 Liikenne

Liikenteellisten vaikutusten arvioinnin yhteydessä kerrotaan samalla myös liikenteen nykytilanteesta. Ks. 5.3.11 Vaikutukset liikenteeseen.

3.1.10 Maanomistus



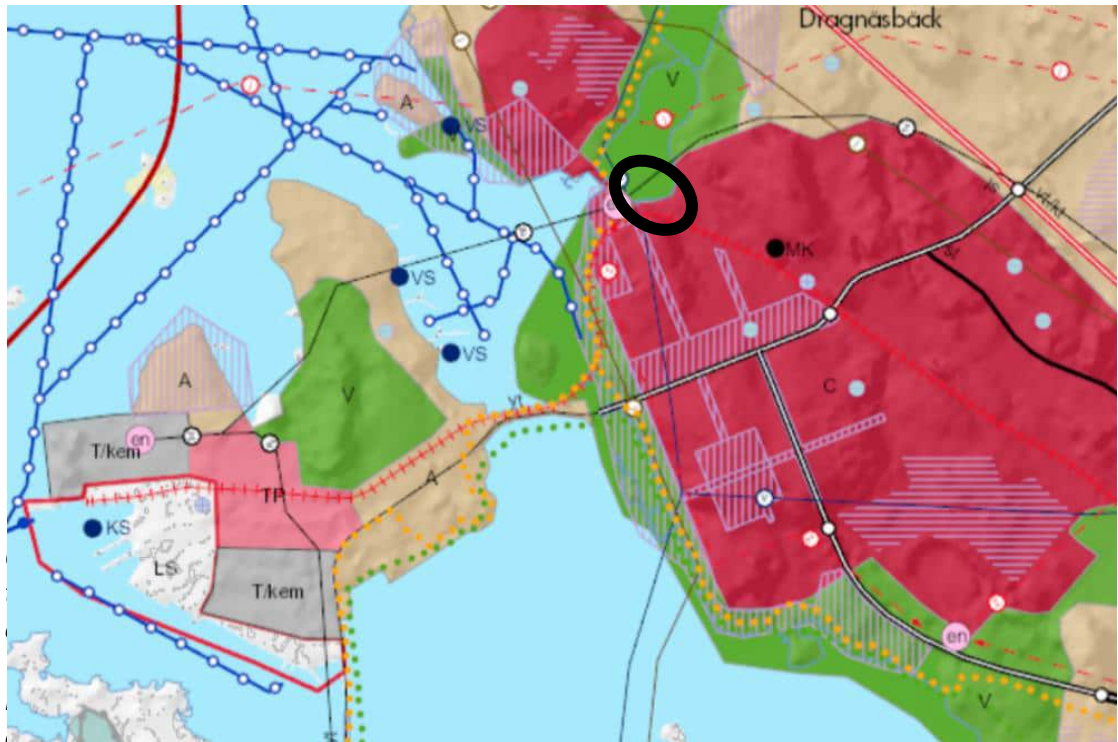
Kartta alueen maanomistustilanteesta. Harmaat alueet yksityisessä omistuksessa, punaiset Vaasan kaupungin omistuksessa. Keltaiset alueet Vaasan kaupungin omistuksessa, mutta vuokrattuna. Kaavoitettava alue on karkeasti rajattuna mustalla.

Suurin osa kaavoitettavista korttelialueista on yksityisessä omistuksessa. Radan varressa on Senaatti-kiinteistön omistamia pienempiä maa-alueita. Katu- ja viheralueet sekä Onkilahden puiston puolelle sijoittuvat pysäköintikentät ovat Vaasan kaupungin omistuksessa. Yksityisen maan asemakaavan muutoksen tavoitteista on sovittu kaupungin ja maanomistajan välisessä aiesopimuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2040



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040.

Alueella on 11.9.2020 voimaan tullut Pohjanmaan maakuntakaava 2040, joka hyväksyttiin maakuntavaltuuston kokouksessa 15.6.2020. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty Keskustatoimintojen alueeksi (C) ja virkistysalueeksi (V).

Keskustatoimintojen (C) aluevarausmerkinnällä osoitetaan ”keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan toimintojen sekä asumisen alueita liikennealueineen ja puistoineen.” Keskustatoimintojen aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys: ”Tarkemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytykset sellaisen elinvoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle, jolla on selkeä identiteetti ja korkealuokkainen arkkitehtuuri. Tiivistyvän ja muuttuvan maankäytön alueilla tulee tavoitella korkeaa tehokkuutta ottaen huomioon paikan luonne, kaupunkikuva sekä kulttuuriympäristö ja luontoarvot. Viheralueille, joilla on suuri arvo virkistykselle ja/tai kaupunkiympäristölle, ei tule rakentaa. Toimivalle kävelykeskustalle tulee luoda edellytyksiä ja osoittaa riittävät väylät kävelylle ja pyöräilylle keskustaan sekä pyöräilyreittejä keskustassa.”

Vaasan kaupunginrannan virkistysalueelle (V) on maakuntakaavassa annettu seuraavia määräyksiä:

Suunnittelumääräys: ”Maankäyttö ja toimenpiteet tulee suunnitella niin, että turvataan edellytykset käyttää aluetta yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun ja varmistetaan alueen saavutettavuus sekä riittävä palvelu- ja varustustaso. Alue tulee suunnitella niin, että se tukee luontomatkailuelinkeinoja. Alueella sallitaan retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan rakentamisen lisäksi jo olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostyöt ja laajentaminen. Virkistysalueita suunniteltaessa on huomioitava niiden merkitys viheraluejärjestelmässä, ja nii-

den tulisi muodostaa pyöräily- ja ulkoilureittien kautta yhteistoiminnallinen maakunnallinen verkosto. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot. Alueelle tulee laatia kehittämis- ja hoitosuunnitelma.”

Rakentamismääräys: ”Alueelle on sallittua rakentaa rakennuksia, jotka mahdollistavat virkistys- ja luontomatkailupalveluiden toteuttamisen.”

Alueen eteläreunalla sijaitsee parannettavaksi merkitty rataosuus. Alueen halki kulkee voimansiirtojohto ja päävesijohto.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 (hyväksytty maakuntavaltuustossa 16.12.2024)

Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 16.12.2024 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050. Ensisijaisesti päivitettäviä teemoja ovat energiahuolto ja kiviaineshuolto. Kaavan tavoitteena on, että vuonna 2050 Pohjanmaa on kestävä kehityksen kärki-alue, jossa on **hyvä elinympäristö, asukkaat keskiössä ja elinkeinoelämä kukoistaa**.

Maakunnassa, jossa on hyvä elinympäristö

- Alue- ja yhdyskuntarakenne on ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä
- Luonto on monimuotoinen ja vesi puhdasta
- Luonnonvarojen käyttö on vastuullista ja kiertotalous hyvin kehittynyttä
- On kauaskantoisia ratkaisuja ilmastomuutoksen sopeutumiseen, kasvihuonekaasupäästöjen vähenemiseen ja hiilinielujen kasvattamiseen

Maakunnassa, jossa asukkaat ovat keskiössä

- On asumista, palveluja ja työmahdollisuuksia kaikille
- On turvallinen, viihtyisä ja terveyttä edistävä sekä osallistava ja sosiaalisesti toimiva elinympäristö
- On monipuolisia vapaa-ajan aktiviteetteja ja virkistysmahdollisuuksia
- On arvostettuja kulttuuriympäristöjä identiteettiä luovina paikkoina

Maakunnassa, jossa elinkeinoelämä kukoistaa

- On hyvä saavutettavuus
- Monikeskuksinen aluerakenne ja tehokas liikennejärjestelmä edistävät elinkeinoelämää sekä taajamissa että maaseudulla
- Energialjärjestelmä koostuu monimuotoisesta tuotannosta, riittävästä varastoinnista ja varmasta jakelusta
- alkutuotannon huoltovarmuus on hyvä

Kaavaratkaisu perustuu Vaasan ja Pietarsaaren kaupunkikehittämisen vyöhykkeisiin sekä Merenkurkun, Pietarsaari-Kokkolan, Vaasa-Seinäjoen ja Kaskinen-Seinäjoen kehittämisvyöhykkeisiin. Tavoitteena kaupunkikehittämisen vyöhykkeille on, että mm. uudet asunto-, palvelu- ja työpaikka-alueet sijoitetaan edullisesti ajatellen eheää yhdyskuntarakennetta ja joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen kehittämistä.

Keskustan osayleiskaava

Ote Keskustan osayleiskaavasta. Kuvaan on merkitty mustalla alustava asemakaavan rajausta.

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

Selvitysalue (SE): Alue, jonka tuleva maankäyttö selvitetään ja ratkaistaan kokonaisuutena asemakaavatyönä

Puistoalue (VP): Alue varataan yleiseen puistokäyttöön. Alueella on sallittua ulkoilua ja virkistystä palveleva rakentaminen

Vesialue (W)

Rautatieliikenteen alue (LR)

Lisäksi alueella on seuraavia määräyksiä ja merkintöjä:

Alueelle on merkitty viisi **rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokasta ja vaalittavaa rakennusta**. Kohteen suojelutarve sekä –taso määritellään asemakaavassa tai lain nojalla. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita tulee käyttää ja hoitaa niin, että niiden arvo säilyy.

Radan varteen on osoitettu **jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteystarve**.

Puistoalueelle on merkitty **pyörätieverkoston pää- tai aluereittejä**. Reitit suuntautuvat alueelta kohti pohjoisia kaupunginosia, keskustan ruutukaava-aluetta sekä keskustan rantapuiستovyöhykettä.

Alueen halki kulkee **voimalinja**.

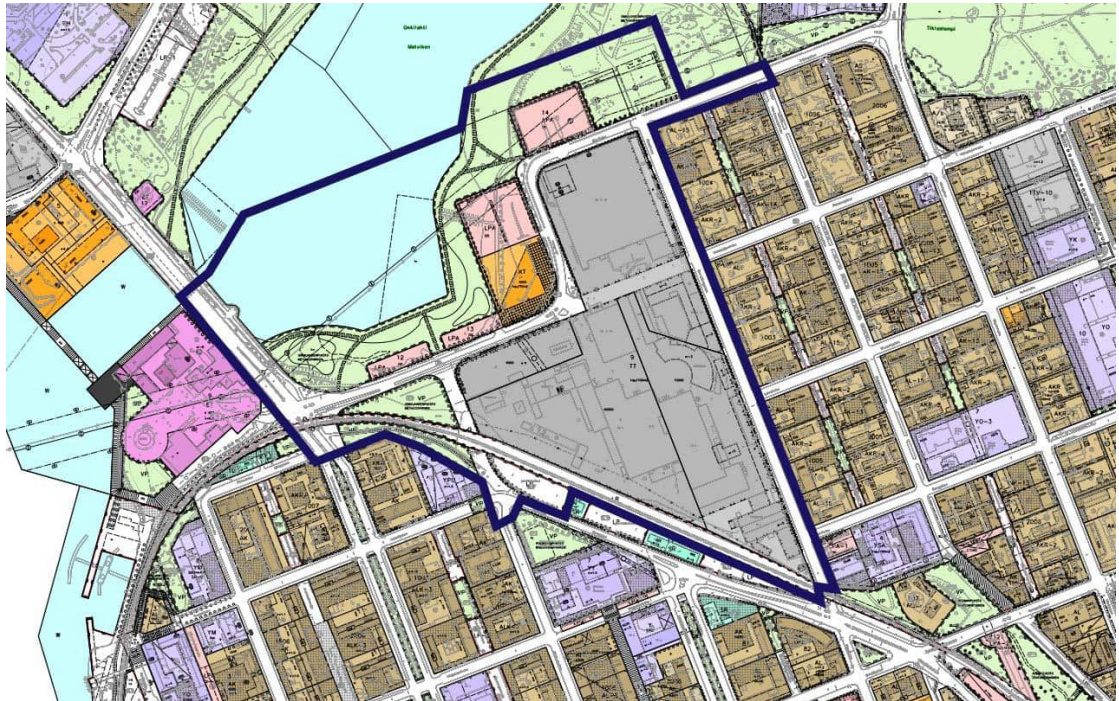
Alueelle on merkitty **vaara-alue (va)**, jonka lähiympäristöön ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia, joiden tyhjentäminen poikkeustilanteessa on vaikeaa.

Alue on määritelty **puhdistettavaksi/kunnostettavaksi alueeksi (saa)**, jonka maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Puisto- ja vesialueelle on määritelty **ohjeellinen hulevesien käsittelyalue (hule)**

Kaavoitettavan alueen koillispuolella sijaitseva Vöyrinkaupungin kaupunginosa on määritelty **maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi aluekokonaisuudeksi (sk3)**

Asemakaava



Ote asemakaavasta (kaavarajaus sinisellä)

Kaava-alueella on voimassa kolme asemakaavaa:

12.10.2009 hyväksytty asemakaava nro 939 (Tehdasalue)

13.12.2010 hyväksytty asemakaava nro 960 (katualue)

4.5.2020 hyväksytty asemakaava nro 970 (Puisto- ja vesialueet)

9.11.1912 päivätty asemakaava nro 11 (Pitkäkatu/Järvikatu)

Asemakaavoissa kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle on osoitettu seuraavia käyttö-
tarkoituksia.

Teollisuusrakennusten korttelialue (TT)

Toimistorakennusten korttelialue (KT)

Puisto (VP)

Vesialue (W)

Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue (hv)

Ohjeellinen vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita (lv)

Rautatie (LR), katu- ja pysäköintialueet (LP/LPA)

Vuonna 2009 hyväksytyssä asemakaavassa 939 on osoitettu suojelumerkintä yhteensä kuudelle rakennukselle:

- Pitkädun ja Ratakadun risteuksen läheisyydessä sijaitsevalle muuntamolle
- Kiertokankitehtaalte (Vevstaksfabriken)
- Takomolle / Pajalle (Smedjan)
- Veturitallille (Lokstallet)
- 1-tehtaalte (1-fabrik)
- Entiselle veturimiesten huoltorakennukselle (on sijainnut Pitkädun varressa Veturitallin etupuolella)

Vuonna 2013 veturimiesten huoltorakennus on siirretty pois tehdasalueelta ja varastoitu poikkeusluvalla. Luvan ehtona oli, että rakennuksen hirsirunko otetaan talteen ja se pystytetään uudelleen toiseen paikkaan.

Rakennusjärjestys	Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2019 alkaen.
Rakennuskielto	Asemakaavoitettava alue ei ole rakennuskiellossa.
Pohjakartta	Suunnittelualan pohjakartta on tarkistettu 16.5.2024 ja täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

3.2.2 Vaasan korkean rakentamisen selvitys



Maamerkit korostuvat tasaisessa suurmaisemassa. Kuvassa näkyviä maamerkkejä ovat sairaala-alue ja Vaskiluodon voimalaitos.

Vaasan keskustan osayleiskaavaa varten on tehty korkean rakentamisen selvitys vuonna 2014. Kaavoitus on harkinnut, että Vaasan keskustan osayleiskaavan korkean rakentamisen selvitys on vielä ajanmukainen, eikä sitä ole tarvetta päivittää. Selvityksessä on määritelty periaatteet siitä, minkälainen rakentaminen Vaasassa on korkeaa rakentamista ja millä edellytyksillä korkeaa rakentamista voidaan sijoittaa Vaasan keskusta-alueelle. Selvityksessä tunnistettiin alueita, joille ei tulisi sijoittaa korkeaa rakentamista ja joitakin mahdollisia korkean rakentamisen paikkoja. Vaikka selvityksessä osoitettiin tiettyjä paikkoja korkealle rakentamiselle, siinä ei poissuljettu muita sellaisia paikkoja, joissa kriteerit täyttyvät.

Selvityksessä on osoitettu korkealle rakentamiselle kahdeksan mahdollista sijoituspaikkaa, joita ovat A: Linja-autoaseman alue; B: Maasillan itäpuoli; C: Raviradan alue; D: Euromarketin alue; E: Etelä-Klemettiä; F: Vaasan tekninen alue; G: Sairaala-alue ja H: Siilot.



Kaavoitettavalle alueelle ei ole merkitty osayleiskaavaan korkean rakentamisen paikkaa. Wärtsilän siirtyminen Vaskiluotoon ei ollut tiedossa vielä silloin, kun Keskustan osayleiskaavaa ja sen taustaselvityksiä valmisteltiin. Teollisuustoiminnan ja tehdasalueella sijaitsevien polttoainesäiliöiden muodostaman vaara-alueen vuoksi alueelle ei osayleiskaavan valmistelutyön aikana voitu suunnitella mitään nyt suunnitteilla olevista käyttötarkoituksista. Näin ollen ei ollut ajankohtaista myöskään tutkia täyttyvätkö korkean rakentamisen kriteerit alueella. Tieto tehdastoiminnan siirtymisestä saatiin vasta osayleiskaavatyön loppuvaiheessa. Alueen tulevaa maankäyttöä ei ehditty tutkimaan osayleiskaavatyön aikana, joten se merkittiin selvitysalueeksi (SE), jonka maankäyttö ratkaistaan kokonaisuutena asemakaavalla.

Asemakaavan valmistelutyössä on tarkasteltu aluetta suhteessa niihin periaatteisiin, joita korkean rakentamisen selvityksessä on määritelty. Tarkastelun perusteella on todettu, että korkean rakentamisen selvityksessä esitetyt reunaehdot korkealle rakentamiselle täyttyvät asemakaavoitettavalla alueella.

Korkealle rakentamiselle on selvityksen mukaan oltava aina painavat perusteet. Ratkaisun tulee toimia sekä kaupunkikuvallisesti että toiminnallisesti. Vaasassa kaikki yli 8-kerroksinen on korkeaa rakentamista. Yli 16 kerrosta on jo hyvin korkea. Korkeusmittakaava tulee aina tutkia korttelitasolla. Rakennus voi olla paikallisesti korkea, vaikka se ei koko keskustan mittakaavassa ole korkea. Korkea rakentaminen ja rakentamistehokkuus edellyttävät aina maanalais- tai pysäköintilaitoksiin perustuvaa pysäköintijärjestelyä.

Korkea rakennus herättää huomiota - arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista. Laadun merkitys kasvaa korkeuden kasvaessa. Rakennuksen houkuttelevuus katutasolla on erityisen tärkeää. Vaikutusten arvioimiseksi on käytettävä riittävän selkeitä ja havainnollisia analyysimenetelmiä kuten 3D-mallinnusta, varjokuvia ja tuulisuusselvityksiä.

Korkean rakentamisen selvityksessä on tunnistettu **kaupunkikuvallisesti herkimvät paikat**, joille ei tulisi sijoittaa korkeaa rakentamista. Niitä ovat avoimen kaupunkitilan reuna-alueet (torit ja rantavyöhyke) sekä RKY-alueet (Rantapuisto julkisine rakennuksineen, puistikot ja palokadut)

Ruutukaava-alueella tulee selvityksen mukaan ensisijaisesti noudattaa olemassa olevaa korkeusmittakaavaa. Ruutukaava-alueella tulee korostaa kaupungin ominaispiirteitä ja historiallisia arvoja. Topografia ja Vaasan tasapainoinen siluetti tulee huomioida. Suunnittelualue sijaitsee alavalla alueella, jolla tapahtuva korkea rakentaminen vaikuttaa vähemmän kaupungin siluettiin. Maisemallisesti ja historiallisesti alue liittyy selkeästi radan varren ja merenrantojen teolliseen maisemakokonaisuuteen, jolla on jo valmiiksi maamerkkejä. Mereltä päin katsottuna alue kestää hyvin korkeaa rakentamista ja vaikutukset siluettiin ovat vähäisiä



Vaasa Pohjoiselta Kaupunginselältä katsottuna

Korkean rakentamisen selvityksessä on todettu, että maamerkeille sopivia paikkoja ovat esimerkiksi:

- Ruutukaava-alueen reunat – erityisesti keskustan laajentumisalueet Ravilaakso ja Klemetilä → Kriteeri täyttyy ehdoin. Alue on ruutukaava-alueen ulkoreunalla ja keskustan laajentumisaluetta
- Kaupunkirakenteen solmukohdat → Kriteeri täyttyy
- Sisääntuloväylien varret → Kriteeri ei täyty
- Liikenteen solmukohdat → Kriteeri täyttyy
- Paikat, joiden saavutettavuus eri kulkumuodoin on hyvä → Kriteeri täyttyy
- Paikat, joissa kaupunkitoiminnot voidaan sekoittaa → Kriteeri täyttyy
- Maisemalliset solmukohdat → Kriteeri täyttyy
- Sijainnit, joista avautuu hienot näkymät, esimerkiksi rannat → Kriteeri täyttyy

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos käynnistyi kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä kaavoituskatsauksen 2022 hyväksymisen yhteydessä 15.12.2021. Asemakaavaprosessi tuli vireille 19.10.2022, kun Kaupunkiympäristölautakunta teki päätöksen Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisesta. Vireilletulosta ilmoitettiin 2.11.2022, kun Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville.

Asemakaavan muutos on käynnistetty Wärtsilän aloitteesta. Vaasan kaupunki ja Wärtsilä Finland Oy ovat solmineet aiesopimuksen alueen kehittämistä. Sopimus on hyväksytty kaupunginhallituksen kokouksessa 15.6.2020. Sopimusta on päivitetty myöhemmin Wärtsilän tavoitteiden ja aikataulun osalta. Päivitetty sopimus on hyväksytty kaupunginhallituksen kokouksessa 17.10.2022.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yritykset ja yhdistykset, alueen muut käyttäjät
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Talotoimi, Raken-
nusvalvonta, Kuntatekniikka, Ympäristötoimi, Konsernihallinto, Nuorisovaltuusto,
Vaasan vammaisneuvosto, Sivistystoimi
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot: Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan
ELY-keskus, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan poliisilaitos, Puolustusvoimat 2.
Logistiikkarykmentti (2LOGR), Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan maakuntamuseo, Vaa-
san Vesi, Vaasan Sähkö Oy Kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähkö Oy Sähköverkkoyksik-
kö, Suomen erillisverkot ja Suomen turvallisuusverkko, JNT, Elisa Oyj, LOIHDE, Telia,
EPV Alueverkko Oy, Finavia Oyj, Väylävirasto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintoviras-
to, TUKES, Senaatti-kiinteistöt, VR-Yhtymä Oyj, Vaasan Yrittäjät ry, Rannikko-
Pohjanmaan Yrittäjät ry, MERINOVA, Oy Vaasa Parks Ab, Visit Vaasa, VASEK, Poh-
janmaan kauppakamari, Vaasan kantakaupungin asukasyhdistys VKA ry, Vaasan
ympäristöseura ry

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt kuvataan tarkemmin asemakaavan liitteessä "Vuorovaikutusraportti".

Asemakaavan vireilletulo:

Kaavamuutos käynnistyi kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä kaavoituskatsauksen 2022 hyväksymisen yhteydessä 15.12.2021. Asemakaavaprosessi tuli vireille 19.10.2022, kun Kaupunkiympäristölautakunta teki päätöksen Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisesta. Vireilletulosta ilmoitettiin 2.11.2022, kun Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) MRL 63§:

10.10.2022 päivätty Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä nähtäville **2.11.-1.12.2022** väliseksi ajaksi. Siitä jätettiin määräaikaan mennessä 11 mielipidettä ja 13 lausuntoa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut palautteet ja kaavoituksen vastineet niihin on koottu erilliseen liitteeseen (vuorovaikutusraportti).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä toteutettiin internet-pohjainen karttakysely (Maptionnaire). Karttakyselystä saatu palaute on koottu erilliseen liitteeseen.

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

Kaavaluonnos ja tarkistettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä (24.5.2023) nähtäville 8.-30.6.2023 väliseksi ajaksi. Asiasta kuultettiin Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet), kaupungin virallisilla ilmoitus- ja viestintäkanavilla sekä kaavoituksen internetsivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus. Asemakaavan luonnoksesta ja 17.5.2023 päivätystä Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 10 mielipidettä ja 12 ennakolausuntoa.

Julkinen nähtävilläolo / Ehdotusvaiheen kuuleminen MRL 65 §, MRA 27 §: Kaavaehdotus ja tarkistettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä (29.5.2024) nähtäville 7.6.-9.8.2024 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuten luonnosvaiheessa. Asemakaavaehdotuksesta ja 21.5.2024 päivätystä Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 8 muistutusta ja 9 lausuntoa.

Lainvoimainen asemakaava MRL188 § 5 mom (1.1.2025 alkaen AKL 188 § 5 mom), Kuntalaki 140 §:

Kaupunginhallitus esittää kokouksessaan 17.3.2025 kaupunginvaltuustolle asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksymistä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan kokouksessaan 24.3.2025 jonka valitusajan jälkeen kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi.

4.3 Viranomaisyhteistyö

- Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n 2 momentissa tarkoitettu aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 3.10.2022
- Asemakaavan aloituskokous järjestettiin 11.11.2022
- Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n 2 momentissa tarkoitettu ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestettiin 3.9.2024.

Lisätietoa viranomaisyhteistyöstä löytyy Vuorovaikutusraportista, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtötietoa-aineiston antamat tavoitteet

Ennen asemakaavatyön käynnistämistä ja valmisteluvaiheen aikana on tehty alustavaa analyysi- ja suunnittelutyötä. Vaasan kaupungin kaavoitus, Wärtsilä Finland Oy ja Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen ovat tuottaneet yhteistyössä selvitystä alueen roolista kaupunkirakenteessa. Työ on sisältänyt kaupunkikuvallista ja paikkatietoaineistoon liittyvää analyysia, asiantuntijahaastatteluja ja alustavaa viitesuunnittelua. Viitesuunnitelmaa on valmisteluvaiheessa työstetty analyysien perusteella, kun analyysien kautta on saatu tietoa alueen saavutettavuudesta, Vaasan alueen palveluista ja palveluihin liittyvistä tarpeista.

4.4.2 Aiesopimukseen määritellyt tavoitteet

Aiesopimus on hyväksytty kaupunginhallituksen kokouksessa 15.6.2020.

Päivitetty sopimus on hyväksytty kaupunginhallituksen kokouksessa 17.10.2022.

Osapuolten tavoitteet vastaavat hyvin toisiaan monelta osin. Molemmat osapuolet tavoittelevat tiivistä, korkeatasoista kaupunkiympäristöä. Wärtsilän tavoitteissa korostuu enemmän asuinrakentaminen ja älykkään teknologian hyödyntäminen kestävän kehityksen tavoitteiden saavuttamiseksi. Kaupungin tavoitteissa korostuu enemmän alueen toiminnallinen monipuolisuus.

Vaasan kaupungin tavoitteet

Kaupungin tavoitteiksi on kirjattu seuraavaa:

- Kaupungin vetovoimaa lisäävä, kestävän kehityksen mukainen kokonaisuus, jossa hyödynnetään alueen keskeistä sijaintia, meren läheisyyttä ja historiaa
- Korkeatasoinen kaupunkirakentaminen
- Monipuolinen ja toiminnoltaan sekoittunut alue
- Monimuotoista ja houkuttelevaa asumista sekä muita toimintoja
- Alueen suojelurakennusten potentiaalin hyödyntäminen julkisina tai puolijulkisina rakennuksina
- Laadukkaat ja viihtyisät julkiset ulkotilat
- Hallittu muutosprosessi; alueen vaiheittainen kehittyminen ja toimiva väliaikaiskäyttö
- Kuntataloudellisesti kestävät ratkaisut

Wärtsilä Finland Oy:n tavoitteet

Wärtsilän yleisenä tavoitteena alueen kehittämisessä on kestävän yhdyskuntarakenteen tukeminen älykkäällä teknologialla, teemana *”kestävän kehityksen mukaista korkealaatuista asumista meren läheisyydessä”*.

Wärtsilän yleisiä tavoitteita:

- Alueen jakaminen kolmeen teemoitettavaan ja vaiheittain toteutettavaan alueeseen
- Koko alueelle sijoittuvan rakennusoikeuden määrällinen tavoite on 100 000 k-m², josta valtaosa asumista.
- Asuminen on mahdollista toteuttaa jakaumaltaan ja asumismuotojen suhteen monipuolisena
- Alueen muut toiminnot tukevat alueella asumista ja tuovat alueelle lisäarvoa, kuten julkiset lähipalvelut ja maltillinen määrä kaupallisia palveluja

- Ranta-alueille korkeatasoisia asuntoja merinäkymin. Ylimmissä kerroksissa isoja terrassiasuntoja.
- Piha-alueiden osittainen avaaminen maisemaan tuuliolosuhteet huomioiden
- Onkilahden ranta-alueiden kehittäminen yhtenäisenä puistoalueena ja laadukkain rantarakentein siten, että uusista kortteleista säilyvät esteettömät näkymät Onkilahdelle ja merelle
- Pienvenesataman mahdollistaminen uusien korttelialueiden läheisyyteen → tutkitaan toteuttamisen mahdollisuus ja edellytykset
- Korttelien väliset alueet huoliteltuina ja kaupunkimaisina alueina laadukkain puustutuksin, bulevardimainen katu ympäristö
- Aukioiden sarjat, viihtyisien kivettyjen aukioiden muodostaminen, rakennetun kulttuurihistorian elementit huomioiden
- Jalankulku ympäristön ja polkupyöräverkoston suunnittelu sujuvaksi kokonaisuudeksi
- Kestävät rakennusmateriaalit ja rakentamisen elinkaariajattelu
- Mahdollisuus kaupunkiviljelyyn ja aurinkokeräinten sijoittamiseen korttelialueilla, mahdollisesti myös kattopintojen hyödyntäminen tämänkaltaisiin toimintoihin.
- Pysäköinnin järjestämisen alustavia periaatteita:
 - Merenläheisyyteen tai merinäkymiin tukeutuvilla korttelialueilla korttelikohmainen pysäköinti
 - Muilla alueilla pysäköinti, joka on osoitettu joko samalta tai läheiseltä korttelialueelta
 - Osa pysäköinnistä voidaan toteuttaa pintapysäköintinä
 - Katujen varsille pyritään järjestämään kadunvarsipaikoitusta palveluja ja vieraspaikoitusta varten
 - Pysäköintinormi Vaasan pysäköintipolitiikka 2018 mukaan

Kestävän kehityksen piirteitä Wärtsilän näkökulmasta alueella ovat mm.:

- Kokonaisenergiataloudellisuus ja paikallisen energiantuotannon hyödyntäminen
- Olemassa olevan infraverkoston hyödyntäminen
- Ekologinen sähkön tuotanto
- Vähähiilisten kulkutapamuotojen suosiminen
- Energiataloudellinen rakentaminen (elinkaariajattelu)

Päivitettyssä aiesopimuksessa Wärtsilä on täsmentänyt tavoitettaan alueen rakennusoikeuden osalta seuraavasti: *Alueen käytön monimuotoisuuden lisäämiseksi on erilaisten toimintojen osalta tarkennettu rakennusoikeuden määrää alueella ja tämän vaikutusta tavoitteelliseen kerrosalaneliömäärään. Wärtsilän omistuksessa olevien maa-alueiden osalta tavoitteenä on uutta rakennusoikeutta 110 000–130 000 k-m².*

4.4.3 Kunnan strategiset tavoitteet

Asemakaavamuutos tukee seuraavia kaupunginvaltuuston 14.2.2022 hyväksymiä Vaasan kaupungin strategian tavoitteita:

Hyvinvoiva, turvallinen ja osaava Vaasa

- Väestön onnellisuus (turvallisuus, elävyys, viihtyisyys, lapsiystävällisyys, hyvinvoinnin edistäminen, kansainvälistämisen edistäminen, vapaa-ajan ja kulttuurin mahdollisuudet)

Vetovoimainen Vaasa

- Väestönkasvu (Merellinen asuminen, monipuolinen asuntotarjonta, elinvoimaisen ja vireän kaupunkikeskustan kehittäminen)
- Työpaikkojen määrän kasvu (Osaajien houkuttelu, tutkimus-, kehittämis- ja innovaatiotoiminnan tukeminen ja kehittäminen verkostomaisesti)

Hiilineutraali Vaasa

- Energiatehokkuus ja energiaviisaus, kestävien liikkumismuotojen kehittäminen, ilmastomuutokseen sopeutuminen, viheralueiden ja viherrakentamisen monimuotoisuuden lisääminen

4.4.4 Muiden osallisten tavoitteet

Vöyrinkaupungin asukkaat ovat esittäneet huolensa liikennehaittojen lisääntymisestä Vöyrinkaupungin puutaloalueella. Tavoitteena asukkailla on ollut se, että Kalastajankadun jatkeena olevaa aikaisemmin suljettua katuyhteyttä ei avattaisi uudelleen ajoneuvoliikenteelle.

4.4.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Vaasan kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 27.1.2025 antaa kaupunginhallitukselle tehtäväksi selvittää musiikki- ja kongressikeskuksen toteutuksen mahdollisuutta osana kehityvää kulttuuri- ja tapahtuma-aluetta Wärtsilän vanhalle konepaja-alueelle.

Päätöksellä ei ole vaikutusta asemakaavaratkaisuun. Asemakaava mahdollistaa musiikki- ja kongressikeskuksen toteutumisen alueella oleville keskustatoimintojen korttelialueille. Päätöksen seurauksena ei tarvitse myöskään päivittää asemakaavan taustaselvityksiä, sillä muun muassa musiikki- ja kongressikeskuksen tuottamat liikennevaikutukset on huomioitu ehdotusvaiheen liikenneselvityksessä.

4.4.6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut palautteet ja kaavoituksen vastineet niihin on koottu erilliseen liitteeseen (vuorovaikutusraportti).

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaasan kaupunki ja Wärtsilä neuvottelivat alueen kehittämisestä jo ennen asemakaavatyön aloittamista. Wärtsilä teetti oman organisaationsa päätöksenteon tueksi alustavia luonnoksia, jotka olivat alueesta solmitun aiesopimuksessa liitteenä. Niissä esitettiin alueen kaikki uudemmat tehdashallit purettaviksi ja korvattaviksi asuinkerrostaloilla.



Alustava viitesuunnitelma vuodelta 2019. Kuva: Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy



Alustava viitesuunnitelma vuodelta 2019. Kuva: Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy

Asemakaavatyön alkuvaiheessa käytiin Wärtsilän kanssa vuoropuhelua siitä, voitaisiinko myös osa uudemmissa tehdashalleista säilyttää ja päädyttiin siihen, että uusimman rakennuksen paikalle ei osoiteta uudisrakentamista. Päädyttiin myös siihen, että tavoitellaan suurempaa käyttötarkoitusten sekoittuneisuusastetta. Päätösten seurauksena asumiselle kaavoitettava rakennusoikeus väheni merkittävästi, jolloin Wärtsilä vastaavasti nosti tavoitetaan uudelle kaavoitettavalle rakennusoikeudelle. Kaavaluonnosvaiheen suunnittelua on tehty työryhmällä, jossa on Vaasan kaupungin ja Wärtsilän edustus. Ulkopuolisena konsulttina on Wärtsilän toimeksiannosta Arkkitehtitoimisto Helamaa&Heiskanen.

4.5.2 Asemakaavaluonnoksen kuvaus (huom! luonnosvaiheen kuvaus)

Asemakaavan muutoksella muutetaan alueen käyttötarkoitus ja lisätään alueen rakennusoikeutta. Tehdasalue muuttuu monipuoliseksi kaupunkimaiseksi alueeksi, johon voi sijoittua asumista, työpaikkoja, kauppaa, palveluita sekä liikunta- ja kulttuuritiloja. Puisto- ja vesialueisiin ei tehdä suuria muutoksia verrattuna nykyisin voimassa olevaan asemakaavaan.

Kaavaluonnoksissa esitetään alueelle merkittävä määrä uudisrakentamista, josta valtaosa on asuinkerrostalorakentamista. Alueen kokonaisrakennusoikeus on luonnosvaihtoehdosta riippuen 134150 k-m² – 137850 k-m². Nykyisessä asemakaavassa on rakennusoikeutta 88000 k-m², joten rakennusoikeuden määrää lisätään noin 50000 k-m².

Asumiselle osoitetaan rakennusoikeudesta noin 96 000-100 000 k-m², riippuen luonnosvaihtoehdosta. Alueen muita mahdollisia käyttötarkoituksia ovat työpaikat, kulttuuri, urheilu, kauppa sekä yksityiset ja julkiset palvelut. Näille käyttötarkoituksille varataan rakennusoikeutta noin 39000 k-m², josta noin 25000 k-m² sijoittuu alueen säilyvään rakennuskantaan. Säilyviin rakennuksiin ei luonnosvaiheessa suunnitella sijoitettavaksi asumista lainkaan.

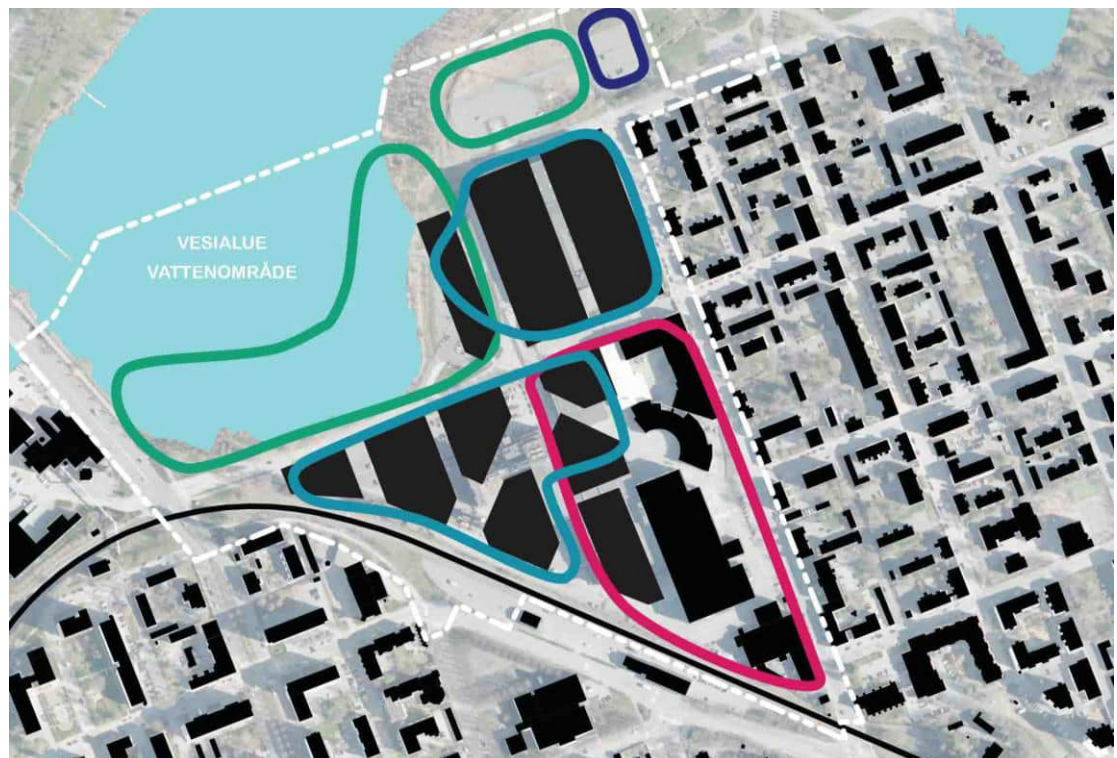
Eri käyttötarkoitukset sijoittuvat alueelle alla olevan periaatekaavion mukaisesti:

Sininen: Painottuu asumiseen

Punainen: Painottuu palveluihin, työpaikkoihin, kokoontumistiloihin ja liiketiloihin. Alueelle varataan luonnosvaiheessa paikka päiväkodille.

Vihreä: Puistoalueet

Tumman sininen: Suuremmat pysäköintikentät



Asemakaavassa tavoitellaan mielenkiintoista ja vaihtelevaa kaupunkitilaa. Korttelirakenne jatkaa keskustan ja Vöyrinkaupungin ruutukaavaa, josta on kuitenkin poikettu korttelirakenteen viistosti läpäisevillä kulkuyhteyksillä. Kortteleiden väliin muodostuu aukoiden sarja, joka on pääsääntöisesti tarkoitettu kävelylle ja pyöräilylle. Asemakaavan toteutuessa alueelle syntyy Vaasan kaupunkirakenteelle uudenlaista pienimittakaavaista ja vaihtelevaa kaupunki-

tilaa. Tavoitteena on myös tuoda nykyisin täysin rakennetulle alueelle lisää kasvillisuutta. Alueen keskiosaan, Kauppapuistikon päätteeksi, on suunniteltu kapea puistoalue, jota voidaan hyödyntää virkistykseen lisäksi myös hulevesien käsittelyyn.



Kuvassa näkyy uusi rakenne suhteessa keskustaan ja Vöyrinkaupunkiin

Pääsääntöisesti uusi rakennuskanta seuraa Vaasan keskustan mittakaavaa (2-8 krs). Pienimittakaavaisin rakennuskanta sijoittuu Pitkätien läheisyyteen (pääosin 2-4). Poikkeuksena tästä on luonnosvaihtoehto 2, jossa osoitetaan pohjoiseen kortteliin enemmän rakennusoikeutta kuin muissa luonnosvaihtoehdoissa. Alueen keskiosaan sijoitetaan kaikissa luonnosvaihtoehdoissa korkeaa rakentamista (15-19 kerrosta).

Koska alue sijaitsee keskeisellä paikalla, suunnitelmalla halutaan luoda mahdollisimman paljon uusia kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä keskustan, Palosaaren, Vöyrinkaupungin välille, sekä keskustasta Onkilahden puistoon. Tärkeimmät uudet yhteydet ovat Kalastajankadun avaaminen uudelleen, radan suuntainen pyöräilyn pääreitti ja Raastuvankadun jatkeeksi sijoittuva uusi kevyen liikenteen tasoristeys. Autoliikenteen osalta alue tukeutuu nykyiseen katuverkkoon.

Pysäköinnin mitoittamisessa on noudatettu Vaasan kaupungin pysäköintipolitiikkaa. Syntyvän kaupunkirakenteen tehokkuuden vuoksi pysäköintiä sijoitetaan asuinkortteleihin pysäköintikannen alle ja lisäksi erillisiin pysäköintilaitoksiin. Asuinkerrostalojen katutasen liiketilojen rakentamista on haluttu kannustaa osoittamalla niille kevyempi pysäköintivaatimus kuin liiketiloille yleisesti.

Asemakaavassa osoitetaan suojelumerkinnot viidelle rakennukselle: Vanhalle tehtaalle eli ns. 1-tehtaalle, Veturitallille, Takomolle, Kiertokankitehtaalle ja muuntamolle. Kyseiset rakennukset ovat suojeltuja jo nykyisessä asemakaavassa, mutta suojelun tasoa tiukennetaan nykytilanteeseen verrattuna.

Asemakaavaluonnoksessa annetaan hulevesiin ja alueen pilaantuneisuuteen liittyviä määryksiä.

4.5.3 Luonnosvaihtoehdot (huom! luonnosvaiheen kuvaus)

Luonnosvaiheessa esitetään kolme vaihtoehtoa, jotka eivät eroa toisistaan merkittävästi. Katurverkostossa ja korttelirakenteessa on vain vähäisiä eroja luonnosten välillä. Alla on kuvattu vaihtoehtojen eroja ja samankaltaisuuksia.

Suurin kaupunkiympäristöön vaikuttava ero luonnosten välillä on ranta-alueen käsittely. Vaihtoehdoissa 1 ja 3 tavoitellaan kaupunkimaista rantaviivaa, jonka toteutuminen edellyttää vesialueen täyttöö. Näissä vaihtoehdoissa vesialueelle voidaan sijoittaa kelluvia rakennelmia, jotka palvelevat puistoalueen käyttöä, esimerkiksi ravintoloita. Vaihtoehdossa 2 esitetään rantaan maltillisempia toimenpiteitä.

Vaihtoehdot eroavat toisistaan myös pysäköinnin suhteen. Kaikissa vaihtoehdoissa on sijoitettu Pitkädun läheisyyteen pysäköintilaitos. Tämän lisäksi kahdessa vaihtoehdossa on esitetty toinen pysäköintilaitos, joka palvelee alueen läntisimpiä asuinkerrostalokortteleita. Kolmannessa vaihtoehdossa alueen länsiosassa ei ole pysäköintilaitosta. Läntisemmät korttelialueet tukeutuvat osittain Pitkädun varren pysäköintilaitokseen.

Pohjoisimman asuinkerrostalokorttelin palokujan varrelle on eri vaihtoehdoissa esitetty eri mittakaavan rakentamista.

Kaikissa vaihtoehdoissa alueen keskivaiheilla veturitallin länsipuolella on kaksi keskustatointojen korttelialuetta (C-korttelit), joihin sijoittuu korkeaa rakentamista. Näiden korttelien osalta vaihtoehdot ovat identtisiä.

Alueen itäisin ja eteläisin osa, jossa alueen säilytettävä rakennuskanta on, esitetään Pitkädun varren käsittelyä lukuun ottamatta kaikissa vaihtoehdoissa samalla tavalla. Kaikissa vaihtoehdoissa tälle alueelle esitetään yksi isompi uudisrakennus, jolle suunnitellaan päiväkotia. Se sijaitsee kokoonpanohallin länsipuolella suojassa liikenteen haitoilta.

Luonnosvaihtoehdot eroavat toisistaan seuraavasti:

VAIHTOEHTO 1

- Rakennusoikeuden määrä on yhteensä 134 450 k-m², josta uudisrakentamiselle 108 750 k-m² ja säilyville rakennuksille 25 700 k-m². Asuinrakentamisen osuus rakennusoikeudesta on noin 96 000 k-m². Rakennusoikeuksia annettaessa on määritelty asuimiselle maksimimäärä. Muita käyttötarkoituksia voi siis toteutua alueelle enemmän kuin edellä mainittu määrä, mikäli asumisen osuus vastaavasti pienenee.
- Rantaan esitetään täyttöalue, jonka muodostama rantalaituri on yhteydessä suoraan mereen. Rantaan osoitetaan ohjeellisia hulevesien käsittelyalue ja pienvenesatama-alue. Ranta-alueen länsiosaan osoitetaan noin 50 auton pysäköintialue, joka palvelee Onkilahden puistoa ja alueen palvelurakentamista.
- Vesialueelle voidaan sijoittaa kelluvia rakennelmia, esimerkiksi ravintoloita.
- Järvikadun mutkan länsipuoliselle ranta-alueelle osoitetaan pienimittakaavaisia asuinkerrostaloja ja palvelurakennus, johon voi sijoittua esimerkiksi ravintola.
- Pohjoiseen kortteliin muodostetaan palokuja, johon sijoittuu kaupunkipientalo- / townhouse-tyyppistä rakentamista.
- Läntisiä asuinkortteleita palveleva pysäköintilaitos sijoittuu kaikkein läntisimpään kortteliin.
- Pitkädun varrelle kiertokankitehtaan eteen voidaan rakentaa kaksi 2-kerroksista palvelurakennusta. Myös alueelta aikoinaan purettu entinen veturimiesten rakennus voidaan sijoittaa tälle paikalle, mikäli hirret ovat säilyneet käyttökelpoisina.

VAIHTOEHTO 2

- Rakennusoikeuden määrä on yhteensä 134 150 k-m², josta uudisrakentamiselle 108 450 k-m² ja säilyville rakennuksille 25 700 k-m². Asuinrakentamisen osuus rakennusoikeudesta on noin 96 000 k-m². Rakennusoikeuksia annettaessa on määritelty asuimiselle maksimimäärä. Muita käyttötarkoituksia voi siis toteutua alueelle enemmänkin kuin edellä mainittu määrä, mikäli asumisen osuus vastaavasti pienenee.
- Järvikadun mutkan länsipuoliselle ranta-alueelle ei osoiteta asuinkortteleita. Myös rantapuistoon sijoittuvat palvelurakennukset jäävät kauemmas rannasta, aivan Järvikadun varteen.
- Tässä vaihtoehdossa ranta-alue käsitellään pehmeämmin ja luonnonmukaisemmin kuin muissa vaihtoehdoissa ja mahdolliset muutokset rantaviivassa tapahtuvat maannouseman myötä. Esikuvana on käytetty Tukholman Södra Hammarbystadia.
- Pohjoisen korttelialueen tehokkuutta on kasvatettu verrattuna muihin vaihtoehtoihin. Korttelin keskiosaan sijoittuu kaupunkipientalojen sijasta 4-5-kerroksisia rakennuksia. Korttelin keskellä kulkee kevyen liikenteen yhteys, mutta sitä ympäröivä rakennuskanta on suurimittakaavaisempaa kuin mitä palokujille Vaasassa yleisesti ottaen tavoitellaan.
- Läntisiä asuinkortteleita palveleva pysäköintilaitos sijoittuu keskeisesti suhteessa niihin.
- Alueen eteläosaan Pitkädun varrelle kiertokankitehtaan eteen voidaan rakentaa yksi 2-kerroksinen palvelurakennus. Kiertokankitehtaan eteen tulee istuttaa puurivi. Myös alueelta aikoinaan purettu entinen veturimiesten rakennus voidaan sijoittaa tälle paikalle, mikäli hirret ovat säilyneet käyttökelpoisina.

VAIHTOEHTO 3

- Rakennusoikeuden määrä yhteensä 137 850 k-m², josta uudisrakentamiselle 112 150 k-m² ja säilyville rakennuksille 25 700 k-m². Asuinrakentamisen osuus rakennusoikeudesta on noin 100 000 k-m². Rakennusoikeuksia annettaessa on määritelty asuimiselle maksimimäärä. Muita käyttötarkoituksia voi siis toteutua alueelle enemmänkin kuin edellä mainittu määrä, mikäli asumisen osuus vastaavasti pienenee.
- Rantaan esitetään täyttöalue, jonka muodostama rantalaituri on yhteydessä suoraan mereen. Ranta-alue voisi toteutua esimerkiksi kuten Vaasan Kalaranta, mutta sillä erotuksella, että rantaan tavoitellaan myös hulevesien käsittelyyn tarkoitettua kasvillisuutta. Rantaan osoitetaan ohjeellisina hulevesien käsittelyalue ja pienvenesatama-alue. Ranta-alueen länsiosaan osoitetaan noin 50 auton pysäköintialue, joka palvelee Onkilahden puistoa ja alueen palvelurakentamista. Pysäköintialueen viereen osoitetaan rakennusoikeutta palvelurakennukselle, johon voi sijoittua esimerkiksi ravintola.
- Vesialueelle voidaan sijoittaa kelluvia rakennelmia, esimerkiksi ravintoloita.
- Järvikadun mutkan länsipuoliselle ranta-alueelle osoitetaan pienimittakaavaisia asuinkerrostaloja ja palvelurakennus, johon voi sijoittua esimerkiksi ravintola.
- Pohjoiseen kortteliin muodostetaan palokuja, johon sijoittuu kaupunkipientalo- / townhouse-tyyppistä rakentamista.
- Alueen länsiosassa ei ole ollenkaan erillistä pysäköintilaitosta. Tämän vuoksi läntisimmät asuinkerrostalokorttelit eivät toimi pysäköinnin suhteen itsenäisesti, vaan niiden pysäköintipaikkoja sijoitetaan Pitkädun läheisyydessä olevaan pysäköintilaitokseen.
- Tässä vaihtoehdossa kokoonpanohallin alimpaan kerrokseen sijoitetaan pysäköintilaitos. Noin 2/3 kokoonpanohallille osoitetusta rakennusoikeudesta voidaan kuitenkin käyttää palveluille ja muulle asemakaavan mahdollistamalle toiminnalle.
- Alueen eteläosaan Pitkädun varrelle kiertokankitehtaan eteen ei sijoiteta rakennuksia. Kiertokankitehtaan ja veturitallin eteen osoitetaan istutettava puurivi ja muuta kasvillisuutta.

IDEAKUVIA RANTA-ALUEEN KÄSITTELYSTÄ:

Ideakuvat vaihtoehdoille 1 ja 3



Helsinki, Jätkäsaari/Ruoholahti. Rannassa vaihtelee kasvillisuus ja eri tavalla pinnoitettu maanpinta



Gävle, Ruotsi. Rantaviiva on kaupunkimainen ja rakennettu, mutta maan pintakäsittely (sora/kivituhka) ja kasvillisuus tuovat ranta-alueelle pehmeyttä.

Ideakuva vaihtoehdolle 2



Tukholma, Södra Hammarbysjöstad. Pehmeästi käsitelty ranta-alue muodostaa kiinnostavan vastakohtan tiiviisti rakennetulle kaupunkialueelle. Ranta-alueen kasvillisuutta on käytetty hyödyksi, kun sen keskelle on rakennettu laitureita, joita pitkin pääsee veden äärelle. Kasvillisuudella on viilentävä vaikutus ja rannassa on helteelläkin miellyttävää oleskella.

4.5.4 Korttelialueet (huom! luonnosvaiheen kuvaus)

Asemakaavaluonnoksissa osoitetaan alueelle seuraavia käyttötarkoituksia:

KIERTOKANKITEHDAS

SR: suojeltavien rakennusten korttelialue

- Korttelialueelle voi sijoittua kulttuuritoimintaan liittyviä tiloja, työpajatyyppejä tiloja, liike- ja toimistotiloja sekä julkisen palvelun tiloja.
- Kiertokankitehdas on korttelin ainoa rakennus. Se suojellaan asemakaavalla.

RANNASSA OLEVAT PALVELURAKENNUKSET

P: Palvelurakennusten korttelialue

- Palvelurakennusten korttelialueelle tavoitellaan ranta- ja puistoaluetta palvelevaa toimintaa, kuten ravintoloita. Rantarakentaminen on eri luonnosvaihtoehdoissa esitetty hieman eri tavalla.

KOKOONPANOHALLI / TAKOMO

P-1: Palvelurakennusten korttelialue

- Korttelialueelle saa rakentaa kulttuuri- ja urheilutoimintaan liittyviä tiloja, työpajatyyppejä tiloja, liike- ja toimistotiloja sekä julkisen palvelun tiloja. Korttelialueelta on varattava tila kiinteistömuuntamolle.
- Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 11 950-13 550 k-m², riippuen luonnosvaihtoehdosta. Rakennusoikeus jakautuu korttelialueella seuraavasti:
- Noin 450 k-m² takomorakennukselle, joka merkitään asemakaavassa suojeltavaksi.
- Noin 11500 k-m² kokoonpanohallille. Koko rakennusoikeuden käyttäminen tarkoittaa sitä, että 16 metrin korkuinen hallitila jaetaan kahteen tai useampaan kerrokseen.
- Pitkätien varteen sijoitettaville pienimittakaavaisille rakennuksille:
 - Vaihtoehdossa 1: 1600 k-m²
 - Vaihtoehdossa 2: 800 k-m²
 - Vaihtoehdossa 3: 0 k-m²

PÄIVÄKODIN KORTTELIALUE

PL: Lähipalvelurakennusten korttelialue

- Kortteliin osoitetaan rakennusoikeutta uudisrakennukselle yhteensä 2500 k-m².
- Alueelle saa rakentaa korkeintaan 3-kerroksisen rakennuksen.
- Luonnosvaiheessa tälle korttelialueelle on hahmoteltu päiväkotitoimintaa. Todennäköisesti koko rakennusoikeutta ei voida käyttää pelkästään päiväkotitoiminnalle, sillä käytettävissä oleva pihatila on melko pieni. Kortteliin voi sijoittua päiväkodin lisäksi myös muuta palvelutoimintaa.

TORNIKORTTELIT

C: Keskustatoimintojen korttelialue

- Asemakaavassa on kaksi keskustatoimintojen korttelialuetta, jotka sijaitsevat molemmin puolin Veturitallinaukiota. C-korttelialueille saa sijoittaa seuraavia käyttötarkoituksia:
 - Kulttuuritoimintaan liittyviä tiloja, työpajatyyppejä tiloja, liike- ja toimistotiloja sekä julkisen palvelun tiloja.
 - Kortteli 17: Korkeintaan 75 % korttelin rakennusoikeudesta voidaan käyttää asuinrakentamiseen.
 - Kortteli 18: Korkeintaan 70 % korttelin uudisrakentamiselle osoitetusta rakennusoikeudesta voidaan käyttää asuinrakentamiseen.

- Yli 16-kerroksisten rakennusten yläosaan kerrokseen tulee sijoittaa kaikkien asukkaiden yhteistila tai liike-, ravintola- tai näyttelytila. Aukioille, kaduille ja puistoon avautuviin maantasokerroksen tiloihin sijoitetaan pääasiassa liiketilajoja.
- Pohjoisempaan C-kortteliin (korttelinumero 18 / kirjaintunnus C) osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 21000 k-m². Rakennusoikeus jakautuu korttelin sisällä seuraavasti:
 - Uudisrakentamiselle 12350 k-m², josta asuinrakentamisen osuus saa olla korkeintaan 8650 k-m².
 - Suojeltaville rakennuksille yhteensä 8650 k-m², josta Veturitalille 1850 k-m² ja 1-tehtaalle eli Vanhalle Tehtaalle 6800 k-m².
- Eteläisempään C-kortteliin (korttelinumero 17 / kirjaintunnus D) osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 15700 k-m². Asuinrakentamisen osuus saa olla korkeintaan 11 775 k-m².
- Kortteleihin on mahdollista rakentaa yhteensä kolme korkeaa rakennusta, joiden kerroslukumäärät ovat 15, 18 ja 19 kerrosta.

RANNASSA OLEVAT KERROSTALOKORTTELIT (korttelinumero 24, kirjaintunnus K)

AK: Asuinkeuhkotalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemätöntä liike- ja toimitilaa

- Vaihtoehtoissa 1 ja 3 Järvikadun länsipuoliselle ranta-alueelle sijoitetaan pienimittakaavaista asuinkeuhkotalorakentamista. Rakennusoikeutta kortteleille osoitetaan yhteensä 4400 k-m².

POHJOISEN KORTTELIN KERROSTALOKORTTELIT (korttelinumero 19, kirjaintunnus A ja B)

AK: Asuinkeuhkotalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemätöntä liike- ja toimitilaa

- Pohjoisin kortteli sijoittuu Järvikadun, Pitkätien ja Porttikadun rajaamalle alueelle.
- Korttelialue jaetaan kahteen osaan ns. palokujan avulla. Palokujan ja Pitkätien varrelle osoitetaan hieman matalampaa rakentamista kuin Järvikadun varteen, jossa asuntoihin saadaan merinäköaloja.
- Vaihtoehto 1 ja 3:
 - Itäisempään osaan (Kirjaintunnus A) osoitetaan pienimittakaavaisempaa rakentamista kuin asemakaavan muille keuhkotalokortteleille. Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 14800 k-m².
 - Läntisempään osaan (kirjaintunnus B) osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 21600 k-m². Rakennusten kerroslukumäärät vaihtelevat välillä 2-8.
 - Pitkätien varrelle osoitetaan 2-4 kerroksen korkeita rakennuksia. Pitkätien pohjoisin rakennusmassa voi olla korkeintaan 5 kerroksen korkuinen
 - Palokujan varteen tavoitellaan kaupunkipientaloja tai pienimittakaavaisia asuinkeuhkotaloja. Palokujan varren rakennuksissa saa olla korkeintaan 3 kerrosta.
- Vaihtoehto 2:
 - Itäisempään osaan (Kirjaintunnus A) osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 16 500 k-m².
 - Läntisempään osaan (kirjaintunnus B) osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 23200
 - Rakennusmassat nousevat tasaisemmin kohti länttä. Keskimääräiset kerroslukumäärät katujen varsilla:
 - Pitkäkatu: 4
 - Palokujan: 5
 - Järvikatu: 8

PYSÄKÖINTILAITOKSET

LPA: Autopaikkojen korttelialue

- Kaikissa luonnosvaihtoehdoissa osoitetaan paikka pysäköintilaitokselle, joka sijoittuu Kiertokankitehtaan ja Kokoonpanohallin väliin Pitkädun varrelle. Viiden maanpäällisen kerroksen lisäksi laitokseen saa sijoittaa maanalaista pysäköintiä.
- Luonnosvaihtoehdoissa 1 ja 2 osoitetaan lisäksi paikka toiselle pysäköintilaitokselle alueen länsiosaan. Viiden maanpäällisen kerroksen lisäksi laitokseen saa sijoittaa maanalaista pysäköintiä.
- Pysäköintilaitoksiin saa sijoittaa myös teknisiä tiloja. Kaavamääräyksissä annetaan laitosten arkkitehtuuriin liittyviä laatumääräyksiä

4.5.5 Katualueet (huom! luonnosvaiheen kuvaus)

Ajoneuvoliikenne tukeutuu nykyiseen katuverkkoon Järvikadun ja Pitkädun kautta. Uudet kehitettävät yhteydet on varattu pääosin kevyelle liikenteelle.

Uusia moottoriajoneuvoille sallittuja katuja:

- Kalastajankadun uusi avattava yhteys (Käsitellään hidaskatuna. Todennäköisesti vain tonteille ajo on sallittu)
- Päiväkodille johtava ajoyhteys (Vaihekatu / Växelgatan) Pitkädun Kiertokankitehtaan ja uuden pysäköintilaitoksen välistä
- Alueen läntisin katu (Sylinterikuja / Cylindergränden), jota kautta tapahtuu ajo läntisten asuinkerrostalokortteleiden pysäköintilaitokseen (puuttuu vaihtoehdosta 3)

Uusia kävelylle ja pyöräilylle sallittuja katuja (myös tonteille ajo sallittu):

- Pyöräkatu, joka on osa Raastuvankadun Onkilahden puistoon jatkuvaa pyöräilyn pääväylää (Laboratorionkuja / Laboratoriegränden)
- Viistokatu, joka johtaa Raastuvankadun uudesta tasoristeyksestä alueen keskiaukiolle (Laboratorionaukio / Laboratorieplatsen)
- Viistokatu, joka johtaa Pitkädun alueen keskiaukiolle (Veturitallinaukio / Lokstallsplatsen)

Pyöräilyn ja kävelyn pääreitit, ns ”pyöräbaanat” (ei tonteille ajoa)

- Ratapihanraitti / Bangårdsstråket: Radan suuntainen pyörätie. Toimii tulevaisuudessa osana radan varren pohjoispuolen laajempaa reittiä, joka jatkuu Etelä-Klemetilässä.
- Onkilahdenraitti / Metviksstråket: Pyörätie, joka ohjautuu kaavoitettavalta alueelta Onkilahden puistoon kohti pohjoista.

4.5.6 Liikennealueet (huom! luonnosvaiheen kuvaus)

LR: Rautatiealue

Rautatiealuetta kavennetaan radan pohjoispuolella. Eteläpuolinen raja pysyy nykyisen mukaisena. Reunaehdot rautatiealueen tilavaraukselle on sovittu Väyläviraston kanssa pidetyissä neuvotteluissa.

Asemakaavarajauksessa on mukana kolme tasoristeystä, Kirkkopuistikon, Pitkädun ja Raastuvankadun tasoristeykset. Kirkkopuistikon ja Pitkädun tasoristeyksiin ei tehdä muutoksia. Raastuvankadun tasoristeystä ei ole vielä toteutettu, mutta se on mahdollistettu jo nykyisin

voimassa olevassa asemakaavassa. Tasoristeys linjataan uudelleen, niin että ylitys tapahtuu kohtisuoraan suhteessa rataa. Toisin kuin nykyisessä asemakaavassa, kyseinen tasoristeys mitoitetaan vain pyöräilylle ja kävelyille.

LP: Yleinen pysäköintialue

Alueen pohjoisosassa oleva Onkilahden puistoa palveleva pysäköintialue määritellään edelleen yleiseksi pysäköintialueeksi, kuten aikaisemmassakin asemakaavassa.

Kaikissa luonnosvaihtoehdoissa määritellään myös alueen eteläisempään osaan Järvikadun tuntumaan pienempi, noin 50 autopaikan pysäköintialue.

4.5.7 Pysäköinti (huom! luonnosvaiheen kuvaus)

AUTOPAikkojen vähimmäismäärät

Asuntorakentamiselle ja asuinrakennusten maantasokerroksen liiketiloille 1 ap/100 k-m²

Liike ja toimitilarakentamiselle 1 ap/70 k-m²

Palvelurakentamiselle (esim. tuettu vanhustenhuolto, ara-tuettu opiskelija-asuminen, yhteishyödylliset palvelutilat ja toiminnot) 1 ap/200 k-m²

Muulle palveluasumiselle (esim. senioriasuminen) 1 ap/130 k-m²

Suojeltaville rakennuksille, julkisille palveluille ja kokoontumistiloille 1 ap/120 k-m²

Kerrosalaan laskettaviin asumista palveleviin asunnon ulkopuolisiin varastotiloihin, asukkaiden yleisessä käytössä oleviin askartelu- kerho- ja saunatiloihin tms. sekä puolilämpimiin parvekkeisiin ja viherhuoneisiin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Autopaikkojen osalta voidaan hyödyntää yhteiskäyttöautoperiaatetta kaupungin pysäköintipolitiikan tai muun kuntapäätöksenteossa hyväksytyn periaatteen mukaisesti.

PYÖRÄPAikkojen vähimmäismäärät

Asuntojen huoneala: 1 pp/30 m² + saman verran säältä suojattua säilytystilaa

Liike-, palvelu- ja toimitilarakentamiselle: 1 pp/50 k-m²

4.5.8 Muut alueet (huom! luonnosvaiheen kuvaus)

VP: Puisto

Puistoiksi määritellään

- Ranta-alueet
- Kauppapuistikon jatkeena oleva kapea alue, joka toimii samalla hulevesien käsittely-alueena.
- Radan varren kevyen liikenteen väylän ja lähimpien kerrostalojen välinen alue
- Raastuvankadun ja Kirkkopuistikon välinen radan vierusta

ET: Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Alueen eteläkärjessä olevan suojeltavan muuntamorakennuksen alue. Muuntamorakennus pysyy edelleen alkuperäisessä käytössään.

4.5.9 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet

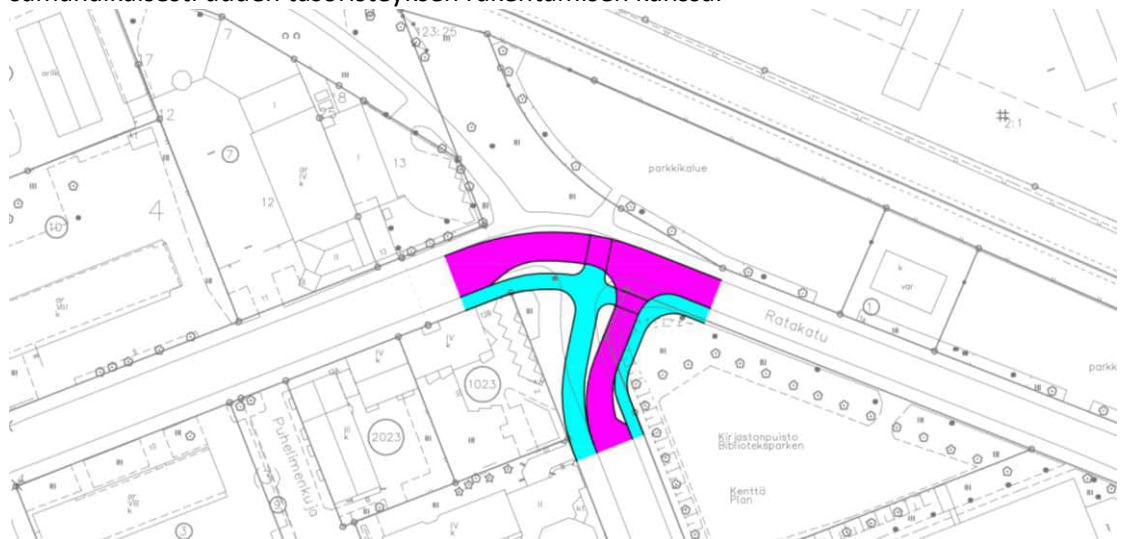
Kaavaluonnoksista saadut palautteet ja kaavoituksen vastineet niihin on koottu erilliseen liitteeseen (vuorovaikutusraportti).

4.5.10 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

4.5.10.1 Kaava-alueen raja

Kaavoitettavaa aluetta on luonnosvaiheen jälkeen laajennettu 1262 m². Kirjastonpuistosta 192 m² laajuinen osuus on muutettu Raastuvankadun katualueeksi. Muutos ei johda puiden kaatamiseen tai puiston arvojen vähenemiseen.

Muutos liittyy kävely- ja pyöräliikenteen ylitysturvallisuuteen ja sujuvuuteen. Asemakaavalla mahdollistetaan uusi yhteys rautatien yli Onkilahdelta Raastuvankadulle. Sen toteutuessa pyöräily ja kävely lisääntyvät merkittävästi Raastuvankadun, Ratakadun ja Museokadun risteyksessä. Museokatu laskee jyrkästi kohti risteystä ja nykyinen suojatie on turvaton. Turvallisuuksa voidaan parantaa siirtämällä Raastuvankadun ja Museokadun risteys kohti koillista. Näin suojatie saadaan tasaisemmalle katuosuudelle (ks. kuva alla). Museokadun suunnasta tultaessa näkemäalue paranee huomattavasti. Muutos halutaan mahdollistaa vireillä olevassa asemakaavassa, jotta risteysalueen turvallisuutta parantavat toimenpiteet voidaan tehdä samanaikaisesti uuden tasoristeuksen rakentamisen kanssa.



Ote alustavasta liikennesuunnitelmasta (Vaasan kaupunki, kuntatekniikka 2023).

Punainen väri: Raastuvankadun ja Museokadun uusi katulinjaus

Sininen väri: Pyörä- ja kävelyteiden uudet linjaukset.us ja sinisellä värillä pyörä- ja kävelytiet.

Harmaat viivat: Pohjakartta / nykyinen katulinjaus

4.5.10.2 Liikenne ja pysäköinti

Asemakaavan tavoitteena on alusta asti ollut kestävien liikkumismuotojen tukeminen. Luonnosvaiheen jälkeen pyöräilyn ja kävelyn rooli on korostunut vielä lisää. Asemakaavan aloitus- ja luonnosvaiheen mielipiteissä saatiin paljon positiivista palautetta pyöräilyn ja kävelyn kehittämistä. Vaasan rakennus- ja ympäristölautakunta jätti asemakaavaluonnoksesta lausunnon, jossa se vaati kaavoitusta tutkimaan sellaista ratkaisua, jossa suljetaan osa Järvikadusta moottoriajoneuvoliikenteeltä. Tällä tavoiteltiin viihtyisämpää kaupunkiympäristöä ja sujuvampia yhteyksiä rakennetulta alueelta rantaan. Lisäksi lausunnossa kehoitettiin harkit-

semaan alueen pohjoisosassa olevan korttelialueen laajentamista nykyisen Järvikadun kohdalle, jossa maaperä sopii rakentamiselle paremmin kuin lähempänä rantaa. Asiaa käsiteltiin Vaasan kaupunkiympäristön toimialajohtajien kokouksessa syksyllä 2023. Kokouksessa päätettiin, että kaavoituksen ja kuntatekniikan on tutkittava vaihtoehto, jossa kaavoitettavan alueen läpi kulkeva moottoriajoneuvoliikenne suljetaan vain Järvikadun mutkan kohdalta tai vielä laajemmin.

Luonnosvaiheen jälkeen laadittiin uusi liikenneselvitys ja laaja liikennemallinnus. Selvitysraportti on asemakaavan liitteenä. Liikennemallissa on arvioitu, mikä on Konepaja-alueen tuotama kokonaisliikennetuotos siinä tapauksessa, jos alue toteutuu täysimittaisesti. Lisäksi liikennemalliin on laskettu mukaan muiden keskustan laajentumisalueiden ja suurempien toteutumattomien hankkeiden tuottama liikenne, esimerkiksi Etelä-Klemetilä ja entisen linja-autoaseman tontille suunniteltu Wasa Station-hanke. Selvityksen johtopäätöksiä referoidaan asemakaavaselostuksen otsikolla 5.3.11.2 Ehdotusvaiheen liikenneselvitys.

Liikenneselvityksessä tutkittiin viisi erilaista vaihtoehtoa kaavoitettavalle alueelle. Vaihtoehdot erosivat toisistaan sen suhteen, millä laajuudella ajoneuvoliikennettä rajoitetaan kaavoitettavan alueen kaduilla. Kaikkien verkollisten vaihtoehtojen lähtökohtana pidettiin sitä, että Vöyrinkaupungin puutaloalueen sisäisten asuinalueiden kautta ei ohjata enää ollenkaan läpikulkuliikennettä. Liikenneselvityksen johtopäätöksenä todettiin, että vaihtoehtojen väliltä löytyy eroja, mutta ne ovat niin pieniä, että valinta eri vaihtoehtojen välillä ei ole liikenteellinen vaan maankäyttöön liittyvä kysymys. Ratkaisu voitiin siis tehdä sillä perusteella, minkälaista kaupunkiympäristöä asemakaavalla halutaan luoda.

Asiaa käsiteltiin uudelleen Vaasan kaupunkiympäristön toimialajohtajien kokouksessa syksyllä 2023. Kokouksessa päätettiin valita jatkokehitykseen kaavoituksen ja Wärtsilän työryhmän suosittelema vaihtoehto VE1 (ks. kuva alla). Tässä vaihtoehdossa poistetaan niin sanottu Järvikadun mutka kokonaan. Pitkäkatua lukuun ottamatta kaikki alueen kadut käsitellään hidaskatuina. Jos suunnittelun kohteena olisi ollut puhtaasti asuinalue, paras lopputulos olisi saatu rajoittamalla moottoriajoneuvoliikennettä vielä laajemminkin asuinalueen ja rannan välissä. Suunnittelulla pyritään kuitenkin luomaan toiminnallisesti monipuolinen alue, ei pelkästään asuinuetta. Asemakaava mahdollistaa asumisen lisäksi muun muassa palveluita, kauppaa, kokoontumistiloja ja työpaikkoja, joiden tulee olla saavutettavissa eri suunnista kaikilla liikkumismuodoilla. Pelastuslaitos on todennut, että Porttikatu (niin sanottu Kalastajankadun jatke) on tärkeä yhteys Palosaaren saavutettavuuden kannalta. On myös tärkeää luoda kaavaratkaisu, joka mahdollistaa tulevaisuudessa joukkoliikenteen kulkemisen Pitkäkadulla ja Porttikadulla.



Vöyrinkaupungin asukkailta on saatu negatiivista palautetta niin sanotun Kalastajankadun jatkeen (Porttikatu) avaamisesta liikenteelle. Aukkaat pelkäävät, että ratkaisu johtaa moottoriajoneuvoliikenteen lisääntymiseen Vöyrinkaupungin puutaloalueella. Porttikatu on esitetty myös kaavaehdotuksessa hidaskatuna, jolla moottoriajoneuvoliikenne on sallittu. Kaavatyön yhteydessä on linjattu siitä, että tulevaisuudessa läpiajoneuvoliikenne estetään laajemmin koko Vöyrinkaupungin alueella, esimerkiksi samalla tavalla kuin Vaasan 8. ja 9. kaupunginosissa on tehty jo aikaisemmin.

Pysäköintiä on keskitetty luonnosvaiheen jälkeen vielä enemmän pysäköintilaitoksiin. Suunnitelmaan on lisätty pysäköintitalo Pitkädun ja Porttikadun risteykseen. Ratkaisu liittyy kaupunkiluontoon ja hulevesien käsittelyyn. Luonnosvaiheessa Järvikadun, Pitkädun, ja Porttikadun rajaamien kortteleiden sisäpihat muodostuivat pelkästään kansipihoista, joiden alla oli pysäköintiä jopa kahdessa kerroksessa. Sijoittamalla suuri osa kortteleiden pysäköinnistä erilliseen pysäköintitaloon mahdollistetaan korttelipihoille maanvaraiseksi jätettäviä piha-alueita, joiden alla ei ole pysäköintiä. Näille alueille on mahdollista kasvattaa suureksi kasvavia puita, joita ei tarvitse kaataa silloinkaan, kun korttelin kansipiha korjataan. Ratkaisu mahdollistaa monimuotoista kasvillisuutta ja hiilen sidontaa alueella. Lisäksi se tuottaa parempaa pienilmastoa, lieventää paahteisuutta ja helpottaa hulevesien hallintaa. Pysäköintilaitoksen sovittamisesta ympäristöönsä määrätään asemakaavamääräyksillä.

Polkupyöräpysäköintiä koskevaa määräystä on luonnosvaiheen jälkeen hiukan kevennetty. Samalla määräykseen on lisätty laatua koskevia tarkennuksia.

4.5.10.3 Korttelirakenne

Ehdotusvaiheen ratkaisu ei ole täysin minkään luonnosvaiheessa esitetyn vaihtoehdon mukainen. Luonnosvaiheessa alueella jatkettiin keskustan ja Vöyrinkaupungin ruutukaavaa. Sitä kuitenkin poikettiin kulkuyhteyksillä, jotka läpäisivät viistosti korttelirakenteen. Suunnittelun tarkentuessa todettiin, että erityisesti alueen eteläosan korttelit jäivät liian ahtaiksi sillä tehokkuudella, jota asemakaavalla tavoitellaan. Jotta korttelirakenteeseen saatiin väljyyttä, oli päätettävä, kumpi luonnosvaiheen periaatteista on tärkeämpi, alueen läpäisevät diagonaalit vai Setterbergin asemakaavan katulinjojen jatkaminen alueella. Todettiin, että alueen identiteetille ja paikan hengen muodostumiselle diagonaalit ovat tärkeämpiä. Ne luovat vaihtelevaa ja kiinnostavaa kaupunkitilaa, jollaista Vaasan keskustassa ei vielä ole. Lisäksi niiden avulla luodaan suoria kevyen liikenteen reittejä keskustasta puistoalueelle ja suunnittelualueen reunoilta kohti sen keskeisimpiä julkisia tiloja. Yksi suunnittelun tärkeimmistä tavoitteista on kehittää kevyen liikenteen yhteyksiä ja poistaa alueen nykyinen estevaikutus.

Alla olevissa kaavioissa on esitetty luonnos- ja ehdotusvaiheen ratkaisut: ylemmissä kuvissa konseptitasolla ja alemmissä kuvissa korttelirakenteen tasolla.



Luonnos, konseptitaso



Ehdotus, konseptitaso



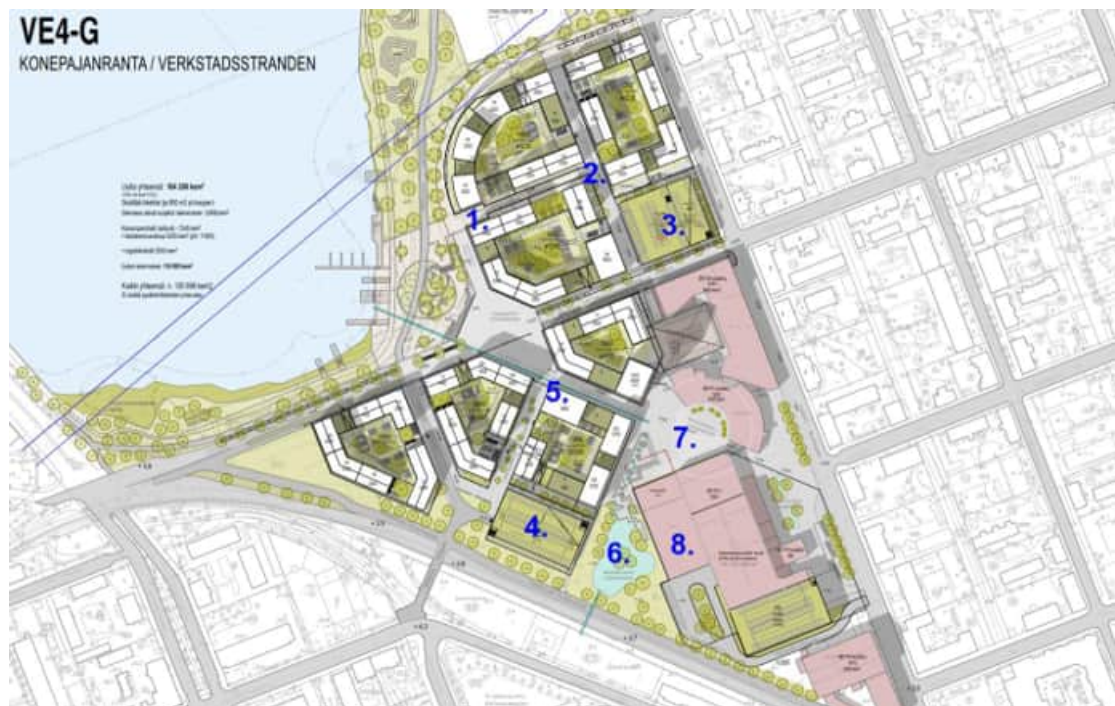
Luonnos, korttelirakenne



Ehdotus, korttelirakenne

Alla olevaan kuvaan on numeroitu olennaisimmat korttelirakennetta koskevat muutokset:

1. Nykyinen Järvikadun mutka on poistettu ja sen kohdalle on sijoitettu asuinkerrostalojen korttelialuetta. Korttelialue rajautuu suoraan puistoon, eikä sen edessä ole katua.
2. Järvikadun poistamisen seurauksena alueen pohjoisosassa olevan korttelin keskelle lisättiin kaksi uutta katua. Kadut ovat palokatujen tyyppisiä ja palvelevat kevyttä liikennettä ja asuinkortteileita. Niiden kautta kaikille pohjoisosan kiinteistöille saadaan vesihuollon, kaukolämmön ja sähköverkon liittymät.
3. Alueen pohjoisosaan on lisätty pysäköintitalo, jonka katutasokerrokseen osoitetaan rakennusoikeutta pienehkölle päivittäistavarakaupan yksikölle
4. Alueen eteläosassa oleva pysäköintitalo on sijoitettu lähemmäs rautatietä
5. Alueen eteläosan korttelirakennetta on muutettu väljemmäksi
6. Kauppapuistikon jatkeena oleva kapea viheralue on poistettu suunnitelmasta. Se on korvattu Veturitallinpuistolla. Muutoksen seurauksena puistoalueen määrä on hieman kasvanut verrattuna kaikkiin luonnosvaiheen vaihtoehtoihin.
7. Veturitallinaukion kokoa on kasvatettu ja samalla on luotu lisää tilaa vanhan ja uuden rakennuskannan välille
8. Alueen eteläosassa tavoitellaan nykyisten tehdasrakennusten säilymistä laajemmin kuin luonnosvaiheessa



4.5.10.4 Rakentamistehokkuus, korkea rakentaminen

Rakennusoikeuden määrä on luonnosvaiheen jälkeen pysynyt lähes täsmälleen samana. Kokonaisrakennusoikeus on 131 710 k-m², josta 103 800 k-m² uudisrakentamiselle, 18 785 k-m² säilyville rakennuksille ja 9 125 säilytettävän kokoonpanohallin sisäisille muutoksille ja laajennukselle.

Wärtsilän tavoitteena on saada omistuksessaan oleville maa-alueille uutta rakennusoikeutta 110 000–130 000 k-m². Tavoitetta ei saavuteta. Asemakaavalla luodaan siitä huolimatta hyvin tehokasta kaupunkirakennetta. Asuinkerrostalokortteleiden tehokkuusluku on keskimäärin $e=2.8$, mikä aivan sen tason ylärajalla, mitä keskustan osayleiskaavassa on mahdollistettu koko Vaasan keskusta-alueella. Asuinkortteleiden tehokkuus vastaa Vaasan ydinkeskustan tehokkuutta. Perusteita ratkaisulle:

- **Keskeinen sijainti**, joka mahdollistaa kestävästä liikkumisesta
- **Luontoarvot**: Alueella on mahdollista tehdä täydennysrakentamista ilman, että menetetään luontoarvoja
- **Säilytettävien rakennusten suuri määrä**: Nykyisen tehdasalueen pinta-alasta noin 1/3 jätetään säilytettävälle rakennuksille. Rakennuksia säilytetään enemmän kuin maanomistaja alun perin olisi toivonut. Rakennetta on vastaavasti tiivistetty niillä korttelialueilla, jotka painottuvat asumiseen.
- **Toiminnallinen monipuolisuus**: alueesta ei tavoitella pelkkää asuinalueita, vaan toimintojaan sekoittunutta aluetta. Säilytettävissä rakennuksissa on valtavasti potentiaalia erilaisiin käyttötarkoituksiin.
- **Keskustan osayleiskaavaan liittyvä harkinta**: Asemakaavalla kaavoitetaan Onkilahden rantaan laajemmin puistoa ja vähemmän asuinkortteleita kuin keskustan osayleiskaava antaisi mahdollisuuden. Luonnosvaiheen palautteen perusteella todettiin, että jätetään Onkilahden rantaan laajempi puistoalue ja tiivistetään vastaavasti asuinkerrostalojen korttelialuetta.

Kaikissa kolmessa luonnosvaihtoehdossa alueen keskiosaan sijoitettiin kolme korkeaa rakennusta, joiden kerroslukumäärät ovat 15, 18 ja 19 kerrosta. Luonnosvaiheen karttakyselyssä korkeasta rakentamisesta saatiin sekä positiivista että negatiivista palautetta. Luonnosvaiheen mielipiteissä ja Pohjanmaan museon lausunnossa korkeasta rakentamisesta saatiin pääsääntöisesti negatiivista palautetta. Ely-keskuksen lausunnossa todettiin, että korkean rakentamisen osalta olisi ollut hyvä tutkia useita erilaisia sijoitusvaihtoehtoja. Ely-keskuksen mukaan suunnittelussa tulee myös varmistaa, että alueen toteutumisella ei ole negatiivisia vaikutuksia lähellä sijaitseviin RKY-alueisiin, eli valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin ympäristöihin. Vaikutuksia arvioidaan kappaleissa 5.3.7 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja 5.3.8 Vaikutukset RKY-alueisiin. Korkeita rakennuksia ei ole poistettu suunnitelmasta, mutta niitä on madallettu. Alueelle sallitaan yksi korkeintaan 18-kerroksinen tornirakennus ja kaksi korkeintaan 12-kerroksista rakennusta.

Luonnosvaiheen jälkeen ei tehty muita merkittäviä muutoksia rakennusmassojen korkeuksiin.

4.5.10.5 Ranta-alueen käsittely

Ranta-alueen osalta tärkein muutos oli autoliikenteen poistaminen ns. Järvikadun mutkan kohdalta. Poistetun katualueen kohdalle sijoitettiin asuinkerrostalojen korttelialuetta. Samassa yhteydessä ranta-alueelta poistettiin kokonaan yleinen pysäköintialue.

Ehdotusvaiheen suunnitelmassa on tavoitteena jalankulun, pyöräilyn ja virkistyskäytön kannalta mahdollisimman toimiva, turvallinen ja viihtyisä ranta.

Sekä viranomaislausunnoissa että osallisten mielipiteissä annettiin eniten positiivista palautetta luonnosvaihtoehdosta VE2. Tässä vaihtoehdossa rantaan sijoittui vähiten rakentamista ja sen osalta tavoiteltiin luonnonmukaisempaa käsittelyä. Rannassa olevan puistoalueen laajuus vastaa ehdotusvaiheessa melko tarkasti luonnosvaiheen vaihtoehtoa VE2.

4.5.10.6 *Kulttuuri-, liikunta- ja musiikkitaloa koskeva keskustelu*

Kaavoitukseen on tullut runsaasti palautetta siitä, että kaavoitettavalle alueelle pitäisi sijoittaa musiikkitalo tai suurempi kulttuurin ja liikunnan keskittymä. Vielä kaavan aloitus- ja luonnosvaiheessa Vaasan kaupunki oli sitoutunut entisen linja-autoaseman tontille suunniteltuun Wasa Station -hankkeeseen. Hankkeessa samaan kokonaisuuteen yhdistyi musiikkitalo, liikunta- ja kongressitiloja, kauppakeskus, hotelli ja asumista. Luonnosvaiheen nähtävillä olon jälkeen saatiin tietoa siitä, että Wasa Station -hankkeen valmistelu keskeytetään. Tarve musiikki-, kongressi- ja sisäpelitoiminnoille on edelleen olemassa, vaikka suunnittelu ja toteutus onkin siirtynyt tulevaisuuteen. Vaasan kaupunki tekee toimitilahankkeiden menettelyprosessin kautta vertailun eri sijoituspaikoista. Sitä kautta valmistellaan aikanaan päätöksentekoon esitys siitä, mihin musiikki-, kongressi- ja sisäpelitoiminnot sijoitetaan kaupungin hankkeina. Kummallakin edellä mainitulla sijoituspaikalla on paljon vahvuuksia.

- Wasa Station -kokonaisuus on liikenteellisesti erittäin hyvin saavutettavissa. Suuri rakennusvolyymi, johon sijoittuu useita erilaisia toimintoja, tekee kohteesta kansallisella tasolla erittäin kilpailukykyisen paikan suurten seminaarien ja muiden tapahtumien järjestämiselle.
- Konepaja-alueen vahvuudet liittyvät enemmän kaupungin vetovoimaisuuteen ja matkailupotentiaaliin. Kiinnostavimmat kulttuurin keskittymät sijaitsevat usein historiallisissa tai teollisissa miljöissä. Sijainti meren äärellä, vaihtelevat kaupunkitilat ja uuden ja vanhan rakenteen kohtaaminen tuovat kokonaisuuteen omaleimaisuutta, jota on vaikeaa tuottaa pelkästään uudisrakentamisen keinoin. Liikenteellisesti Konepaja-alue on huonompi sijainti, eikä alueelle tule ohjata suuria kaupallisia keskittymiä.

Konepaja-alueen asemakaavassa mahdollistetaan kaikki edellä mainitut toiminnot, lukuun ottamatta suurempaa kaupallista keskittymää. Myös entisellä linja-autoaseman tontilla on edelleen voimassa asemakaava, joka mahdollistaa Wasa Station -hankkeen toteutumisen.

Konepaja-alueen asemakaavaratkaisua on luonnosvaiheen jälkeen tutkittu tarkemmin siitä näkökulmasta, miten Pitkädun läheisyydessä oleva alue olisi mahdollisimman toimiva paikka suuremmille kokoontumistiloille. Suuria muutoksia ei ole tarvinnut tehdä, sillä jo luonnosvaiheessa alueelle annettiin paljon rakennusoikeutta, joka mahdollisti kulttuuri- ja kokoontumistiloja. Säilyvässä kokoonpanohallissa on niin suuri yhtenäinen tila, että rakennuksen sisään saadaan helposti mahtumaan sekä konserttisali että täysikokoinen liikuntasali katsomoineen. Asemakaavassa mahdollistetaan myös kokoonpanohallin laajentaminen sekä Pitkädun että puiston suuntaan. Suuremman kaavallisen joustavuuden vuoksi kokoonpanohallin alueen käyttötarkoitusmerkintä on muutettu. Luonnosvaiheessa korttelialue oli varattu palvelurakennuksille. Ehdotusvaiheessa se on muutettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Kokoonpanohallin alueella, eli korttelissa 16 ei sallita ollenkaan asumista. Myös kaupallisten tilojen määrää rajoitetaan liikenteellisten haittojen minimoimiseksi. On todettu, että alueelle saapuva huolto- ja logistiikkaliikenne tulisi ohjata Pitkädun eteläkärjestä kokoonpanohallirakennuksen länsipuolelle, jolloin lastaustoiminta ei häiritse viereisen puistoalueen asukkaita. Tämä ratkaisu muuttaa tilannetta luonnosvaiheesta niin, että päiväkodin sijoittuminen kokoonpanohallin ja Veturitallipuiston väliin on erittäin epätodennäköistä.

4.5.11 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot

Kaavaehdotuksesta saatu palaute ja kaavoituksen vastineet on koottu erilliseen liitteeseen (vuorovaikutusraportti).

4.5.12 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

Asemakaavaan on tehty useita pieniä muutoksia ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen. Suurin osa muutoksista on teknisiä tarkistuksia tai määräysten ja merkintöjen täsmennyksiä yksiselitteisemmiksi. Asemakaavaan tehtyt tarkistukset ovat vaikutuksiltaan vähäisiä, eivätkä edellytä asemakaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

Kaavakartalle on tehty seuraavat täsmennykset:

- Kaavakartalle on lisätty tulvareittejä koskevia merkintöjä. (Ely-keskuksen lausunnon perusteella)
- Kortteli 18: Rakennusoikeutta on siirretty korttelin eteläosasta korttelin pohjoisosaan Veturitallinaukion laidalle, jotta asuntoja saadaan pois pysäköintilaitoksen vierestä viihtyisämpään ympäristöön. (Kaavaa laativan työryhmän harkinta)
- Korttelissa 18 sijaitsevan pysäköintitalon rakennusalan pohjoispuolelle on lisätty istutettava tontin osa köynnösten juuritilaa varten. (Kaavaa laativan työryhmän harkinta)
- Vesi- ja puistoalueiden välistä rajaa on vähäisesti siirretty. (Kaavaa laativan työryhmän harkinta)
- Puistoalueelle Onkilahden rantaan on merkitty kulkureitit ja aukiot ohjeellisina. (Ely-keskuksen kannanotto viranomaisneuvottelussa)
- Järvikadun varrella sijaitsevaa yleistä pysäköintialuetta rajaava puurivi on korjattu kaavakartalle säilytettäväksi puuriviksi. Kyseessä on olemassa oleva puurivi, joka on tarkoitus säilyttää tulevaisuudessakin. (Kaavoituksen oma harkinta)
- Pitkädun varrella sijaitsevan LPA-korttelialueen rakennusosalta on poistettu rajausta, jolla ehdotusvaiheessa rajattiin se rakennusalan osa, jolle päivittäistavarakauppa on tarkoitus sijoittaa. Päivittäistavarakaupan sijoittumista ei ole tarve määrittää näin tarkasti, vaan riittää, että asemakaavassa määritellään toiminnalle sallittu rakennusoikeus. (Kaavoituksen oma harkinta)
- LPA-korttelialueita koskevia kaavamääräyksiä ja merkintöjä on tarkistettu. Tarkistuksen tavoitteena oli yhtenäistää eri LPA-korttelialueiden määräykset ja muuttaa kaavamääräystä yksiselitteisemmäksi sen suhteen, paljonko tiloja voidaan toteuttaa maan päälle ja maan alle. Muutoksen seurauksena kahteen pysäköintilaitokseen lisättiin maanalaisen tilan rakennusoikeutta, joka puuttui ehdotusvaiheessa. (Kaavoituksen oma harkinta)
- Pitkädun varrella sijaitsevan porttirakennuksen rakennusosalle lisättiin rakennuksen suurin sallittu kerrosluku (I) (Kaavoituksen oma harkinta)
- Kävelyille ja pyöräilylle varattujen reittien kaavamääräyksiä ja merkintöjä on täsmennetty ja muutettu yhdenmukaisemmiksi. Asemakaavassa tavoitellaan sellaista ratkaisua, että pysäköintilaitosten ajoluiskat sijoittuvat aina alueen ulkokehälle, mutta tonttijakoon liittyvän joustavuuden vuoksi kaikilla asuinkortteleiden välisillä kaduilla sallitaan myös tonteille ajo. (Kaavoituksen oma harkinta)

Kaavamääräyksiin on tehty seuraavat tarkistukset ja täsmennykset:

- Ely-keskuksen lausunnossa pyydettyt täsmennykset:
 - Lisätty tulvareittejä koskeva asemakaavamääräys
 - Täsmennetty AH-korttelialueen kaavamääräystä (Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue) sen osalta, mitä tontteja merkintä koskee. Toteutusvastuita ei kannata määritellä asemakaavalla.
 - Pienennetty AK-korttelialueilla sallittua liike- ja toimistotilan määrää
- Porttikatua koskeva asemakaavamääräys on muutettu seuraavanlaiseksi (lisätyt kohdat lihavoituna): ***”Hidaskatu tai osa katualueetta, jolla rakentein, pintamateriaalein ja istutuksin pyritään alentamaan ajonopeuksia. Kun suunnitellaan katuyhteyden avaamista Porttikadulta Pitkädulle, tulee varmistaa, että toimenpide ei aiheuta haitallisia liikennevaikutuksia Vöyrinkaupungin asuinalueelle. Liikennettä Pitkädun suunnasta Kalastajakadulle ja tarvittaessa muille asuinalueen kaduille tulee rajoittaa haittavai-
kutusten estämiseksi”.*** (Muistutusten perusteella tehtävä harkinta)
- Luonnonvaloa koskeva kaavamääräys, joka ehdotusvaiheessa oli osana C-korttelialueen määräystä, on siirretty yleismääräysten alle. Määräystä on täsmennetty. (Kaavaa laativan työryhmän harkinta)
- Pysäköintiä koskevia yleismääräyksiä on täsmennetty niin, että määräyksistä on poistettu kaikki viittaukset tulevaan tai nykyiseen pysäköintipolitiikkaan. Yleismääräyksiin on lisätty määräys, joka koskee pysäköintipaikkojen vapaaksiostoon perustuvaa mitoitusalennusta. Pysäköintipaikkojen vähimmäismäärää koskevia määräyksiä ei ole muutettu ehdotusvaiheen jälkeen. (Kaavoituksen oma harkinta)
- Pyöräpysäköintiä koskevaa kaavamääräystä on täsmennetty: Lisätty opiskelija-asumiselle eri vaade kuin normaalille asumiselle, pyöräpysäköinnin laatua koskevaa määräystä täsmennetty. (Kaavaa laativan työryhmän harkinta)
- Asuinhuoneistojen keskipinta-alaa koskeva määräys (Kaavoituksen oma harkinta)
 - Kortteleissa 21 ja 23 asuinhuoneistojen keskipinta-alaa koskevaa minimivaatimusta on pienennetty 50 m² → 45 m². Samalla on lisätty vaatimus perheasuntojen määrästä. Lisäksi määräykseen on täsmennetty, mitä asumisen kohteita se ei koske, esimerkiksi opiskelija-asumista.
 - Lisätty seuraava teksti: *Asuinhuoneistojen keskipinta-alaa koskevaa määräystä voidaan tapauskohtaisesti harkita sellaisissa yhteisöasumisen tai ryhmäasumisen kohteissa, joiden suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan yhteisöllisyys kokonaisvaltaisesti.*
 - Asuinhuoneistojen keskipinta-alaa koskeva määräys on muutettu koskemaan myös C-korttelialuetta 17.
- Yhteistiloja koskevat määräykset: (Kaavaa laativan työryhmän harkinta)
 - Yhteisöllisten yhteistilojen määrää koskeva vaatimus 2% lasketaan asumisen rakennusoikeudesta, ei kokonaisrakennusoikeudesta
 - Yhteisöllisiä yhteistiloja koskevaan luetteloon on lisätty etätyötila
 - Muita yhteistiloja koskevaan luetteloon on lisätty vesipisteellä ja hiekanerotuskaivolla varustettu kuraeteinen
- Vihertehokkuutta koskevaa määräystä on kevennetty ahtaimpien kortteleiden osalta 1.0 → 0.8. (ks. 4.5.12.5. Vihertehokkuus)
- Korkeiden rakennusten ylimmän kerroksen tiloja koskevaa määräystä on selkeytetty (Kaavaa laativan työryhmän harkinta)

- Ehdotusvaiheen määräys poistettiin: *Yli 12-kerroksisten rakennusten ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa kaikkien asukkaiden yhteistila tai liike-, ravintola- tai näyttelytila.*
- C-kortteliin 17 lisättiin seuraava määräys: *Yli 12-kerroksisen rakennuksen ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa yleisölle avoin tila (esimerkiksi ravintola- tai näyttelytila) tai mikäli rakennuksen pääkäyttötarkoitus on asuminen, asukkaiden yhteistila.*
- AK-kortteleihin 18 ja 22 lisättiin seuraava määräys: *12-kerroksisten rakennusten ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa asukkaiden yhteistila.*
- Asemakaavaan on lisätty määräys, jonka mukaan kelluviin rakennuksiin ja puistoalueella sijoittuviin rakennuksiin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta. Määräys koskee Onkilahden puistoon jo toteutuneita puistorakennelmia ja niiden vähäisiä laajennuksia. Lisäksi määräys koskeen 100 k-m2 laajuista kelluvaa rakennusta, joka voidaan toteuttaa vesialueella Konepajapuiston edustalle.

Kaavaselostukseen on tehty seuraavat tarkistukset ja täsmennykset:

- Asemakaavan kuvaus on täsmennetty vastaamaan lopullista asemakaavaa. Täsmennykset ovat vähäisiä, koska ehdotusvaiheen jälkeen suunnitelmassa ei ole tapahtunut suuria muutoksia.
- Lisätty seuraavat otsikot, joiden alla kuvataan ehdotusvaiheen jälkeen tapahtunutta suunnittelua ja perustellaan sitä, millä perusteella asemakaavaan on joko tehty muutoksia tai jätetty tekemättä:
 - 4.5.12.1. Rakentamisen tehokkuus ja mittakaava
 - 4.5.12.2. Asuinhuoneistojen keskikokoa ja liiketiloja koskevat määräykset
 - 4.5.12.3. Pysäköintiä koskevat määräykset
 - 4.5.12.4. LPA-korttelialueita koskevat tarkistukset
 - 4.5.12.5. Vihertehokkuus
 - 4.5.12.6. Lumitilatarkastelu

4.5.12.1 Rakentamisen tehokkuus ja mittakaava

Asemakaavaan ei tehty ehdotusvaiheen jälkeen sellaisia muutoksia, jotka vaikuttaisivat korttelialueiden tehokkuuteen tai rakennusten mittakaavaan. LPA-korttelialueiden rakennusoikeutta täsmennettiin (ks. 4.5.12.4. *LPA-korttelialueita koskevat määräykset*). Muilta osin rakennusoikeuden määrää ei muutettu.

Kahdessa muistutuksessa pyydettiin pienentämään alueen rakennusoikeutta ja madaltamaan korkeimpia rakennuksia. Ely-keskuksen lausunnossa pyydettiin kaavoitusta pohtimaan, voidaanko Pitkäkadun varren uudisrakentaminen sovittaa paremmin ympäristöönsä. Kaavaa laativa työryhmä totesi, että muutoksia ei tehdä. Kaavatyön aikana on tutkittu rakennusten korkeuksia perusteellisesti ja arvioitu asemakaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan, varjostukseen ja tuulisuuteen. Lisäksi on arvioitu Vaasan Sähkön Palo- saaren sillan voimalaitoksen mahdolliset haittavaikutukset korkeiden rakennusten olosuhteisiin.

Asemakaavan toteutuessa näkymät erityisesti pohjoisesta muuttuvat, kun alueella olevia rakennuksia puretaan ja niiden tilalle rakennetaan uusia. Näkymien muuttuminen kuuluu kaupunkikehitykseen, erityisesti keskusta-alueella. Asemakaavalla mahdollistetaan tiivistä, korkealaatuista ja omaleimaista ympäristöä, joka osaltaan täydentää ja rikastuttaa Vaasan kau-

punkikuvaa. Suunniteltu uudisrakentaminen ei pääasiassa tuo merkittäviä muutoksia alueen mittakaavaan ja pääasiassa uudisrakennukset sopivat ympäristöönsä hyvin. 12-kerroksiset ja sitä korkeammat rakennukset muuttavat Vaasan kaupungin siluettia ja vaikuttavat merkittävästi kaupunkikuvaan. Korkeiden rakennusten kaupunkikuvallisia vaikutuksia ei voi yksiselitteisesti pitää positiivisina tai negatiivisina, sillä ne herättävät aina ristiriitaisia tunteita.

4.5.12.2 Asuinhuoneistojen keskipinta-alaa koskevat määräykset

Vaasan kaupungin kiinteistötoimi ja Wärtsilä Finland Oy jättivät kaavaehdotuksesta sisällöltään samansuuntaiset kannanotot. Niissä nostettiin esiin seuraavat teemat:

- **LIIKETILOJEN MÄÄRÄ ASEMAKAAVASSA**
 - Molemmissa lausunnoissa toivottiin, että asemakaavassa vaadittua liiketilan määrää vähennetään.
 - Liiketilan määrää koskevaa vaatimusta ei muutettu ehdotusvaiheen jälkeen. Vaatimusta on jo vähennetty luonnosvaiheen jälkeen 20 %. Aluetta suunnitellaan ydinkeskustan tehokkuudella, joten sieltä on syytä löytyä myös ydinkeskustaan kuuluvia toimintoja.
 - Sekä Vaasan kaupunki että Wärtsilä ovat käyttäneet toiminnallista monipuolisuutta tärkeimpänä perusteluna alueen poikkeuksellisen korkealle tehokkuudelle. Olisi huono ratkaisu suunnitella näin tiivistä korttelirakennetta, jos tavoitteena olisi tavalinen asuinalue ilman palveluita.
- **ASUINHUONEISTOJEN KESKIMÄÄRÄINEN PINTA-ALA:**
 - Wärtsilä toivoi, että asuinhuoneistojen keskimääräistä pinta-alaa koskeva määräys muutetaan korttelikohtaiseksi.
 - Kiinteistötoimi totesi, että asuinhuoneistojen keskipinta-alaa ei pitäisi ollenkaan määritellä asemakaavoilla, vaan muilla keinoilla. Kiinteistötoimi pelkää, että liian tiukat asemakaavamääräykset johtavat siihen, että asuntojen hinnat nousevat tai pahimmassa tapauksessa siihen, että alue jää toteutumatta.

Asiaan liittyviä muita näkökulmia:

- Myös osa Vaasassa toimivista rakennusliikkeistä on toivonut, että keskipinta-alaa koskevaa vaatimusta pienennetään.
- Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelussa Ely-keskus totesi, että asuinhuoneistojen keskipinta-alaa on edelleen syytä määritellä jollakin tavalla.

Vaasassa on jo pitkään ollut käytäntönä, että asuntojen keskipinta-alan minimivaatimus määritellään asemakaavoissa. Toistaiseksi ei ole käytetty muita keinoja. Vallitsevan käytännön muuttaminen vaatii perusteellista harkintaa ja mahdollisesti poliittisia päätöksiä. Kaupungin tulee joka tapauksessa huolehtia siitä, että asuinalueista muodostuu väestörakenteeltaan tasapainoisia. Ratkaisuja tehtäessä tulisi huomioida se, että asuntokanta vaikuttaa väestörakenteeseen. Esimerkiksi hyvin yksipuolisen väestörakenteen sosiaaliset vaikutukset tulisi tiedostaa. Kaavoitus kannattaa sitä, että asiasta käydään monipuolista ja tutkimustietoon perustuvaa keskustelua.

Asuinhuoneistojen keskipinta-alaa koskevaan määräykseen ei ole tehty merkittäviä muutoksia ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen. Tähän on kaksi syytä:

1. Alueet, joille rakennetaan paljon pieniä vuokra-asuntoja, muodostuvat tutkimusten mukaan väestöpohjaltaan yksipuolisiksi. Segregaatiokehityksen pysäyttäminen jälkikäteen on hyvin vaikeaa. Kaupungin tulee huolehtia siitä, että uudet rakennettavat alueet houkuttelevat monipuolisesti eri väestöryhmiä (esimerkiksi tavoittelemalla

monipuolista asuntotuotantoa ja eri kokoisten asuntojen rakentamista). Asemakaavojen lisäksi Vaasassa ei tällä hetkellä ole käytössä muita keinoja.

2. Alue on suunniteltu erittäin tehokkaaksi, eli rakennusoikeuden määrä suhteessa kortteleiden pinta-alaan on erittäin suuri. Mitä tehokkaampaa rakentaminen on, sitä vaikeampaa on saada täyttymään kaikki asumisen toiminnalliset vaatimukset ja laatuvaatimukset (esimerkiksi riittävä määrä pihatilaa, varastotilaa ja pysäköintiä). Asemakaavaa varten laadittu maankäytön yleissuunnitelma on mitoitettu edellä mainittujen osalta hyvin tiukkaan ja sillä olettamuksella, että asuinhuoneistojen keskimääräinen pinta-ala on noin 50 m². Jos asemakaavaan tehdään kaikki kiinteistötoimen ja Wärtsilän ehdottamat muutokset ilman, että rakennusoikeutta pienennetään, kaikki asumista palvelevat toiminnot eivät mahdu kortteleihin.

Ratkaisua perustellaan laajemmin kaavoituksen vastineessa Vaasan kaupungin kiinteistötoimen lausuntoon (ks. Vuorovaikutusraportti, sivu 51).

Kortteleissa 21 ja 23 asuinhuoneistojen keskipinta-alaa koskevaa minimivaatimusta on pienennetty 50 m² → 45 m². Nämä korttelit ovat alueen muita kortteleita väljempiä, eikä pienempi asuinhuoneistojen keskikoko aiheuta ongelmia pihatilan tai varastotilojen riittävyydelle. Näihin kortteleihin on samalla lisätty vaatimus perheasuntojen määrästä.

Lisäksi asuinhuoneistojen keskipinta-alaa koskevaa määräystä on täsmennetty seuraavasti:

- *Asuinhuoneistojen keskipinta-alaa koskeva määräys ei koske tehostettua erityisryhmien palveluasumista, tuettua asumista eikä tuettua opiskelija-asumista.*
- *Asuinhuoneistojen keskipinta-alaa koskevaa määräystä voidaan tapauskohtaisesti harkita sellaisissa yhteisöasumisen tai ryhmäasumisen kohteissa, joiden suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan yhteisöllisyys kokonaisvaltaisesti.*

Jälkimmäisellä täsmennyksellä ei tarkoiteta hyvinvointialueiden järjestämää vanhusten yhteisöllistä asumista, jota asuinhuoneistojen keskipinta-alavaatimus ei koske ollenkaan. Tapauskohtaista harkintaa voidaan tehdä esimerkiksi ryhmärakennuttamiskohteissa tai muissa sellaisissa yhteisöllisissä asumiskohteissa, joihin toteutetaan tavallista kattavammin yhteistiloja ja vastaavasti pienempiä asuinhuoneistoja.

4.5.12.3 Pysäköintiä koskevat määräykset

Pysäköintimääräyksiä koskevaa harkintaa on tehty yhdessä kaupungin lakimiesten kanssa ja kartoitettu muiden kaupunkien linjauksia.

Asemakaavaehdotuksessa määriteltiin autopaikkojen vähimmäismäärä. Sen lisäksi pysäköinnin mitoituksen ja yhteiskäyttöautojen osalta viitattiin voimassa olevaan pysäköintipolitiikkaan tai muuhun kuntapäätöksenteossa hyväksyttyyn periaatteeseen. Näin toimittiin siitä syystä, että Vaasassa on käyty keskustelua pysäköintipolitiikan päivittämisestä. Paineita kohdistuu erityisesti autopaikkoja koskevien vaatimusten keventämiseen ja pysäköinnin tehostamiseen. Asemakaavaehdotuksessa varauduttiin tulevaan tilanteeseen.

Viittaus tulevaan pysäköintipolitiikkaan poistettiin asemakaavasta ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen. Muutos tehtiin kaavoituksen oman harkinnan perusteella. Todettiin, että lähtökohtaisesti pysäköintipaikkojen minimimäärä kuuluu määritellä asemakaavalla. Jos asemakaavassa viitataan tulevaan pysäköintipolitiikkaan, ulkoistetaan kaavan sisältövaatimukseen liittyvä asia määriteltäväksi toisessa dokumentissa. Kaavamääräykset muutettiin sellaisiksi,

että niistä käy selkeästi ilmi pysäköintiä koskeva mitoitus. Sen sijaan pysäköintipaikkojen vähimmäismäärää koskevia määräyksiä ei muutettu ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen. Vaikka muutoksia pysäköintipolitiikkaan on odotettavissa, ei ole hyvä tapa tehdä niitä ennakkoivasti yksittäisiin asemakaavoihin, etenkin kun pysäköintipolitiikan päivittämistyö ei ole vielä alkanut. Pysäköintipaikkojen mitoituksessa tulee kohdella maanomistajia tasapuolisesti. Se onnistuu parhaiten niin, että kaavoissa noudatetaan johdonmukaisesti voimassa olevan pysäköintipolitiikan linjauksia.

Todettiin, että myös yhteiskäyttöautojen osalta asemakaavassa tulee määritellä selkeästi niihin liittyvät periaatteet, eikä myöskään niiden osalta tule viitata pysäköintipolitiikkaan. Vaasassa on pilotoitu yhteiskäyttöautojen mitoitusta Ravilaakson tontinluovutuskilpailujen yhteydessä. Vöyrinkaupungin konepaja-alueen yhteiskäyttöautoja koskeva määräys muutettiin Ravilaaksossa tehtyjen periaatteiden ja muissa kaupungeissa (Turku, Oulu, Tampere) vakiintuneen mitoituksen mukaisiksi.

Pysäköinnin mitoituslennusta koskeva määräys kirjoitettiin nykyisen pysäköintipolitiikan mukaisena. Suomen kaupungeista ainakin Turku, Oulu ja Tampere tavoittelevat pysäköinnin tehostamista. Näissä kaupungeissa asemakaavassa vaaditusta pysäköintipaikkojen vähimmäismäärästä on mahdollista saada kevennystä, mikäli pysäköintiä tehostetaan joko hyödyntämällä yhteiskäyttöautoja tai sijoittamalla pysäköintiä laitoksiin, joissa pysäköintipaikkojen vuorottaiskäyttö on mahdollista. Tehostamista koskevat periaatteet ovat suhteellisen uusia ja käytäntö on vasta muodostumassa, mutta edellä mainituissa kaupungeissa on äskettäin linjattu, että tehostamistoimet ja niiden perusteella tehtävät kevennykset tulee jatkossa mainita asemakaavoissa. Myös Vaasassa on ollut käytössä pysäköinnin mitoituslennus, mutta sen periaatteet poikkeavat edellä mainituista kaupungeista. Vaasan nykyisen pysäköintipolitiikan mukaan mitoituslennus kohdistuu niihin autopaikkoihin, jotka vapaaksi otetaan yleisistä pysäköintilaitoksista. Muissa kaupungeissa mitoituslennusta ei ole kytketty vapaaksi ottoon ja yleisiin pysäköintilaitoksiin, vaan mitoituslennusta on mahdollista saada, jos autopaikkoja sijoitetaan riittävän suureen pysäköintilaitokseen, jossa vuorottaiskäyttö on mahdollista / paikat ovat nimeämättömiä. Kaavoituksen näkemys on myös mitoituslennuksen osalta, että vaikka muutoksia pysäköintipolitiikkaan on odotettavissa ja vaikka muutokset olisivat kaavoituksen näkökulmasta tavoiteltavia, ei ole hyvä tapa tehdä niitä ennakkoivasti yksittäisiin asemakaavoihin.

Seuraavat määräykset poistettiin kaavakartalta:

- *Pysäköintipaikkojen mitoituksessa sovelletaan voimassa olevaa kaupungin pysäköintipolitiikkaa tai muuta kuntapäätöksenteossa hyväksyttyä periaatetta.*
- *Autopaikkojen osalta voidaan hyödyntää yhteiskäyttöautoperiaatetta kaupungin pysäköintipolitiikan tai muun kuntapäätöksenteossa hyväksytyn periaatteen mukaisesti.*

Seuraavat määräykset lisättiin kaavakartalle:

Pysäköinnin tehostaminen

- *Asemakaavassa määrättyjen autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 % kaavassa määrättyjen autopaikkojen kokonaismäärästä. Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee osoittaa palvelun toimivuus kohteessa. Mikäli yhteiskäyttöautojärjestelystä luovutaan osittain tai kokonaan, on puuttuvat velvoiteautopaikat toteutettava tai järjestettävä muualta kohtuullisen etäisyyden päässä kiinteistöstä.*
- *Pysäköintipaikoista voidaan antaa mitoituslennusta, mikäli autopaikkoja sijoitetaan vapaaksi otoperiaatteella sellaiseen yleiseen pysäköintilaitokseen, jossa paikkojen vuorottaiskäyttö on mahdollista.*

Vöyrinkaupungin konepaja-alueelle ei ole suunnitteilla yleisiä pysäköintilaitoksia. Jos niitä ei toteudu alueelle, mitoituslennusta voidaan hyödyntää käytännössä vain, jos alueen veloittepaikkoja vapaaksi otetaan alueen ulkopuolisista pysäköintilaitoksista. Lähin pysäköintilaitos on Tammipiha, joka sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä Veturitallinaukiolta. Vaasan pysäköintipolitiikassa on linjattu, että pysäköintipaikkoja voidaan vapaaksi ottaa laitoksista, jotka ovat kohtuullisen etäisyyden päässä kohteesta. Etäisyysvaatimukset ovat:

- asumiselle ≤ 350 metriä
- työpaikoille ja palveluille on ≤ 500 metriä

Vöyrinkaupungin konepaja-alueella mitoituslennusta voidaan hyödyntää keskustatoimintojen korttelialueille sijoittuvien työpaikkojen ja palveluiden osalta. Yleisiä pysäköintilaitoksia ei ole kohtuullisen etäisyyden päässä asuinkerrostalojen korttelialueista, joten asuinrakentamisen osalta mitoituslennusta ei voida hyödyntää.

Jos Vöyrinkaupungin konepaja-alueella halutaan tulevaisuudessa soveltaa uuden pysäköintipolitiikan mukaisia linjauksia, siihen liittyvät vaikutukset tulee arvioida erillisten prosessien kautta.

4.5.12.4 LPA-korttelialueita koskevat tarkistukset

Kaavaehdotuksessa mahdollistettiin kaikkiin pysäköintitaloihin 1-2 kerrosta maanalaisia tiloja, mutta maanalaisille tiloille merkittiin rakennusoikeutta vain korttelin 21 pysäköintitalolle. Kortteleiden 16 ja 18 pysäköintilaitosten rakennusoikeus ei olisi riittänyt kaikkiin kaavan mahdollistamiin maanpäällisiin ja maanalaisiin kerroksiin. Toteutusvaiheessa olisi pitänyt valita, toteutetaanko näihin kortteleihin 5-kerroksinen pysäköintitalo, jossa ei ole maan alaista kerrosta vai vaihtoehtoisesti 4-kerroksinen pysäköintitalo, jossa on yksi maan alainen kerros. Kaavan tarkoituksena oli kuitenkin myös ehdotusvaiheessa mahdollistaa molemmat. Selvyyden vuoksi ehdotusvaiheen jälkeen päätettiin merkitä kaikille pysäköintilaitoksille erikseen maanalaisten tilojen ja maanpäällisten tilojen rakennusoikeus. Tarkistuksen seurauksena pysäköintitaloille kaavoitettu rakennusoikeus kasvoi seuraavasti:

- Korttelin 16 pysäköintitalon rakennusoikeus kasvoi 2300 maanalaisella kerrosneliöllä
- Korttelissa 18 pysäköintitalon rakennusoikeus kasvoi 2400 maanalaisella kerrosneliöllä
- Korttelin 21 pysäköintitalon kokonaisrakennusoikeus säilyi kaavaehdotuksen mukaisena, mutta maan päälle sijoittuvien ja maanalaisten tilojen rakennusoikeus merkittiin erikseen.
- Muutoksella ei ole kaupunkikuvallisia vaikutuksia. Rakennusoikeuden lisäys koskee maanalaisia tiloja, joten rakennusmassojen ulkomitat eivät kasva ehdotusvaiheen ratkaisusta.
- Muutoksesta ei myöskään seuraa sellaisia liikenteellisiä vaikutuksia, joita ei olisi jo arvioitu asemakaavatyössä.

Liikenneselvityksessä arvioitiin kaavan tuottamat liikennemäärät sen perusteella, paljonko kaavassa määritellään rakennusoikeutta asumiselle ja keskustatoiminnoille. Näihin ei ole tehty muutoksia. Liikenteen suuntautuminen alueelle ja vaikutukset ympäröivään katuverkkoon arvioitiin sen perusteella, miten eri toiminnot ja pysäköintilaitokset jakautuvat alueelle. Muutoksella on vähäisiä vaikutuksia siihen, miten liikenne suuntautuu AK-korttelialueille ja alueen sisäiselle katuverkolle. Sen sijaan ympäröivään katuverkkoon muutoksella on vain hyvin vähäisiä vaikutuksia tai ei ollenkaan.

Muutoksen seurauksena kahden pysäköintilaitoksen kapasiteettia on mahdollista kasvattaa noin 75-100 ajoneuvolla. Tiiviisti rakennetuilla keskusta-alueilla ei juuri koskaan toteuteta enempää autopaikkoja kuin kaavoissa määrätään. On siis todennäköistä, että jos pysäköintilaitosten kapasiteettia kasvatetaan, korttelialueiden muille osille toteutetaan vähemmän pysäköintiä kuin asemakaavatyön aikana on suunniteltu.

- **Kortteli 16:** Korttelin pysäköinnistä valtaosa on suunniteltu pysäköintilaitokseen ja pienempi osa kokoonpanohalliin. Jos pysäköintilaitoksen kapasiteetti kasvaa, kokoonpanohalliin voidaan vastaavasti toteuttaa vähemmän pysäköintiä. Ajo molempiin edellä mainittuihin on suunniteltu samasta liittymästä Pitkädulta. Pysäköintipaikkojen jakautuminen korttelialueen rakennusten välillä ei vaikuta siihen, miten alueelle suunniteltu liikenne kuormittaa ympäröivää katuverkkoa.
- **Kortteli 18:** Jos Laboratorionkujan ja Vaihdekadun risteykseen sijoittuvan pysäköintilaitoksen kapasiteetti kasvaa, vastaavasti AK-kortteleiden 18, 19 ja 20 sekä C-korttelin 17 pysäköintikellareihin voidaan sijoittaa vähemmän autopaikkoja. Vaihdekadun liikennemäärä kasvaa vähäisesti. Osa pysäköintikellareihin suuntautuvasta liikenteestä ohjautuu kuitenkin joka tapauksessa Vaihdekadun ja Laboratorionkujan kautta. Muutoksella ei ole vaikutuksia ympäröiviin asuinalueisiin, kuten Vöyrinkaupungin vanhaan puutaloalueeseen.
- **Kortteli 21:** Pitkädun ja Porttikadun risteykseen suunnitellun pysäköintilaitoksen rakennusoikeutta ei muutettu ehdotusvaiheen jälkeen.

4.5.12.5 Vihertehokkuus

Asemakaavaehdotuksessa määrättiin, että vihertehokkuuden vähimmäistaso on 1,0. Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen vihertehokkuutta tutkittiin tarkemmin kaavoituksen luonto- ja maisematiimin asiantuntijatyönä. Kortteleihin laadittiin erilaisia pihasuunnitelmia, joiden avulla vertailtiin, minkälaisia elementtejä eri kokoisille pihoiden tarvitaan, jotta saadaan täyttymään tietty vihertehokkuusluku. Todettiin, että ahtaammissa kortteleissa 17, 18, 19 ja 20 on vaikeaa saada täyttymään ehdotusvaiheessa määritelty vihertehokkuus. Niitä koskeva vaatimus laskettiin tasolle 0,8. Ahtaammissa kortteleissa jo vihertehokkuudella 0,8 tuotetaan monimuotoista pihatilaa, joka tukee hulevesien hallintaa. Toisaalta väljemmissä kortteleissa 21, 22 ja 23 saavutetaan vihertehokkuusluku 0,8 hyvin vähäisellä panostuksella pihatilan laatuun. Näiden kortteleiden osalta ehdotusvaiheen määräys 1,0 todettiin sopivaksi. Näillä määräyksillä ohjataan samankaltaisesti alueen kaikkien kortteleiden suunnittelua.

Lisätietoa vihertehokkuusmenetelmästä:

Vaasan kaavoituksessa on otettu käyttöön vihertehokkuusmenetelmä (viherkerroinmenetelmä). Menetelmän tarkoituksena on varmistaa, että kaupunkirakenteessa säilyy tarpeeksi vettä läpäiseviä pintoja ja kasvillisuutta. Kasvillisuus mm. vähentää tulvariskiä, sitoo hiilidioksidia, parantaa ilmanlaatua sekä lisää kaupunkitilan viihtyisyyttä ja positiivisia terveysvaikutuksia. Vettä läpäisevät pinnat mahdollistavat veden luonnollisen kiertokulun kaupunkiympäristössä ja auttavat näin mm. hulevesitulvien ehkäisyssä.

Viherkerroinmenetelmässä on määritelty erilaisille kasvillisuuteen ja hulevesien hallintaan liittyville elementeille, kuten puille ja läpäiseville pinnoille, numeeriset kertoimet, joiden perusteella voidaan laskea alueen vihertehokkuus. Kaava-alueilla, joilla menetelmä on käytössä, tonteille tai kortteleille on asetettu vihertehokkuuden vähimmäisarvot, joiden tulee täyttyä. Menetelmä on joustava ja mahdollistaa erilaiset, kuhunkin kohteeseen parhaiten sopivat ratkaisut, joilla saavutetaan alueelle asetettu minimiarvo.

Vihertehokkuus ilmaistaan suhdelukuna, joka saadaan jakamalla alueen, esim. tontin tai korttelin, ns. ekologisesti tehokkaiden elementtien arvo alueen pinta-alalla.

4.5.12.6 Lumitilatarkastelu

Ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen tehtiin lumitilatarkastelu yhdyskuntasuunnittelutoimisto Navico Oy:n laatimalla lumitilalaskurilla. Tarkastelut tehtiin 60 senttimetrin lumisyvyydellä. Toistaiseksi suurin Vaasassa mitattu lumisyvyys on ollut 56 cm, talvella 2023-2024. Tämänhetkisen tutkimustiedon mukaan Suomessa sateiden ennustetaan kasvavan tulevaisuudessa, etenkin talvella. Vaikka ilmasto lämpenee ja lumipeitekauden pituus saattaa lyhentyä, lumen määrä voi kuitenkin kasvaa.

Tarkastelun johtopäätöksiä:

- Ratapihanraitin ja Onkilahdenraitin lumitilat riittävät, vaikka lunta sataisi tavallista enemmän.
- Porttikadun lumitilat eivät riitä, sillä kadun reuna-alueesta suuri osa on varattu kadunvarsipysäköinnille ja risteysalueille, joille ei voi kasata lunta. Porttikadulla kulkee tulevaisuudessa kävelyn ja pyöräilyn pääreitti, jolta lumi kuljetetaan joka tapauksessa pois näin tiiviissä kaupunkiympäristössä.
- Veturitallinaukiolle ja Konepajantorille satavasta lumesta osa voidaan kasata aukioille. Osa kuljetetaan Veturitallinpuistoon ja Konepajanpuistoon tai kokonaan alueelta pois.
- Muilta katualueilta osa lumesta pitää kuljettaa pois tai sijoittaa Veturitallinpuistoon ja Konepajanpuistoon. Tämä on tavallista tiiviisti rakennetussa kaupunkiympäristössä.
- Lumenkasauspakat tulee huomioida yleisten alueiden jatkosuunnittelussa. On tärkeää suunnitella puistoihin ja aukioille paikkoja, joihin saadaan helposti työnnettyä lunta (esimerkiksi katujen päätteet) ja joiden pintamateriaali ja kasvillisuus kestävät lumen kasaamisen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne, mitoitus ja aluevaraukset

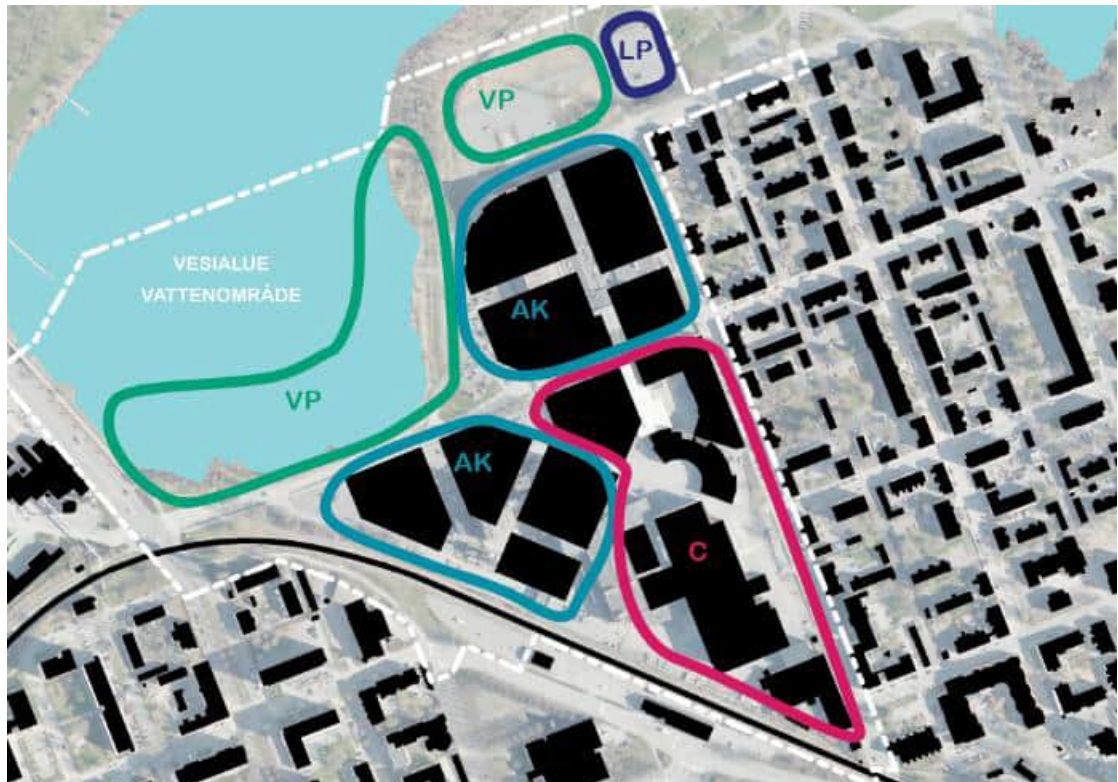
Asemakaavan muutoksella muutetaan alueen käyttötarkoitus ja lisätään alueen rakennusoikeutta. Tehdasalue muuttuu monipuoliseksi kaupunkimaiseksi alueeksi, johon voi sijoittaa asumista, työpaikkoja, kauppaa, palveluita sekä liikunta- ja kulttuuritiloja. Asemakaava mahdollistaa vesialueen täyttämistä ja muuttamista puistoksi. Puisto- ja vesialueisiin ei tehdä suuria muutoksia verrattuna nykyisin voimassa olevaan asemakaavaan.

Tulevaisuudessa alue toimii linkkinä eri kaupunginosien välillä ja nivoo ruutukaava-aluetta vahvemmin yhteen keskusta-alueen rantavyöhykkeen kanssa. Erityisesti kävelyn ja pyöräilyn reittejä kehitetään. Rakennettu ympäristö ja viherväylät limittyvät niin, että kaupunki tuodaan lähelle luontoa ja luonto lähelle kaupunkia. Asemakaavalla vahvistetaan Vaasan kaupunginrannan ja Onkilahdenpuiston välistä viherysteyttä. Onkilahdenpuistoon määritellään huoltorakennukselle ja jo toteutuneelle kioskirakennukselle rakennusala ja rakennusoikeus. Alla olevassa kaaviossa on esitetty alueelle syntyvät aukiot ja puistoalueet.



Visualisointikuva Konepajanpuistosta:





Eri käyttötarkoitukset sijoittuvat alueelle periaatekaavion mukaisesti:

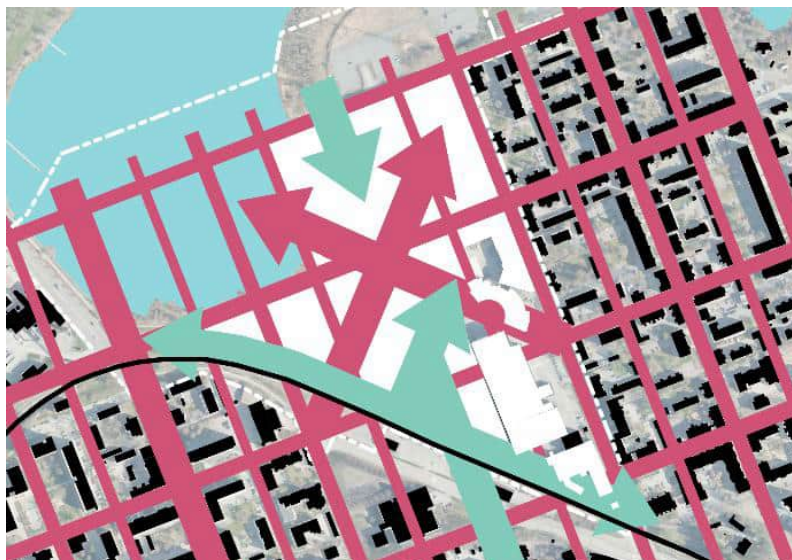
Sininen: Painottuu asumiseen

Punainen: Painottuu palveluihin, työpaikkoihin, kokoontumistiloihin ja liiketiloihin.

Vihreä: Puistoalueet

Tumman sininen: Suuremmat pysäköintikentät

Alla olevassa kaaviossa näkyy uusi rakenne suhteessa keskustaan ja Vöyrinkaupunkiin. Alue sijaitsee Vaasan keskustan, Vöyrinkaupungin ja Palosaaren nivelkohdassa. Rautatie läpäisee viistosti Vaasan keskusta-alueen ja muodostaa sekä keskustan että Vöyrinkaupungin puolelle rikkonaista kaupunkitilan reunaa. Vöyrinkaupungin konepaja-alueen asemakaavatyössä radan muodostama poikkeama on otettu suunnittelun lähtökohdaksi. Syntyvän kaupunkirakenteen tärkeimmät elementit ovat kaksi diagonaaliyhteyttä, jotka läpäisevät alueen joko radan suuntaisesti tai kohtisuoraan kohti rataa. Samalla syntyy kaupunkirakennetta, joka luo mahdollisimman paljon kulkuyhteyksiä eri kaupunginosien välillä ja rakennetuilta alueilta viheralueille.



Koska alue sijaitsee keskeisellä paikalla, suunnitelmalla halutaan luoda mahdollisimman paljon uusia kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä keskustan, Palosaaren, Vöyrinkaupungin välille, sekä keskustasta Onkilahden puistoon. Tärkeimmät uudet kävelyn ja pyöräilyn yhteydet ovat niin sanottu Kalastajankadun jatke (Porttikatu), radan suuntainen pyöräilyn pääreitti (Ratapihanraitti) ja Raastuvankadun jatkeeksi sijoittuva uusi kevyen liikenteen tasoristeys. Asemakaavalla mahdollistetaan Onkilahden rantaan aikaisemmin toteutetun pyöräilyn pääreitin (Onkilahdenraitti) säilyttäminen nykyisellä paikallaan.

Autoliikenteen osalta alue tukeutuu nykyiseen katuverkkoon, lukuun ottamatta niin sanottua Järvikadun mutkaa, jonka kohdalta ajoneuvoliikenne katkaistaan kokonaan. Kaikki uudet katualueet ovat joko hidaskatuja tai tarkoitettu pelkästään kävelylle ja pyöräilylle. Porttikadulta (entinen Järvikatu) avataan katuyhteys uudelleen Pitkädulle. Asemakaavamääräyksissä todetaan: *”Kun suunnitellaan katuyhteyden avaamista Porttikadulta Pitkädulle, tulee varmistaa, että toimenpide ei aiheuta haitallisia liikennevaikutuksia Vöyrinkaupungin asuinalueelle. Liikennettä Pitkädun suunnasta Kalastajankadulle ja muille asuinalueen kaduille tulee rajoittaa haittavaikutusten estämiseksi.”*



Syntyvän kaupunkirakenteen tehokkuuden vuoksi pysäköintiä sijoitetaan asuinkortteleihin pysäköintikannen alle tai pysäköintikellareihin. Tämän lisäksi tarvitaan erillisiä pysäköintilaitoksia. Pysäköinnin mitoittamisessa on noudatettu Vaasan kaupungin pysäköintipolitiikkaa. Polkupyöräpysäköinnin osalta ja hotellitilojen osalta on käytetty kevyempää pysäköintinormia. Asuinkerrostalojen katutasen liiketilojen rakentamista on haluttu kannustaa osoittamalla niille kevyempi pysäköintivaatimus kuin liiketiloille yleisesti.



Viereisessä kaaviossa kuvataan alueen pysäköintiratkaisu
 LP (valkoinen): maanpäällinen pysäköintialue, Onkilahdenpuiston pysäköintialue
 LPA (vaaleanpunainen): Pysäköintilaitokset
 p-ma (sininen): Pysäköintikellarit tai pysäköintikanne



Pääsääntöisesti uusi rakennuskanta seuraa Vaasan keskustan mittakaavaa, joka on 2-8 kerrosta. Pienimittakaavaisin rakennuskanta sijoittuu Pitkädun läheisyyteen (pääosin 2-4 kerrosta). Asemakaava mahdollistaa alueen keskiosaan korkeaa rakentamista (12-18 kerrosta).

Viereiseen kuvaan on korostettu alueen korkeimmat rakennukset turkoosilla ja alueen matalimmat rakennukset sinisellä värillä.

Asemakaavassa osoitetaan suojelumerkinnot viidelle rakennukselle:



Vanhalle tehtaalle eli ns. 1-tehtaalle
 Veturitallille
 Takomolle
 Kiertokankitehtaalle
 Muuntamolle

Kyseiset rakennukset ovat suojeltuja jo nykyisessä asemakaavassa, mutta suojelun tasoa tiukennetaan nykytilanteeseen verrattuna.

Asemakaavassa annetaan rakentamisen ja kaupunkiympäristön laatuun, meluun ja tärinään, hulevesiin, alueen pilaantuneisuuteen, kiertotalouteen ja taiteeseen liittyviä määräyksiä.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen koko on noin 25,18 ha.

Korttelialueiden pinta-alat ja rakennusoikeudet:

C (Keskustatoimintojen korttelialue): 3,23 ha, rakennusoikeus 44 410 k-m²

AH (Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue): 1,37 ha, rakennusoikeus 225 k-m²

AK (Asuinkerrostalojen korttelialue): 1,93 ha, rakennusoikeus 86 500 k-m²

LPA (Autopaikkojen korttelialue): 0,91 ha, rakennusoikeus 32 900 k-m², josta ptk 800 k-m² + maanalaiset tilat 9 800 k-m²

ET (Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue: 220 m²

Muiden alueiden pinta-alat ja rakennusoikeudet:

Torit, aukiot ja kadut: 5,6 ha

LP (Yleinen pysäköintialue): 0,62 ha

LR (Rautatiealue): 0,79 ha

VP (Puisto): 5,35 ha rakennusoikeus 250 k-m²

VP-1(Puisto): 0,41 ha

W (Vesialue): 4,9 ha, rakennusoikeus 100 k-m²

Rakennusoikeuden jakautuminen käyttötarkoitusten mukaan sekä säilytettävien ja uudisrakentamisen välillä

Asumiselle ja keskustatoiminoille kaavoitettava kokonaisrakennusoikeus on 131 710 k-m², josta noin 70 % on asuinrakentamista.

Nykyisessä asemakaavassa on rakennusoikeutta 88000 k-m², joten rakennusoikeuden määrää lisätään 43 710 k-m².

Rakennusoikeus jakautuu seuraavasti säilyvien rakennusten ja uudisrakennusten välillä:

Säilyvät rakennukset: 18 785 k-m²

Säilyviin rakennuksiin tehtävät laajennukset ja sisäiset muutokset: 9 125 k-m²

Uudisrakentaminen: 103 800 k-m²

Säilyviin rakennuksiin tai niiden laajennuksiin ei kaavoiteta ollenkaan asumista.

Alueen kokonaisrakennusoikeus voi jakautua käyttötarkoituksittain esimerkiksi seuraavasti (arvio):

Asuminen: max 92 610 k-m² (arvioitu asukasmäärä noin 1800-2400)

Päivittäistavarakauppa: max 3100 k-m²

Muu kaupallinen toiminta (sisältää kortteleiden kivijalkaliiketilat): n. 9 000 k-m²

Muut mahdolliset käyttötarkoitukset: n. 27 000 k-m² (muuta mahdollisia käyttötarkoituksia ovat toimisto- ja hotellitilat, työpaikat, kulttuuri, urheilu sekä yksityiset ja julkiset palvelut)

Edellä mainittujen lisäksi asemakaavalla osoitetaan rakennusoikeutta:

- Onkilahden puistoon sijoittuvalle kioski- ja puistorakennukselle 250 k-m²
- Kelluvalle rakentamiselle 100 k-m²
- Pysäköintilaitoksille 32 900 k-m² + maanalaiset tilat 9 800 k-m²
- AH-korttelialueille sijoittuville talousrakennuksille 225 k-m²

5.1.2 Palvelut

Asemakaavan toteutuessa alueella asuu arviolta 1800-2400 asukasta, joilla on mahdollisuus käyttää alueelle syntyviä tai ympäröivissä kaupunginosissa olevia palveluita. Keskeisen sijainnin vuoksi sekä keskustan, Vöyrinkaupungin että Palosaaren palvelut ovat alueen asukkaille hyvin saavutettavissa.

Asemakaavalla mahdollistetaan lähipalveluiden syntyminen alueelle. C-korttelialueille ja asuinrakennusten kivijalkaan voi syntyä liiketiloja, lähikauppoja sekä muuta kaupallista toimintaa ja palveluita. Myös Pitkäkadun ja Porttikadun risteyksessä sijaitsevan pysäköintitalon yhteyteen on mahdollista rakentaa korkeintaan 800 k-m2 laajuinen päivittäistavarakaupan yksikkö. Asemakaava mahdollistaa alueelle myös muun muassa kulttuuri- ja liikuntapalveluita, jotka palvelevat alueen tulevien asukkaiden lisäksi laajempaa aluetta. Asemakaava ei mahdollista alueelle suurta kaupan keskittymää tai tilaa vaativaa kauppaa.

Koulujen, päiväkotien ja terveydenhuollon osalta alue tukeutuu keskustan ja Vöyrinkaupungin alueen palveluihin. Pienen päiväkodin toteutuminen C-korttelialueille on kaavallisesti mahdollista. Se, toteutuuko alueelle päiväkotit, riippuu siitä, mitä muita palveluita C-korttelialueelle kehittyy. Jos alueelle syntyy esimerkiksi suurempi kulttuurin tai kokoontumistilojen keskittymä tai sellaisia työpaikkoja, jotka vaativat paljon lastaustilaa, päiväkodille ei jää riittävästi tilaa.



Visualisointikuva siitä, miltä alueen keskellä oleva Veturitallinaukio voisi näyttää tulevaisuudessa. Kuvassa vasemmalla näkyy vanha VR:n veturitalli ja oikealla Wärtsilän kokoonpanohalli, johon on kuvassa suunniteltu julkisivumuutoksia.

5.1.3 Korttelialueet

Asemakaavassa osoitetaan alueelle seuraavia käyttötarkoituksia:

C: KESKUSTATOIMINTOJEN ALUEET

*Alueelle saa rakentaa kulttuuri- ja urheilutoimintaan liittyviä tiloja, majoitustiloja, työpa-
jatyyppejä tiloja, liike- ja toimistotiloja sekä julkisen ja yksityisen palvelun tiloja.*

Asemakaavassa on kaksi keskustatoimintojen korttelialuetta, jotka sijaitsevat alueen itäosas-
sa Pitkätien varrella. Ne on kuvattu alla erikseen.

C-kortteli 16, ”kokoonpanohallin kortteli”



C-kortteli 16, ”kokoonpanohallin kortteli”

- Korttelialueen rakentamistehokkuus on noin $e=0,88$
- Korttelialueen kehittäminen perustuu säilytettävän rakennuskannan hyödyntämi-
seen. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 19 260 k-m². Rakennus-
oikeus jakautuu korttelialueella seuraavasti:
 - 3 500 k-m² kiertokankitehtäälle, joka merkitään asemakaavassa suojeltavaksi
 - 460 k-m² takomorakennukselle, joka merkitään asemakaavassa suojeltavaksi.
 - 15 300 k-m² kokoonpanohallille, josta
 - Säilyvälle osalle 6 175 k-m²
 - Laajennuksille ja sisäisille muutoksille 9125 k-m²
 - Rakennusoikeus mahdollistaa hallitilan 16 metrin korkuisen hallitilan jakamisen kahteen tai useampaan kerrokseen. Rakennusta voidaan laajentaa joko itään kohti Pitkäkatua tai länteen kohti Veturitallinpuistoa.
 - Kortteliin saa sijoittaa korkeintaan 8600 k-m² kaupallisiin palveluihin luettavaa tilaa, josta korkeintaan 1500 k-m² saa olla päivittäistavarakauppaa.
 - Korttelialueella sijaitseviin rakennuksiin saa sijoittaa pysäköintitiloja korkein-
taan 1 400 k-m².

C-kortteli 17, "tornikortteli"**C-kortteli 17, "tornikortteli"**

- Korttelialueen rakentamistehokkuus on noin $e=1,92$
- Korttelialueen rakennusoikeudesta noin 2/3 osoitetaan uudisrakentamiselle ja 1/3 suojeltaville rakennuksille.
- Korttelissa sijaitsee asemakaavoitettavan alueen korkein rakennus. Sen kerroslukumäärä voi olla korkeintaan 18. Muilta osin korttelialueen rakennukset ovat korkeudeltaan tavanomaisia.
- Kortteliin osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 25 150 k-m². Rakennusoikeus jakautuu korttelin sisällä seuraavasti:
 - Suojeltaville rakennuksille yhteensä 8650 k-m², josta Veturitallille 1850 k-m² ja 1-tehtaalle eli vanhalle tehtaalle 6800 k-m².
 - Uudisrakentamiselle 16 500 k-m², josta asuinrakentamisen osuus saa olla korkeintaan 8 000 k-m². Uudisrakennuksiin tulee toteuttaa kivijalkaliiketilaa vähintään 790 k-m².
 - Kortteliin C17 saa sijoittaa korkeintaan 800 k-m² päivittäistavarakauppaa.
 - Korkeudeltaan tavanomaisten rakennusten katutasokerrokseen sijoittuu liiketiloja ja asumista palvelevia tiloja. Ylempiin kerroksiin asuntoja.
 - Tornirakennuksen todennäköisimmät käyttötarkoitukset ovat asuminen ja hotellitoiminta, mutta asemakaava mahdollistaa rakennukseen myös työpaikka- ja toimistotiloja sekä yksityisiä ja julkisia palveluita. Ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa yleisölle avoin tila (esimerkiksi ravintola- tai näyttelytila) tai mikäli rakennuksen pääkäyttötarkoitus on asuminen, asukkaiden yhteistila.

AK: ASUINKERROSTALOJEN KORTTELIALUEET

AK: Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemätöntä liike- ja toimitilaa korkeintaan 10 % rakennusoikeudesta.

ALUEEN ETELÄOSAN KERROSTALOKORTTELIT (18, 19 ja 20)

AH: Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue

AK: Asuinkerrostalojen korttelialue

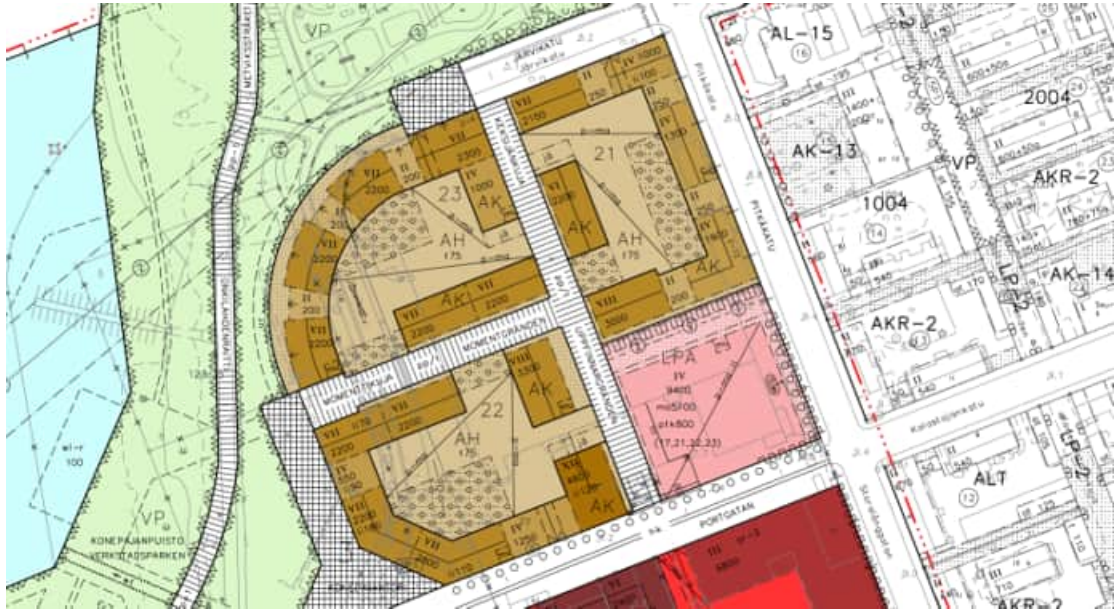


- Eteläosan kerrostalokorttelit sijoittuvat kolmion muotoiselle radan ja Porttikadun (nykyinen Järvikatu) rajaamalle alueelle. Alue on perustamisolosuhteiltaan keskimääräistä vaikeampi ja alueella on kaatopaikkajätettä, mikä nostaa rakentamisen hintaa. Tästä syystä alue on suunniteltu tehokkaammaksi kuin pohjoisempi osa.
- Korttelialueiden rakentamistehokkuudet ovat
 - Kortteli 18: $e=2,75$
 - Kortteli 19: $e=2,8$
 - Kortteli 20: $e=2,8$
- Asuinkortteleiden kaavallinen periaate: Korttelit ovat umpikortteleita. Sisäpiha muodostaa oman korttelialueensa (AH) ja sitä kiertävät rakennusmassat oman korttelialueensa (AK).
- AH-korttelialueelle sijoittuu suuri osa kortteleiden yhteiskäytössä olevista toiminnoista, kuten pysäköintikansi, ajoluiska pysäköintikannen päälle ja jätteiden keräyspaikka.
- Eteläosan kerrostalokorttelit sijaitsevat maastossa matalalla, joten pysäköintikellareiden rakentaminen ei ole mahdollista. Näiden kortteleiden sisäpiha voidaan toteuttaa kokonaisuudessaan kansipihana. Kansipihojen lisäksi pysäköintiä sijoittuu erilliseen pysäköintilaitokseen.
- Ajo kortteleiden 19 ja 20 kannen alaiseen pysäköintiin tapahtuu Porttikadun kautta, jolloin Laboratorionkujalle ja Vaihdekadulle ohjautuu vain kortteleiden huolto- ja saattoliikennettä. Ajo korttelin 18 kannen alaiseen pysäköintiin voidaan järjestää joko Laboratorionkujan tai viereisen pysäköintilaitoksen kautta.
- Korttelia rajaavalle ulkokehälle on jätetty kaksi aukkoa: Toinen aukko on varattu kortteliin ajolle ja jätejärjestelyille ja toinen istutettavaksi alueeksi, jolle muodostuu maanvaraista pihaa. Näille alueille tulee istuttaa suurikokoiseksi kasvavia puita, joita ei tarvitse kaataa silloinkaan, kun pihakansi tulevaisuudessa korjataan.

- Korttelia 18 koskee seuraava määräys: *12-kerroksisten rakennusten ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa asukkaiden yhteistila.*

ALUEEN POHJOISOSAN KERROSTALOKORTTELIT (21, 22 JA 23)

- **AH:** Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue
- **AK:** Asuinkerrostalojen korttelialue



- Pohjoisosan kerrostalokorttelit sijoittuvat Järvikadun, Pitkädun ja Porttikadun rajaamalle alueelle. Alueen toteutuminen on suunniteltu alkavaksi tältä alueelta.
- Korttelialue jaetaan kahteen osaan ns. palokujan avulla (Keksijänkuja). Palokujalta johtaa toinen katu kohti rantaa (Momenttikuja). Pitkädun varrelle osoitetaan hie-man matalampaa rakentamista kuin meren puolelle, jossa asuntoihin saadaan merinäköaloja.
 - Meren puolella rakennusten kerroslukumäärät vaihtelevat välillä 2-8.
 - Pitkädun varrelle osoitetaan 2-4 kerroksen korkuisia rakennuksia.
 - Porttikadun varressa pysäköintitalon länsipuolella on rakennusala, jolle voi toteuttaa 12-kerroksisen rakennuksen.
- Korttelialueiden rakentamistehokkuudet ovat noin
 - Kortteli 21: $e=2,14$
 - Kortteli 22: $e=2,97$
 - Kortteli 23: $e=2,30$
- Asuinkortteleiden kaavallinen periaate: Korttelit ovat umpikortteleita. Sisäpiha muodostaa oman korttelialueensa (AH) ja sitä kiertävät rakennusmassat oman korttelialueensa (AK).
- AH-korttelialueelle sijoittuu suuri osa kortteleiden yhteiskäytössä olevista toiminnoista, kuten pysäköintikellari, ajoneuvoliittymä pihalle ja jätteiden keräyspaikka.
- Pohjoisosan kerrostalokortteleiden maanalainen pysäköinti voidaan toteuttaa pysäköintikellareina. Niiden lisäksi pysäköintiä sijoittuu erilliseen pysäköintilaitokseen. Kortteleiden maanalainen pysäköinti ei kata koko sisäpihaa, vaan osa piha-alueesta on asemakaavassa osoitettu puilla istutettavaksi alueeksi. Näille alueille tulee istuttaa suurikokoiseksi kasvavia puita, joita ei tarvitse kaataa silloinkaan, kun pihakansi tulevaisuudessa korjataan.

- Korttelia rajaavalle ulkokehälle on jätetty kaksi aukkoa: Toinen aukko on varattu kortteliin ajolle ja jätejärjestelyille ja toinen istutettavaksi alueeksi, jolle muodostuu maanvaraista pihaa.
- Kortteleihin 21, 22 ja 23 voidaan kuhunkin rakentaa 75 k-m² laajuinen talousrakennus, esimerkiksi ulkovaivastalo.
- Korttelia 22 koskee seuraava määräys: *12-kerroksisten rakennusten ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa asukkaiden yhteistila.*

PYSÄKÖINTILAITOKSET

LPA: Autopaikkojen korttelialue

- Asemakaavassa osoitetaan kolme sijoituspaikkaa pysäköintitaloille. Yksi niistä palvelee keskustatoimintojen korttelialueita ja kaksi asuinkerrostalojen korttelialueita.
- Pysäköintilaitoksiin saa sijoittaa teknisiä tiloja. Yhteen pysäköintilaitokseen voidaan toteuttaa korkeintaan 800 k-m² laajuinen päivittäistavarakauppa.
- Kaavamääräyksissä annetaan laitosten arkkitehtuuriin ja valaistukseen liittyviä laatumääräyksiä.
- Vähintään 50 % niistä julkisivuista, jotka avautuvat kohti viereistä asuinkorttelia, tulee toteuttaa viherseininä tai köynnöskasvein verhottuina seininä.

KELLUVA RAKENTAMINEN

wl-r: *Ohjeellinen vesialueen osa, jolle saa sijoittaa laitureita tai kelluvia puistoaluetta palvelevia rakennelmia*

- Rantaan osoitetaan rakennusoikeutta 100 k-m² kelluvalle rakentamiselle. Ranta-alueelle Konepajapuistoon osoitetaan paikka kelluvaa rakentamista palvelevalle jäteiden keräyspaikalle.

5.1.4 Katualueet

Ajoneuvoliikenne tukeutuu nykyiseen katuverkkoon Järvikadun ja Pitkätien kautta. Nykyisen katuverkon osalta palautetaan vielä 1960-luvulla vallinnut tilanne, jossa niin sanottua Järvikadun mutkaa ei vielä oltu rakennettu ja Kalastajankatu jatkui Vöyrinkaupungilta aina Palosaaren sillalle asti. Katu suljettiin 1970-luvulla Wärtsilän porteilla. Kun katuyhteys avataan uudelleen, se nimetään Porttikaduksi. Uudet kehitettävät yhteydet on varattu pääosin pyöräilylle ja kävelyille.



Ortoilmakuva vuodelta 1955. Kalastajankatu jatkuu Vöyrinkaupungilta aina Palosaaren sillalle asti. Järvikadun mutkaa ei ole vielä rakennettu.

Uusia moottoriajoneuvoille sallittuja katuja:

- Porttikatu: Kalastajankadun kohdalla oleva uudelleen avattava yhteys. (hidaskatu)
 - Asemakaavamääräyksissä todetaan: *”Kun suunnitellaan katuyhteyden avaimista Porttikadulta Pitkädulle, tulee varmistaa, että toimenpide ei aiheuta haitallisia liikennevaikutuksia Vöyrinkaupungin asuinalueelle. Liikennettä Pitkädun suunnasta Kalastajankadulle ja muille asuinalueen kaduille tulee rajoittaa haittavaikutusten estämiseksi.”*
- Vaihdekatu: Katuyhteys alueen keskellä olevaan pysäköintialueeseen. (hidaskatu) Yhteys jatkuu pyöräilylle ja kävelyille tarkoitettuna katuna radan yli keskustaan.

Uusia kävelyille ja pyöräilylle sallittuja katuja (huoltoajo ja tonteille ajo sallittu):

- Veturitallinaukio: Viistokatu, joka johtaa Pitkädulta alueen keskusaukiolle
- Laboratorionkuja: Viistokatu, joka johtaa Raastuvankadun uudesta tasoristeyksestä alueen keskusaukiolle
- Keksijänkuja: Alueen pohjoisosan palokuja
- Momenttikuja: Keksijänkujalta ranta-aukiolle johtava kuja

Pyöräilyn ja kävelyn pääreitit, ns ”pyöräbaanat” (ei tonteille ajoa)

- Ratapihanraitti: Radan suuntainen pyörätie. Toimii tulevaisuudessa osana radan varren pohjoispuolen laajempaa reittiä, joka jatkuu Etelä-Klemetilässä.
- Onkilahdenraitti: Pyörätie, joka ohjautuu kaavoitettavalta alueelta Onkilahden puistoon kohti pohjoista.

5.1.5 Liikennealueet

LR: Rautatiealue

Rautatiealuetta kavennetaan radan pohjoispuolella. Eteläpuolinen raja pysyy nykyisen mukaisena. Reunaehdot rautatiealueen tilavaraukselle on sovittu Väyläviraston kanssa pidetyissä neuvotteluissa.

Asemakaavarajauksessa on mukana kaksi tasoristeystä, Kirkkopuistikon ja Raastuvankadun tasoristeykset. Kirkkopuistikon tasoristeykseen ei tehdä muutoksia. Raastuvankadun tasoristeystä ei ole vielä toteutettu, mutta se on mahdollistettu jo nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa. Tasoristeys linjataan uudelleen, niin että ylitys tapahtuu kohtisuoraan suhteessa rataa. Toisin kuin nykyisessä asemakaavassa, kyseinen tasoristeys mitoitetaan vain pyöräilylle ja kävelyille.

LP: Yleinen pysäköintialue

Alueen pohjoisosassa oleva Onkilahden puistoa palveleva pysäköintialue määritellään edelleen yleiseksi pysäköintialueeksi, kuten aikaisemmassakin asemakaavassa.

5.1.6 Pysäköinti

AUTOPAikkojen vähimmäismäärät

Asuntorakentamiselle ja asuinrakennusten maantasokerroksen liiketiloille 1 ap/100 k-m²

Liike ja toimitilarakentamiselle 1 ap/70 k-m²

Tehostettu erityisryhmien palveluasuminen, tuettu opiskelija-asuminen sekä yleishyödylliset palvelutilat ja toiminnot 1 ap/200 k-m²

Muulle palveluasumiselle (esim. senioriasuminen) 1 ap/130 k-m²

Suojeltaville rakennuksille, hotelleille, julkisille palveluille ja kokoontumistiloille 1 ap/120 k-m²

Seuraaviin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta:

- Kelluvat rakennukset, puistoalueella sijaitsevat rakennukset
- Asumista palvelevat asunnon ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yleisessä käytössä olevat askartelu- kerho- ja saunatilat tms. sekä puolilämpimät parvekkeet ja viherhuoneet

Pysäköinnin tehostaminen

Asemakaavassa määrättyjen autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 % kaavassa määrättyjen autopaikkojen kokonaismäärästä. Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee osoittaa palvelun toimivuus kohteessa. Mikäli yhteiskäyttöautojärjestelystä luovutaan osittain tai kokonaan, on puuttuvat velvoiteautopaikat toteutettava tai järjestettävä muualta kohtuullisen etäisyyden päässä kiinteistöstä.

Pysäköintipaikoista voidaan antaa mitoitusalennusta, mikäli autopaikkoja sijoitetaan vapaaksiostoperiaatteella sellaiseen yleiseen pysäköintilaitokseen, jossa paikkojen vuorotaiskäyttö on mahdollista.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät

Opiskelija-asumiselle 1 pp/20 k-m².

Asuinrakentamiselle: 1 pp/25 k-m², joista vähintään 5 % tulee mitoittaa tavarapyörille tai muille tavallista enemmän tilaa vaativille erikoispyörille. Polkupyöräpaikat tulee sijoittaa lukittaviin polkupyörävarastoihin, jotka ovat helposti saavutettavissa ja joissa osa pyöräpaikoista on runkolukittavia.

Korkeintaan 25 % pyöräpaikoista voidaan sijoittaa kortteleiden piha-alueille. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Ulkona olevat pyöräpaikat voidaan varustaa katoksilla, jossa on istutettava viherkatto.

Liike-, palvelu- ja toimitilarakentamiselle: 1pp/50 k-m². Polkupyörille tulee osoittaa paikoitus-tilaa asiakassääntöjen läheisyyteen. On suositeltavaa, että asiakaspaikkojen suunnittelussa huomioidaan erikoispyörät ja muut liikkumisen apuvälineet.

Yli 600 k-m² työpaikoissa osoitetaan työmatkapyöräilyn suihku-, kuivatus- ja säilytystilat.

5.1.7 Muut alueet

VP: Puisto

Puistoiksi määritellään

- Ranta-alueet
- Kauppapuistikon jatkeena oleva alue, joka toimii samalla hulevesien käsittelyalueena.

- Radan varren kevyen liikenteen väylän ja lähimpien kerrostalojen välinen alue
- Raastuvankadun ja Kirkkopuistikon välinen radan vierusta
- Puistoalueelle osoitetaan rakennusoikeutta 250 k-m² Onkilahden puistoa palveleville rakennuksille. Rakennusoikeuden määrä mahdollistaa jo toteutetun kahvilarakennuksen laajentamisen ja lisäksi puistoa palvelevan huoltorakennuksen toteuttamisen.

VP-1: Puisto

- Puisto. Muutos maa-alueeksi voi tapahtua vain maankohoamisen seurauksena.
- Määräys koskee Palosaaren sillan vieressä olevaa aluetta. Sillan vieressä kulkee Vaasan Veden infraa, jota ei saa vaarantaa alueen täytöillä.

ET: Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Alueen eteläkärjessä olevan suojeltavan muuntamorakennuksen alue. Muuntamorakennus pysyy edelleen alkuperäisessä käytössään.

5.1.8 Asemakaavamääräykset

Asemakaavamääräykset ovat asemakaavaselostuksen liitteenä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Alueelle rakennettavien rakennusten ja kaupunkitilan laatua ohjataan asemakaavamääräyksillä. Määräykset ovat asemakaavan liitteenä.

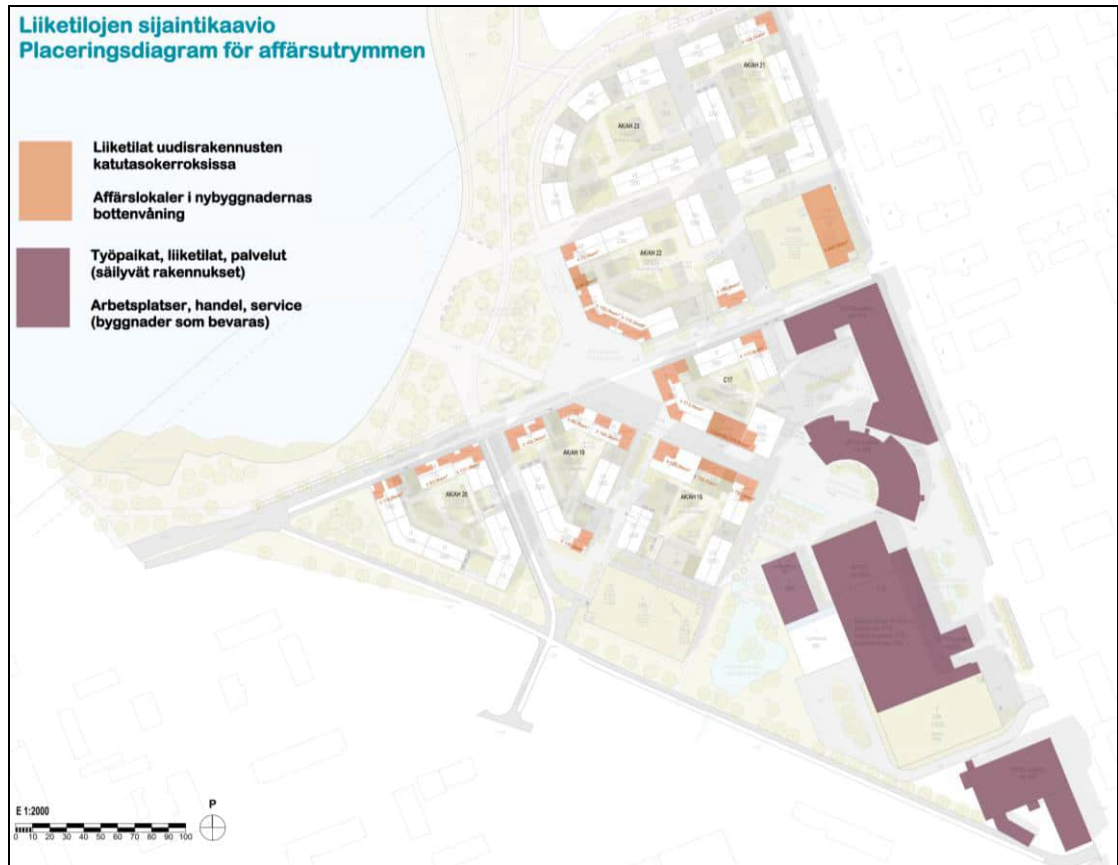
Asemakaavan liitteenä olevassa havainnemateriaalissa näytetään, minkälaista rakentamista alueelle tavoitellaan.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset palveluihin ja alueen virkistyskäyttöön

Suunnittelualueen on mahdollista profiloitua Vaasassa ainutlaatuisena palvelujen, työpaikkojen ja liiketoimintojen aluekokonaisuutena. Alueen toiminnot tulevat palvelemaan sekä lähi-alueen asukkaita että laajempaa asiakaskuntaa. Lisäksi alueen rakentuessa keskustan alueen asukasluku kasvaa, mikä osaltaan tukee ydinkeskustan nykyisten palvelujen säilymistä.

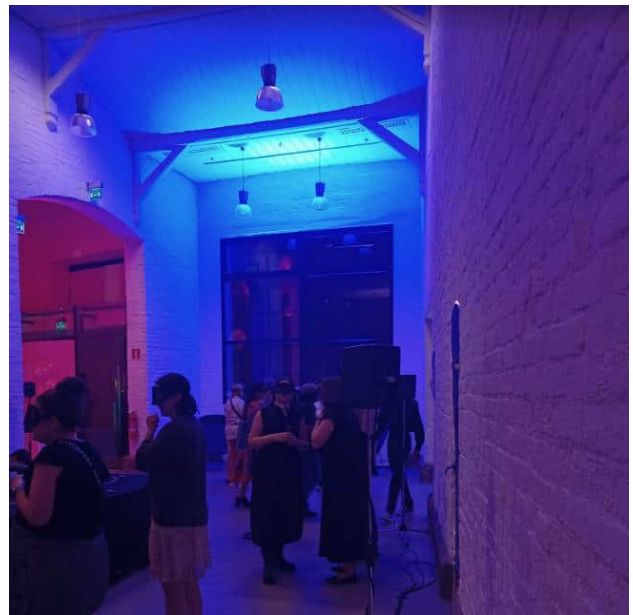
Noin 1/3 kaavoitettavasta alueesta kaavoitetaan keskustatoiminnoille (c). Kaavamerkintä ja alueelle kaavoitettava rakennusoikeuden määrä mahdollistavat monenlaista toimintaa. Alueelle on mahdollista sijoittaa yksi tai useampi vetovoimainen päätoiminto, esimerkiksi kulttuuripalveluita, kuten esiintymistiloja, iso museokokonaisuus tai urheilutoimintoja. Päätoiminnon ympärille on varsin helppo lisätä sitä tukevia palveluita, esimerkiksi ravintoloita ja kahviloita tai hyvinvointipalveluita. Keskustatoimintojen korttelialueiden lisäksi palveluita voi sijoittaa asuinkerrostalokortteleiden kivijalkatiloihin. Kivijalkaliiketilat keskitetään alueen keskeisimpien aukoiden varrelle ja niille julkisivuille, joista on merinäköaloja. Kivijalkaliiketilat tuovat alueelle elävyyttä ja lisäävät sosiaalisia kohtaamisia.



Toimintojen painopisteet voivat vaihdella alueen rakentuessa vaihteittain asemakaavan mahdollistamaan täyteen laajuuteen. Suojeltaviin rakennuksiin sijoittuu luontevimmin työpaikatoimintoja. Mikäli alueelle syntyy suurempia kulttuuri- tai palvelukokonaisuuksia, suojeltaviin rakennuksiin voi syntyä päätoimintoja tukevia palveluita. Alueelle voi sijoittua erilaisia tapahtumia. Niistä syntyy tapahtumahetkellä laajempaan alueeseen kohdistuvia vaikutuksia, kuten liikenteen määrien kasvua ja mahdollisia meluhaittoja. Kaavoitettavalla alueella ei ole suurta avointa tilaa yleisötapahtumille, joten mahdolliset melua aiheuttavat yleisötapahtumat sijoituisivat pääasiassa rakennusten sisätiloihin. Rakennuslupavaiheessa, kun tiedetään tarkemmin toiminnan luonne, pystytään huomioimaan toimintojen erikoispiirteistä aiheutuvia vaikutuksia. Ehdotusvaiheen liikenneselvitystä tehdessä on huomioitu, että alueelle saattaa sijoittua useita suurikokoisia konserttisaleja tai muita kokoontumistiloja. Tällaisen toiminnan aiheuttama liikenne on siis huomioitu liikennelaskelmissa ja vaikutusten arvioinnissa.

Mikäli keskustatoimintojen alueelle ei synny laajempaa kokoontumis- ja kulttuuritilojen keskittymää, alueelle jää tilaa muille mahdollisille palveluille, esimerkiksi yksityisille terveydenhuoltopalveluille tai kuntosaleille. Ilman suurempaa kokoontumistilojen kokonaisuutta alue kuitenkin todennäköisesti kehittyy vahvemmin työpaikkojen kokonaisuudeksi ja palvelujen ja kaupan osuus jää vähäisemmäksi.

Asemakaavan toteutuessa Onkilahden puiston eteläosaa voidaan kehittää viihtyisäksi puistoalueeksi. Asemakaava mahdollistaa myös Onkilahden puiston liittymisen paremmin muuhun Vaasan keskustan rantavyöhykkeeseen.



Svenska kulturfondenin kevätkuuhla 2024 Wärtsilän alueen veturitallissa

5.3.2 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Työpaikat ja Vaasan vetovoimatekijät

Alueen muuttuminen teollisuuskäytöstä asumisen, keskustatoimintojen sekä palvelurakennusten alueeksi mahdollistaa kaupunkirakenteen merkittävän kehittymisen, jolla arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia Vaasan vetovoimaisuuteen. Kaupunkikuvan muuttumisella arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia Vaasan vetovoimaisuuteen asuinpaikkana ja tuleville investoinneille.

Wärtsilän ja Vaasan kaupungin yhteisenä tavoitteena on luoda alueesta monipuolinen kokonaisuus. Tavoitteena on saada alueelle yritystoimintaa ja start-up -toimintaa, harrastustoimintaa, kulttuuria ja palveluita, jotka tukevat Vaasan alueen elinvoimaisuutta. Samalla pyritään myös tukemaan Vaasan alueen Energiaklusterin kehittymistä mahdollistamalla opiskelijoiden, oppilaitosten ja yritysten kohtaaminen ja yhdessä tekeminen alueella.

Wärtsilän organisaatio on omalta osaltaan aktiivisesti toiminut sen eteen, että alueen vanhaan rakennuskantaan sijoittuisi työpaikkoja ja muuta Vaasan vetovoimaa kasvattavaa toi-

mintaa. Alueesta kiinnostuneiden kanssa on käyty neuvotteluja. Wärtsilä markkinoi alueen vanhaa rakennuskantaa brändinimellä ”Verkstadi”. Linkki Wärtsilän ylläpitämälle internet-sivustolle: [Verkstadi - Tekevien kaupunki](#)

Alueen nykyisen teollisuuskäytön loppuminen vaikuttaa myös kaavarajauksen ulkopuolisiin jo rakennettuihin alueisiin. Asuinrakentamisen uudistuotannolla on lähtökohtaisesti positiivinen vaikutus lähialueiden olemassa olevaan asuntokannan hintakehitykseen. Asuntojen hintakehitykseen vaikuttaa kuitenkin moni muukin tekijä.

Toteutuskustannukset, investoinnit, maankäyttömaksut

Asemakaavan toteutuminen edellyttää taloudellisia panostuksia sekä kaupungilta että yksityisiltä toimijoilta. Alueen toteuttaminen vaatii investointeja uuteen infrastruktuuriin, mutta mahdollistaa samanaikaisesti olemassa olevan kaupunki-infrastruktuurin tehokkaamman käytön. Jotta asemakaava voi toteutua, osa teollisuusrakennuksista on purettava ja korvattava uusilla asuinrakennuksilla. Purkukustannusten arvioidaan olevan noin 2-3 miljoonaa euroa. Kaikki rakennukset ovat Wärtsilän omistuksessa.

Alueen maaperää, pohjavettä ja huokoskaasua on tutkittu useaan otteeseen erityisesti viime vuosien aikana. Alueella oleva mittava rakennuskanta vaikeuttaa maaperän pilaantuneisuutta edustavan kokonaiskuvan muodostamista.

Tähän mennessä tehtyjen tutkimusten perusteella alueella olevien haitta-aineita ja/tai jätejakeita sisältävien maa-aineiden puhdistamistarpeen aiheuttavat pääasiassa geotekniset syyt. Haitta-aineet ja/tai jätejakeet esiintyvät pääasiassa sellaisten hienorakeisten ja eloperäisten maalajien yhteydessä, joiden rakennettavuus on jo lähtökohtaisesti heikkoa. Lisäksi Suomessa ei pääsääntöisesti saa rakentaa asuinrakennuksia jätejakeita sisältävän maa-aineksen päälle.

Kaavaehdotuksessa esitetty maankäyttö on hyvin tehokasta rakentamiseen osoitetuissa kortteleissa, joten edellä mainituille maa-aineksille jää hyvin rajoitetusti hyötykäyttömahdollisuuksia esimerkiksi puisto- tai pysäköintialueiden alempien kerrosten rakenteissa, jotka olisivat riittävällä etäisyydellä ja korkeustasolla vedenpintaan nähden.

Tähän mennessä kaava-alueella tehtyjen selvitysten perusteella haitta-aineita ja jätejakeita sisältävän maa-aineksen arvonlisäverottomiksi kustannuksiksi voidaan karkeasti arvioida n. 3–9 miljoonaa euroa. Tämä arvio ei pidä sisällään Onkilahden vesialueen puolella mahdollisesti tehtävien täyttöjen ja niihin mahdollisesti liittyvien haitta-aineita sisältävien sedimenttien aiheuttamia kustannuksia.

Kaavoitettavista korttelialueista suurin osa on Wärtsilän omistuksessa. Kun maankäyttö muuttuu ja uutta rakennusoikeutta kaavoitetaan, yksityisen maan arvo kasvaa. Arvonnousu huomioidaan maankäyttösopimuksessa niiden periaatteiden mukaisesti, jotka on määritelty kaupungin voimassa olevassa maapoliittisessa ohjelmassa. Maankäyttösopimuskorvauksella rahoitetaan muun muassa alueen kunnallistekniikan rakentamista. Alueen uuden kunnallistekniikan rakentamiskustannusten ja yleisten alueiden toteuttamiskustannusten arvioidaan olevan noin 9-10 miljoonaa euroa. Kustannusarvioon ei sisälly ranta-alueen laajempaa rakentamista. Ranta-alueen rakentamisella ja ranta-alueelle valituilla rakennusteknisillä ratkaisuilla on merkittävä vaikutus lopullisiin ranta-alueen rakentamiskustannuksiin. Pitkällä aikavälillä kustannuksia syntyy myös katujen ja yleisten alueiden ylläpidosta. Pitkällä aikavälillä alueen rakentamisen myötä kaupungille on odotettavissa myös kiinteistöverotulojen kasvua, millä on positiivisia vaikutuksia kuntatalouteen.

5.3.3 Kaupalliset vaikutukset

Keskustan elinvoimaan liittyvät vaikutukset

Vaasan yleiskaavan 2040 taustaselvitykseksi on laadittu kaupallinen selvitys vuonna 2023. Selvityksessä todetaan:

- Vaasan keskusta mahdollistaa monipuolisimman tarjonnan kaupassa ja palveluissa, koska se tarjoaa parhaat mahdolliset liikepaikat, jotka ovat hyvin asiakkaiden tavoitettavissa. Torin ympäristön korttelit ovat parhaita liikepaikkoja.
- Keskusta kaupallisena keskittymänä tukee myös muiden alueiden toimivuutta.
- Vöyrinkaupungin konepaja-alueen ja Wasa Stationin hankkeet tukevat keskustan, Klemettilän ja Vöyrinkaupungin kaupallista kehittämistä. Hankkeet laajentavat keskustan palvelualueita ja vahvistavat samalla kauppaa ja muita palveluita.

Asemakaava ei mahdollista kaavoitettavalle alueelle kauppakeskusta tai suurempia kaupan yksiköitä. Alueelle sallitun päivittäistavarakaupan ja keskustahakuisen erikoistavarakaupan mitoitus on maltillista.

Vaikutukset päivittäistavarakauppaan

Asemakaavassa osoitetaan rakennusoikeutta päivittäistavarakaupalle yhteensä 3100 k-m². Asemakaavassa ei tavoitella suurempaa päivittäistavarakaupan yksikköä, vaan rakennusoikeus jakautuu kolmelle Pitkäkadun varrella sijaitsevalle korttelialueelle. Asemakaava mahdollistaa pienehkön päivittäistavarakaupan molemmille keskustatoimintojen korttelialueille ja lisäksi Pitkäkadun ja Porttikadun risteykseen rakennettavan pysäköintitalon katutasokerrokseen. Päivittäistavarakaupan sijoittumista alueella pidetään tavoiteltavana asiana, joten asemakaavalla halutaan mahdollistaa useampi erilainen sijoituspaikka. Ei kuitenkaan ole todennäköistä, että jokaiseen edellä mainittuun paikkaan toteutuu päivittäistavarakauppaa.

Kaikilla keskustan laajenemisalueilla (Ravilaakso, Etelä-Klemettilä, Wärtsilän alue) on tarvetta päivittäistavarakaupalle. Konepaja-alueen rakentuessa ja asukasluvun kasvaessa tarve päivittäistavarakaupalle kasvaa lisää. Päivittäistavarakaupasta hyötyisivät suunnittelualueen asukkaiden lisäksi lähialueen asukkaat ja alueella vierailevat. Alla olevalle kartalle on merkitty kaikki alueella sijaitsevat päivittäistavarakaupat koosta riippumatta. Tummempi ympyrä osoittaa alueen 500 metrin säteellä kaupasta ja vaaleampi 1000 metrin säteellä.



Kuva: Vaasan kaupunki, kaavoitus. Taustakartta: ESRI 2021, MML 2021

le, että asuinkatujen toiminnoista noin 70 prosenttia tapahtuu puolijulkisilla etupihoilla ja noin 30 prosenttia katutilassa.

Uutta asuinrakentamista koskevissa asemakaavamääräyksissä ohjataan rakentamaan asuinrakennuksiin asukkaiden yhteisiä yhteisöllisiä tiloja. Asuinkortteleiden sisäpihat on suunniteltu suojaisiksi ja viihtyisiksi asukkaiden kohtaamispaikoiksi.

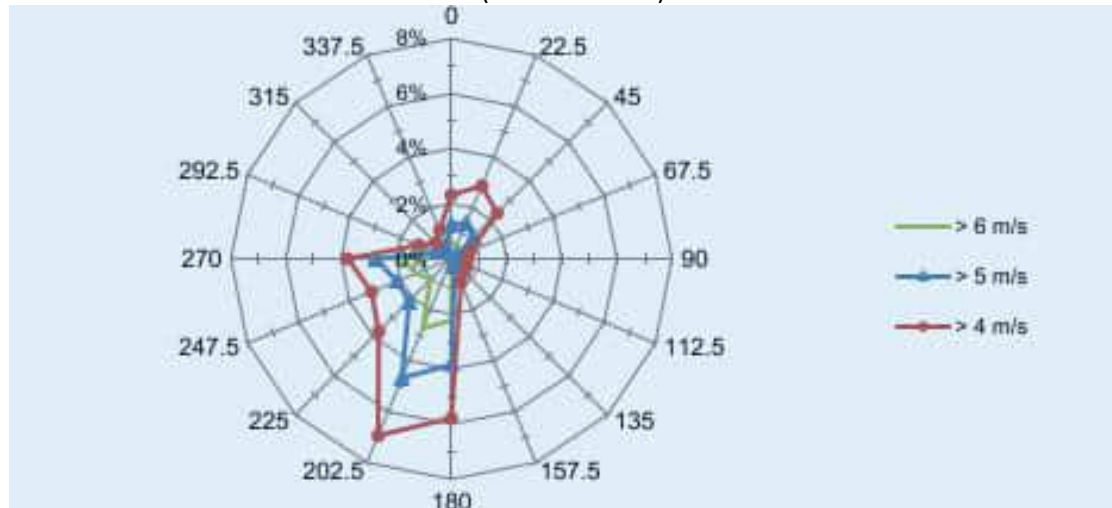
Asuntojen keskikokoon liittyvällä määräyksellä pyritään välttämään taloyhtiöitä, joihin toteutetaan pelkästään hyvin pieniä asuntoja ja joiden asukasprofiili voi muodostua hyvin yksipuoliseksi. Sosiaalisen monimuotoisuuden syntymiselle kuitenkin yleensä tarvitaan muitakin ohjauskeinoja, kuten tontinluovutukseen liittyviä keinoja tai sosiaalista asumista, jonka turvin voidaan rakentaa kohtuuhintaisia perheasuntoja. Asemakaavalla ei pystytä vaikuttamaan siihen, käytetäänkö muita ohjauskeinoja.

Suunnittelussa on kiinnitetty erityistä huomiota kävelyn ja pyöräilyn olosuhteiden kehittämiseen. Tällä luodaan eri ikäryhmille tasapuolisia ja turvallisia liikkumisen mahdollisuuksia. Alueen läpi kulkevat yhteydet keskustasta ja Vöyrinkaupungilta merelle hyödyttävät myös vieristen kaupunginosien asukkaita.

5.3.5 Vaikutukset tuulisuuteen

5.3.5.1 Luonnosvaiheen tuulisuusselvitys

Koska asemakaavaluonnoksessa ehdotetaan alueelle korkeaa rakentamista, asemakaavatyön yhteydessä on laadittu tuulisuusselvitys. Selvitys on asemakaavan liitteenä ja luettavissa asemakaavahankkeen internet-sivuilla. (vain suomeksi).

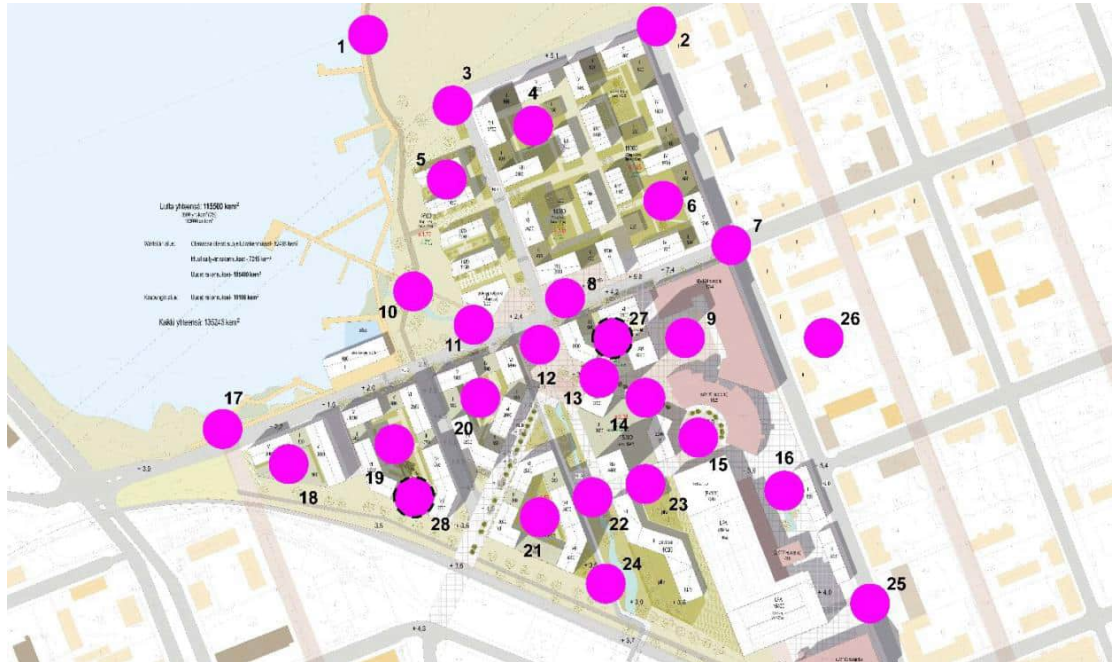


Kesäkausi: keskituulien esiintyminen kohdealueessa huhti-syyskuussa (% ajasta). Vaasassa kesäkaudella pohjoistuulet korostuvat hiukan talvikautta enemmän, mutta muuten kesä- ja talvikausi eivät poikkea toisistaan merkittävästi.

TUULISUUSSELVITYKSEN JOHTOPÄÄTÖKSIÄ:

- Vaasan seudun tuulissa painottuvat etelätuulet ja kesäkaudella myös pohjoistuulet. Suunnittelualueen perustuulisuuden kannalta kuitenkin länsituuli 270° on oleellinen, koska siitä avautuu eniten avoin sektori avomerelle.
- Suunnittelualueen pohjoisosassa rannassa sijaitseva tarkastelupiste 1 (ks. alla oleva kuva) on selkeästi alueen tuulisin paikka.
- Nykytilanteessa alueen suurikokoiset teollisuusrakennukset toimivat tuulensuojana viereisille asuinrakennuksille.
- Suunnitelmalla ei ole merkittäviä tuulisuusvaikutuksia suunnittelualueen ulkopuolisten alueiden tuulisuuteen. Myös suunniteltu rakennuskanta toimii naapurialueiden tuulensuojana. Epäedullisin tilanne olisi, jos alueen vanhat rakennukset purettaisi, eikä rakennettaisi mitään tilalle.
- Luonnossuunnitelma noudattaa yleistä tuulisuuden suunnitteluohjetta, jossa rakennusten korkeus kasvaa tasaisesti rannasta sisämaahan päin.
- Korkeat rakennukset lisäävät tuulisuutta vierustassaan pääasiassa tuulensuunnan sektoreissa 292,5° ja 315° sekä mantereen puoleisissa tuulissa 112,5° ja 135°. Tuulisuus ei kuitenkaan ole numeroarvoina sen suurempaa, kuin merenlahtien rannassa, jossa ei ole mitään rakennuksia antamassa tuulensuojaa. Korkeasta rakentamisesta seuraavan tuulisuuslisän voidaan kuvata olevan muiden rakennusten tuottaman tuulensuojan paikallista heikentymistä.
- Suurinta viihtyisyyttä (A-kriteeri) on vaikea saavuttaa, mutta B-kriteeri on saavutettavissa. Suunnitelmassa matalampien rakennusten piholla B-kriteeri myös täyttyy, eli tuulisuus on lievää. Kriteerit on esitetty alla olevassa kuvassa.
- Kävelystä vaikeaksi tekeviä puuskatuulia (> 16 m/s, C-kriteeri) voi esiintyä korkeiden rakennusten vierustassa ja rantapenkereellä useammin kuin kerran vuodessa. Nämä esiintyvät talvikauden myrskyissä, jolloin jalankulku, pyöräily ja pihalla oleskelu on joka tapauksessa epäviihtyisää

- Kohteessa vaarallisen kovia puuskatuulia (> 23 m/s, D-kriteeri) esiintyy harvemmin, kuin kerran vuodessa. Vuosittain toistuvia vaarallisen kovia puuskatuulia käytetään yleisesti kriteerinä, jolloin korjaavia suunnitteluratkaisuja ja kaavamääräyksiä tulisi käyttää. Tässä kohteessa ei ole tarve esittää korjaavia ratkaisuja.

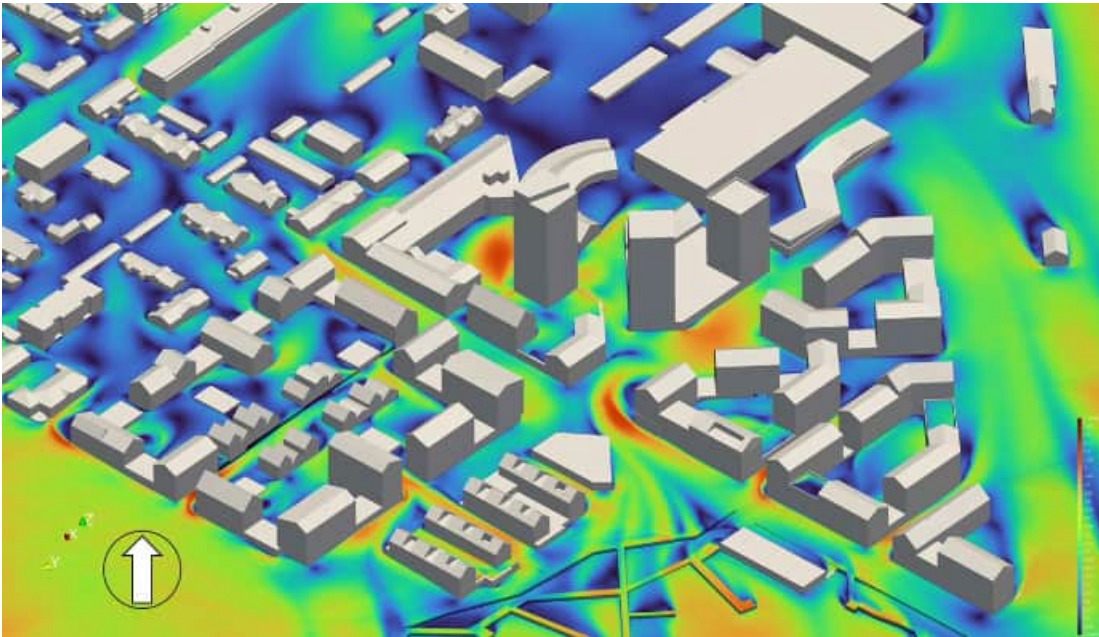


Kuvassa on esitetty tarkastelupisteet numeroituna

Alla olevassa taulukossa on esitetty konsultin Suomessa käyttämät tuulisuuskriteerit katutaso- tuulennopeuksille.

Nimi	Kuvaus	Vaikutus
M tunnin keski- tuuli > 5 m/s	Tuulisuutta kuvaava yleinen kriteeri, joka soveltuu käytettäväksi, kun tuulen puuskaisuudella ei ole erityistä merkitystä. Kriteerillä voidaan myös kuvata uuden rakennuksen aiheuttamaa kokonaismuutosta tuulisuudessa, eli kuinka paljon tuulisuus muuttuu uuden rakennuksen johdosta. Jos tuulia esiintyy ≥ 5 % ajasta, on tuulisuudella oletettavasti merkitystä.	viihtyvyys
A puuskatuuli > 10 m/s (kesä- kausi)	Istuminen pitkiä aikoja; makaaminen; terassit ja kahvilat; ulkoil- mateatterit; uima-altaat. Toiminnot ovat epäviihtyisiä, kun tuulia esiintyy kerran kesäkaudella (huhtikuu-syyskuu) tai useammin, $\geq 2,2$ h * ($\geq 0,05$ % kesä- kauden tunneista).	viihtyvyys
B puuskatuuli > 13 m/s (kesä- kausi)	Selsominen/istuminen paikoillaan lyhyitä aikoja; puistot; kauppa- keskukset; rakennusten ulko-ovet. Toiminnot ovat epäviihtyisiä, kun tuulia esiintyy kerran tai use- ammin kesäkaudella (huhtikuu-syyskuu), $\geq 2,2$ h * ($\geq 0,05$ % ke- säkauden tunneista).	viihtyvyys
C puuskatuuli > 16 m/s (koko vuosi)	Kävely yleisesti; rakennuksiin sisälle meno ja niistä poistuminen. Toiminnot ovat epäviihtyisiä tai vaarallisia, kun tuulia esiintyy kerran vuodessa tai useammin $\geq 2,2$ h * ($\geq 0,025$ % ajasta).	esteettö- myys, turval- lisuus
D puuskatuuli > 23 m/s (koko vuosi)	Vaarallisen kova tuuli toiminnosta riippumatta. Tuulisuus on ei-hyväksyttävä, kun tuulia esiintyy kerran vuo- dessa tai useammin $\geq 2,2$ h * ($\geq 0,025$ % ajasta).	turvallisuus

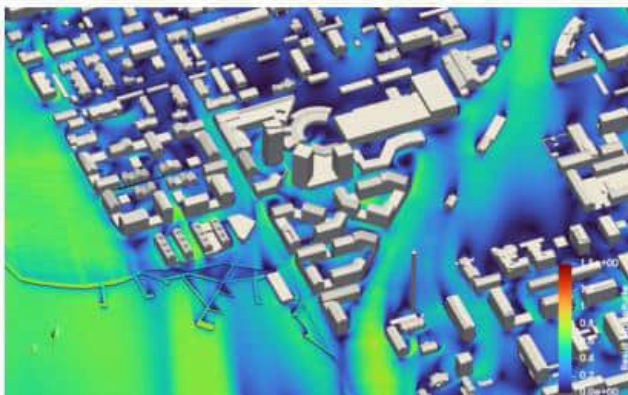
Alla olevissa kaavioissa näkyy tuulimallinnuksen lopputuloksia. Selvityksessä on lisää kuvamateriaalia.



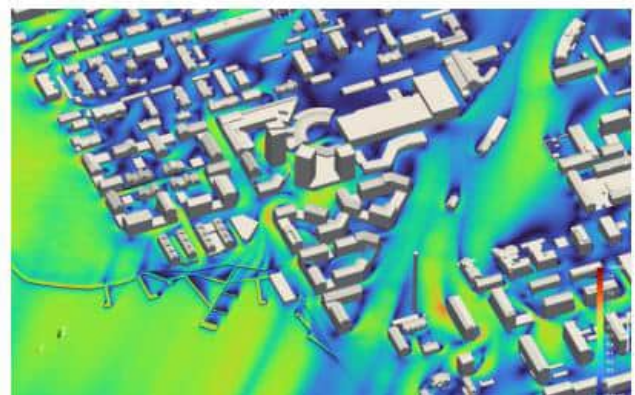
Rakennusten vaikutus katutasen tuulen keskinopeuteen. Sinisissä kohdissa vaikutus on pienin ja punaisissa tuulensuunnalla on suurin. Tuulen suunta on esitetty kuvassa nuolella

Alla olevissa kuvissa on esitetty suhteellinen keskituuli eri tuulensuunnilla. Lämpimämmät värisävyt kuvaavat suurempia nopeuksia ja kylmemmät pienempiä nopeuksia.

270°

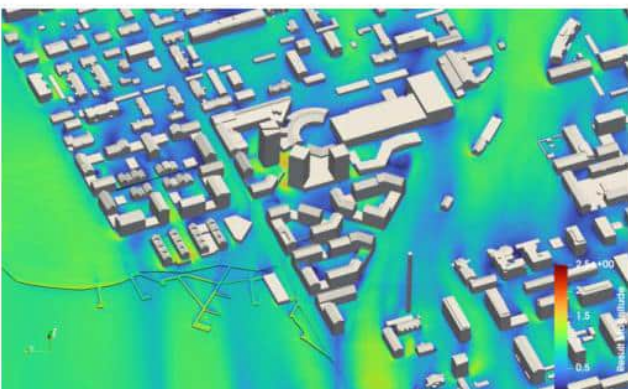


292,5°

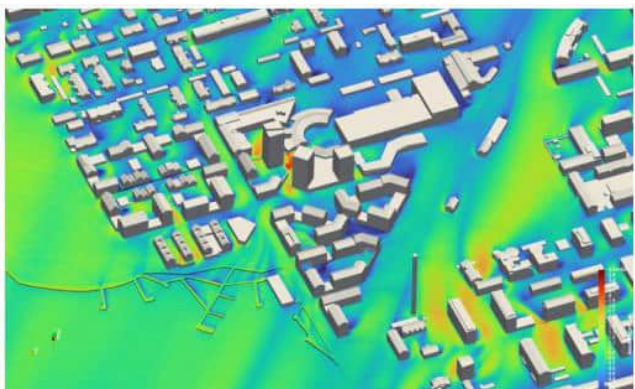


Alla olevissa kuvissa on esitetty suhteellinen tuulen puuskanopeus eri tuulensuunnilla. Lämpimämmät värisävyt kuvaavat suurempia nopeuksia ja kylmemmät pienempiä nopeuksia.

270°

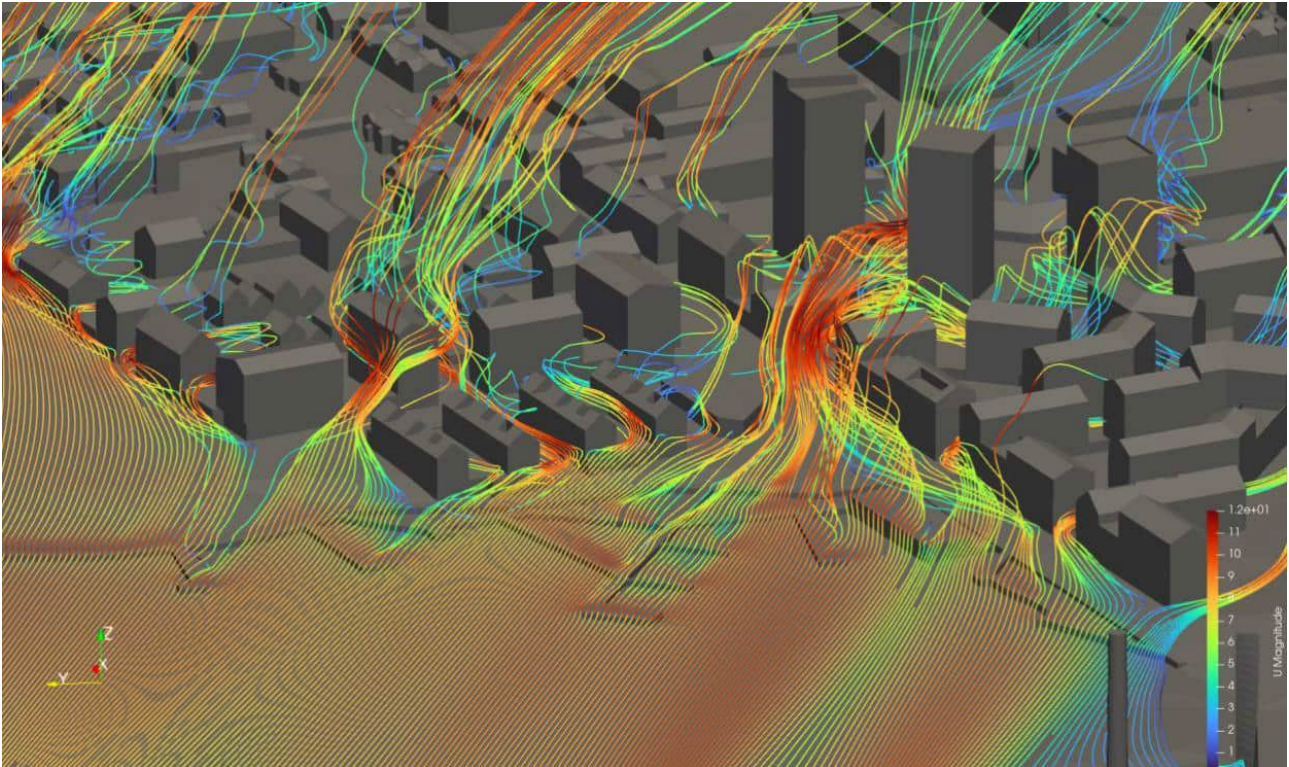


292,5°

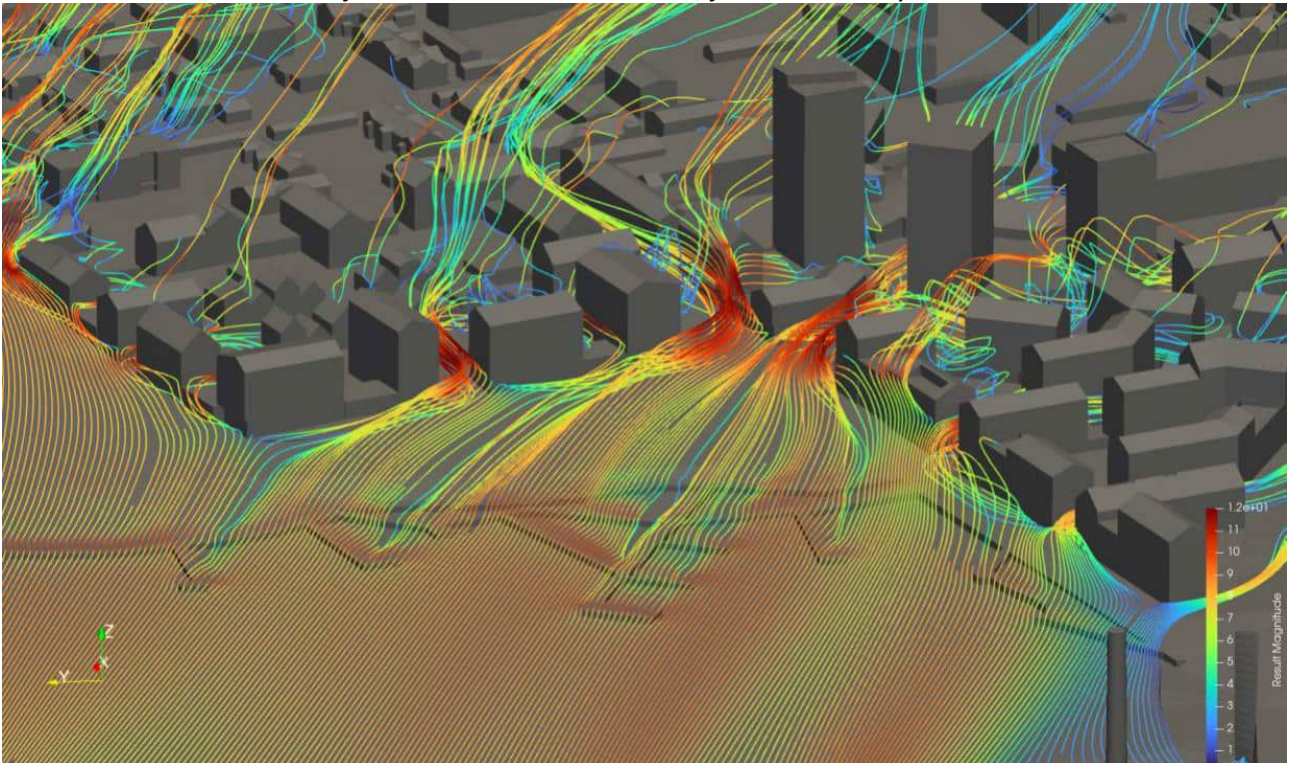


RANTARAKENTAMISEN VAIKUTUS TUULISUUTEEN

Selvityksessä tutkittiin rannassa sijaitsevien matalampien rakennusten vaikutusta korkean rakentamisen aiheuttamaan tuulisuuslisään. Vaikutukset eivät ole merkittäviä. Havaittiin kuitenkin, että rannassa sijaitsevat matalammat rakennukset suojaavat takana olevaa rakennuskantaa, kun tuuli nousee niiden yli. Mikäli rantaan ei sijoitu rakennuksia, tuuli pääsee kanavoitumaan suoraan alueen keskeisimmälle aukiolle, Konepajantorille.



Asemakaavaluonnosten VE1 ja VE3 mukainen suunnitelma, joissa on esitetty rantaan matalia rakennuksia

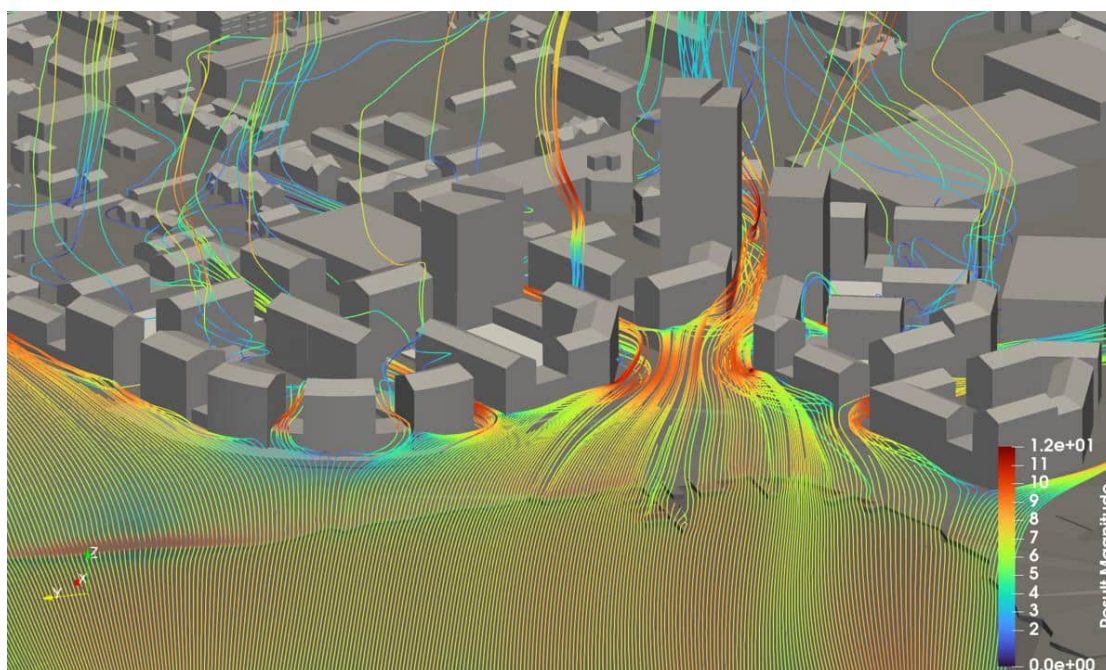


Vaihtoehtoinen suunnitelma, jossa rannan rakennukset on poistettu. Tilanne vastaa melko hyvin asemakaavaluonnosta VE2. Tuulensuunta on 292,5 astetta.

5.3.5.1 Ehdotusvaiheen tuulisuustarkastelu

Ehdotusvaiheen viitesuunnitelman tuulisuusvaikutuksia on analysoitu luonnosvaiheen tuulisuusselvityksen menetelmällä, käyttäen apuna numeerista virtauslaskentaa viitesuunnitelman rakennusten paikallisten vaikutusten selvittämiseksi.

Tuulisuuden kannalta viitesuunnitelma ei sisällä kolmen korkeimman rakennuksen osalta kattopihoja, jolloin niiden omat piha-alueet on mahdollista suunnitella vähätuulisemmiksi. Kattopihojen poiston myötä julkisivua alaspäin kulkeva virtaus pääsee ohjautumaan esteettömästi katutasoon, ja korkeimman rakennuksen sisäänkäynnit on suositeltavaa suojata katoksella tai sisennyksellä korkeiden rakennusten tavanomaisten suunnittelukäytäntöjen mukaisesti.



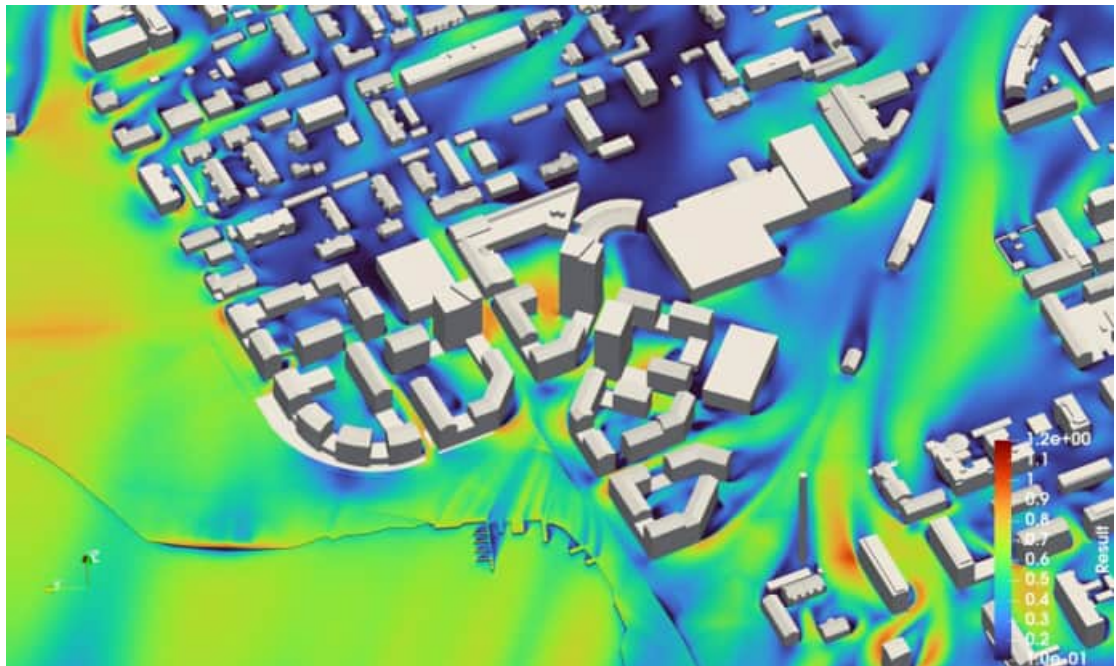
Esimerkki tuulen keskinopeuden kulusta merenlahden yli puhaltavassa tuulessa, tuulen suunta 292.5 astetta. Virtaviivojen lähtöpiste on 1.5 m korkeudella vedenpinnan yläpuolella. Tuulen suunta on tästä sektorista keskimäärin n. 5 % ajasta

Kahden korkeimman rakennuksen mahdolliset kattoterassit voidaan oletettavasti suunnitella tuulisuuden suhteen suhteellisen viihtyisiksi sopivalla tuulensuojaseinän (kaiteen) korkeuden valinnalla. Nämä ovat selvästi ympäristön rakennusten kattojen tasoa korkeammalla, jolloin seinät ohjaavat virtauksia ylöspäin kattoterassien kohdalla.

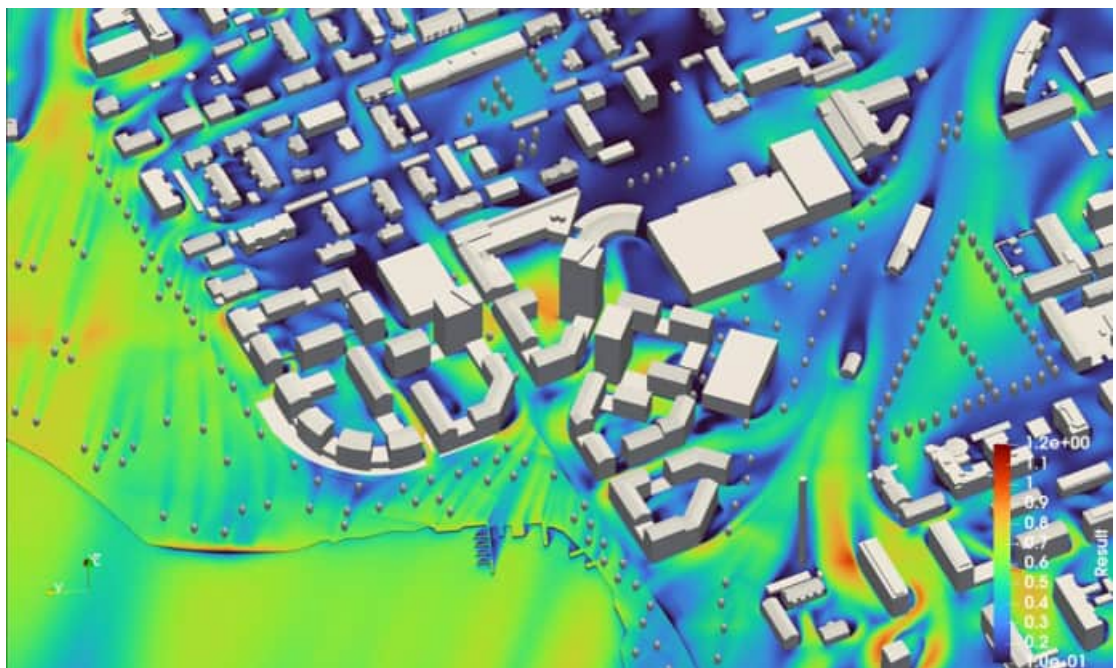
Ehdotuksessa merenlahden puoleiset korttelien reunimmaiset rakennukset toimivat aikaisempaa selkeämmin tuulensuojana korttelien sisäpihoille, ja sisäpihat jäävät vähätuulisiksi. Virtaukset voivat kanavoitua reunimmaisten rakennusten (2. kerroksen) kattopihojen yli. Virtausten kääntyminen kattopihoille voidaan oletettavasti estää kaiteilla.

Viitesuunnitelamassa rantarakentamista on karsittu, jolloin puuston vaikutus katujen tuulikanavointiin ja rannan tuulisuuteen korostuu. Yksittäisten puiden vaikutuksen voidaan rannan avoimilla alueilla arvioida olevan enimmillään suuruusluokaltaan -15 % katutaso tuulenopeuksissa. Vaikutus on merkittävä kovimpien tuulien toistuvuuksien osalta. Osittainenkin tuulensuoja helpottaa esimerkiksi ulko-ovien käyttöä tavikauden myrskyissä ja pienentää jalankulkijan kaatumisriskiä liukkaalla kelillä.

Viitesuunnitelman tuulisuusvaikutukset vastaavat tuulisuusselvityksessä esitettyjä vaikutuksia, ja tuulisuusselvityksen johtopäätökset ovat voimassa sellaisenaan.



Suhteellinen katutason tuulen keskinopeus ilman puiden vaikutusta. Tuulen suunta 292.5 astetta



Suhteellinen katutason tuulen keskinopeus puiden kanssa. Tuulen suunta 292.5 astetta. Puut on otettu huomioon laskennallisesti niiden oletettua tuulikuormaa vastaten. Todelliset vaikutukset riippuvat puiden lajista ja koosta, ja vaikutus voi olla eri vuodenajan ja tuulennopeuden mukaan

5.3.6 Varjovaikutukset

Asemakaavan varjovaikutuksia on kuvattu asemakaavaselostuksen liitteenä olevassa havainnemateriaalissa.

Alueen länsi- ja pohjoispuolella ei ole asuinkortteleita, joten suunnittelualueen rakennukset eivät aamuisin ja päivisin varjosta asutusta. Idässä suunnittelualue rajoittuu Vöyrinkaupunkiin. Asemakaavalla on vaikutuksia Pitkädun itäpuolella olevien asuinkortteleiden iltaurinkoon.

Pohjoiseen kortteliin kaavoitettava uusi rakennuskanta koostuu pääasiassa 2- ja 4-kerroksisista rakennusmassoista. Uudisrakennusten alta purettava tehdashalli on noin 4-kerroksisen kerrostalon korkuinen. Tehdashalli sijaitsee noin 12 metrin päässä tontin rajasta ja varjostaa siksi Vöyrinkaupungin asutusta vähemmän kuin suunnitteilla oleva rakennuskanta, joka sijoittuu suoraan katuun kiinni.

Kalastajankadun eteläpuoliset uudisrakennukset sijoittuvat niin kauas Pitkädun, että niillä ei pääsääntöisesti ole mitään vaikutuksia Vöyrinkaupungin iltaurinkoon. Alueelle kuitenkin sijoittuu kolme 12-18-kerroksista tornitaloa, jotka heittävät iltapäivään varjoja Vöyrinkaupunkiin.

Suunnittelualueen sisällä eteläosien tiiviit umpikorttelit saavat auringonvaloa pääsääntöisesti vain aamupäivällä ja päivällä. Se on tyypillistä tiiviissä kaupunkirakenteessa. Pohjoisemman korttelin sisäpihat, erityisesti Pitkädun puoleinen osa, ovat aurinkoisempia.

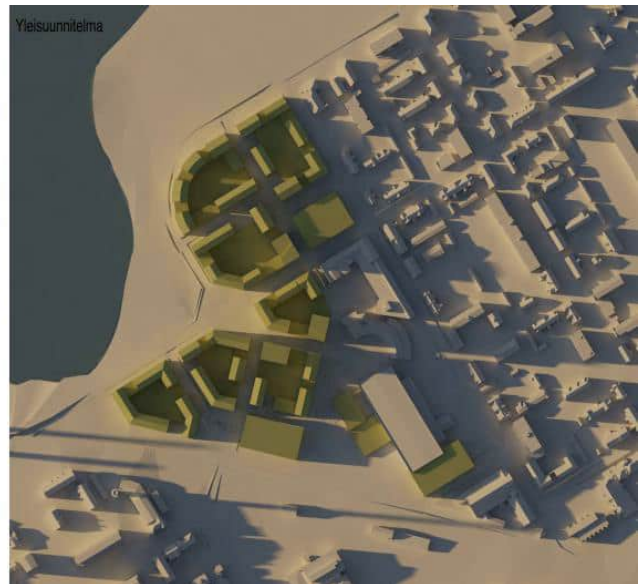
Alapuolella on otteita varjoanalyysistä. Lisää materiaalia löytyy asemakaavan havainnemateriaalista, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.



Varjotarkastelu 20.5. klo 12:00. Vasemmalla on esitetty nykytilanne, oikealla kaavaluonnoksen mukainen tilanne. Uudet rakennukset on esitetty kuvassa keltaisella värillä.



Varjotarkastelu 20.5. klo 15:00. Vasemmalla on esitetty nykytilanne, oikealla kaavaluonnoksen mukainen tilanne. Uudet rakennukset on esitetty kuvassa keltaisella värillä.



Varjotarkastelu 20.5. klo 18:00. Vasemmalla on esitetty nykytilanne, oikealla kaavaluonnoksen mukainen tilanne. Uudet rakennukset on esitetty kuvassa keltaisella värillä.

5.3.7 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos vaikuttaa positiivisesti alueen suojeltavien rakennusten säilymiseen, kun niille osoitetaan järkevää käyttöä. Vanhin ja arvokkain rakennuskanta suojellaan asemakaavalla. Uudemmissa tehdashalleista vain uusi, kokoonpanohalli esitetään säilytettäväksi. Muun uudemman rakennuskannan osalta alueen rakennusoikeuden toteutuminen tarkoittaa laajamittaista purkua. Asemakaavamerkinnoillä ja määräyksillä ohjataan sovittamaan täydennysrakentamista ympäröivään kaupunkiympäristöön.

Kaavamuutoksen kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat merkittäviä. Vaikutuksia on kuvattu havainnemateriaalissa, joka on asemakaavan liitteenä.

Näkymät erityisesti pohjoisesta muuttuvat, kun alueella olevia rakennuksia puretaan ja niiden tilalle rakennetaan uusia. Asemakaavalla mahdollistetaan tiivistä, korkealaatuista ja omaleimaista ympäristöä, joka osaltaan täydentää ja rikastuttaa Vaasan kaupunkikuvaa.

Alue muuttuu nykyistä tiiviimmäksi ja kaupunkimaisemmaksi, mutta verrattuna nykytilanteeseen myös vehreämmäksi. Tavoitteena on saada puustoa ja muuta kasvillisuutta erityisesti rantaan, radan varrelle ja Kauppapuistikon päätteeksi sijoittuvaan Veturitallinpuistoon.

Asuinkortteleiden osalta asemakaavalla ohjataan rakentamaan tiivistä ja kaupunkimaista korttelirakennetta. Sisäpihoille pyritään kaavalla turvaamaan viihtyisä, pienilmastoltaan hyvä, turvallinen ja toiminnallinen asukkaiden yhteinen piha.

Suorat näkymät alueelle muuttuvat erityisesti Palosaaren suunnasta ja Ratakadulta katsottuna. Suunnittelualueen eteläisimpään osaan ei juuri tule muutosta, sillä suojelurakennukset ja kokoonpanohalli säilyvät. Alueen länsiosassa radanvarsi muuttuu kaupunkimaisemmaksi, kun radan varteen sijoittuu 7-kerroksisia rakennuksia ja pysäköintitalo. Radan ja rakennusten väliin sijoittuu pyörätie ja kasvillisuutta.

Pienimittakaavaisimmat uudisrakennukset ovat alueen pohjoisosassa Pitkädun läheisyydessä. Kortteliin osoitetaan kuitenkin korkeampaa rakentamista kuin viereisellä puutaloalueella, jossa Pitkädun varren rakennuskanta on pääosin 1,5-2 kerroksista. Asemakaavalla mahdollistetaan Pitkädun varrelle 2-4-kerroksisia uudisrakennuksia ja korkeintaan 4-kerroksinen pysäköintitalo, jonka katutasokerrokseen on suunniteltu pienehkö päivittäistavarakauppa. Kauppa sijoittuu Pitkädun ja Porttikadun risteykseen ja tuo pysäköintitalon asuinalueen puoleiselle julkisivulle aktiivisuutta. Pitkädun varrella rakennusten keskimääräinen korkeus on 4 kerrosta ja vastaa uudisrakennusten tieltä purettavan tehdasrakennuksen korkeutta. Katutila muuttuu tiiviimmäksi, sillä siinä missä purettava tehdasrakennus on noin 12 metrin päässä rajasta, uudisrakentaminen sijoittuu katuun kiinni. Pysäköintilaitos sijoittuu kauemmas Pitkädunista ja sen eteen sijoitetaan puuistutuksia. Siinä missä nykyinen tehdasrakennus on yhtenäinen tasakorkuinen massa, uudisrakennukset muodostavat vaihtelevan kokonaisuuden, jossa on korkeampia ja matalampia osia.



Mallinnuskuva, jossa esitetään suunniteltu rakenne Vöyrinkaupungin suunnasta kuvattuna. uudisrakennukset on esitetty puun värisinä ja vanha rakennuskanta valkoisena.

Johtuen sijainnista alavalla paikalla alueen rakennuskanta hahmottuu kaukomaisemassa todellista korkeuttaan matalampana. Korkea rakentaminen kuitenkin muuttaa kaupungin siluettia. Korkea rakentaminen voidaan kokea sekä positiivisena että negatiivisena asiana. Muut alueen uudisrakennukset tulevat olemaan pienipiirteisempiä kuin nykyiset tehdasrakennukset.

Erityisesti Palosaaren suunnasta, josta on alueelle suora näkymä, muutos on hyvin selkeä. Vaikka muista ilmansuunnista ei avaudu suoria avoimia näkymiä, korkeat rakennukset muuttavat näkymiä kaikista ilmansuunnista katsottuna. Mitä kauempaa korkeita rakennuksia tarkastellaan, sitä paremmin hahmottuu niiden korkeusero suhteessa ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Lähempää katsottuna korkeitakaan rakennuksia ei välttämättä pysty hahmotamaan silloin, kun edessä on rakennuksia. Vöyrinkaupungilla, jossa nykyinen rakennuskanta on matalaa, uudisrakennukset vaikuttavat näkymiin sisäpihoilta.

Kauppapuistikolta, Ratakadulta ja Pikkukadulta avautuu suorat pitkät näkymät kohti alueen korkeita rakennuksia. Laivakadun ja Kalastajankadun suunnasta lähestyttäessä korkeat rakennukset eivät ole suoraan katujen päätteinä, mutta ovat hyvin havaittavissa. Myös Onkilahden pohjukasta Pukinkulman läheltä avautuu alueelle melko suoria näkymiä Onkilahden puistoalueen yli. Vaskiluodon suunnasta tultaessa, käännyttäessä Moottorikadulta Vaskiluodon sillalle, korkeat rakennukset näkyvät hyvin. Tästä suunnasta katsottuna ne hahmottuvat osana radanvarren ja Palosaaren teollista kokonaisuutta, jossa on useita Vaasan korkeusmittakaavasta poikkeavia rakennuksia.



Suuri punainen pallo: Korkeiden rakennusten sijoituspaikka

Pienet punaiset pallot: Muut lähistöllä olevat korkeammat rakennukset tai rakennelmat

Turkoosit nuolet: Suora katunäkymä kohti korkeita rakennuksia

Oranssit nuolet: Suora näkymä avoimesta maisemasta kohti korkeita rakennuksia

Alla olevat kuvat ovat asemakaavan havainnemateriaalissa suurikokoisempina.



NYKYTILANNE: Vaasan siluetti pohjoisesta Palosaaren suunnasta.



TULEVA TILANNE pohjoisesta Palosaaren suunnasta. Kuvassa on esitetty kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen. Wärtsilän alueen korkeat rakennukset on esitetty kellertävällä värillä. Osoitteessa Museokatu 4 sijaitseva radiomasto on nykyisin keskusta-alueen korkein rakennelma (noin 100 mpy).



NYKYTILANNE: Vaasan siluetti lännestä Vaskiluodon suunnasta



TULEVA TILANNE lännestä Vaskiluodon suunnasta. Kuvassa on esitetty kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen. Wärtsilän alueen rakennukset on esitetty kellertävällä värillä. Osoitteessa Museokatu 4 sijaitseva radiomasto on nykyisin keskusta-alueen korkein rakennelma (noin 100 mpy).

5.3.8 Vaikutukset RKY-alueisiin

Vaasan keskustassa ja lähialueilla on useita valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (Museovirasto / RKY). Alueen rakentuminen vaikuttaa muuttuvina näkyminä seuraaviin RKY-alueisiin:

1. Palosaaren satama-, telakka- ja tehdasalue
2. Vaasan Vanha hautausmaa
3. Vaasan keskuspuistikot ja palokadut
4. Vaasan rantapuistovyöhyke julkisine rakennuksineen ja Vaasan Höyrymylly
5. Vaasan rautatieasema



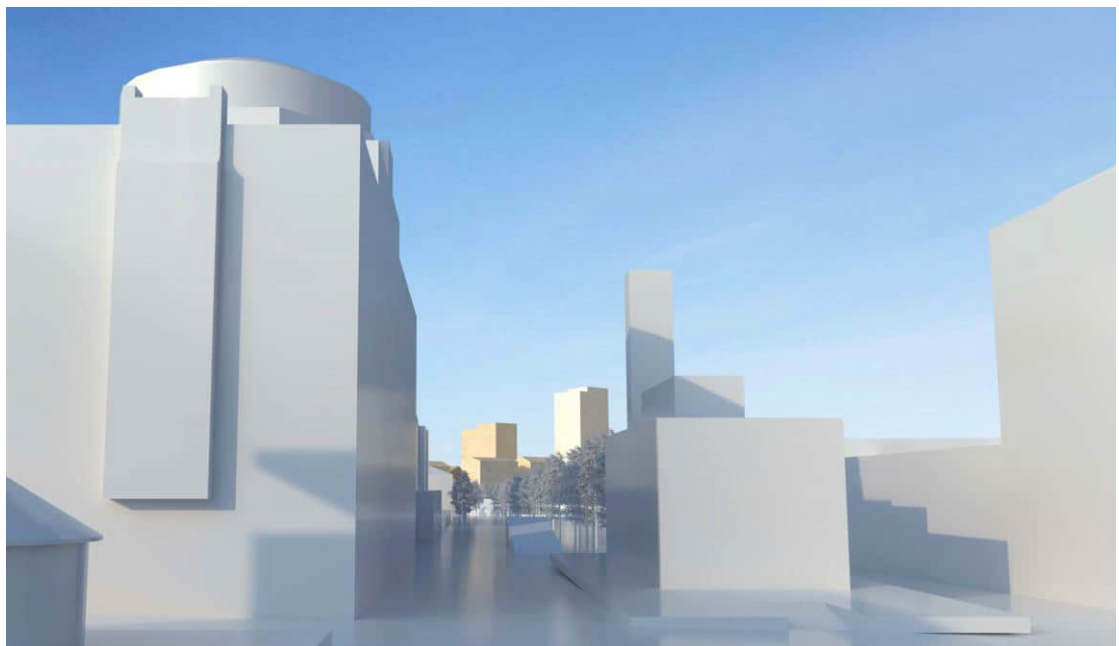
Asemakaavan muutoksella ei ole toiminnallisia tai fyysisiä vaikutuksia ympäröiviin RKY-alueisiin, vaan vaikutukset rajautuvat pelkästään muuttuviin näkymiin. Tiiviisti rakennetussa ympäristössä kaupungin keskustassa sijaitsevat RKY-alueet kestävät tällaisia muutoksia hyvin ilman, että niiden arvot olisivat uhattuna. Näkymien muuttuminen kuuluu kaupunkien kehitykseen.

Vaasan Vanhan hautausmaalta ei avaudu suoria näkymiä kaavoitettavalle alueelle. Hautausmaan ja kaava-alueen välillä on tiheä metsäinen alue, joka suojaa RKY-aluetta mahdollisilta haitallisilta ympäristössä tapahtuvilta muutoksilta. Asemakaavan mahdollistamat korkeimmat rakennukset saattavat näkyä puuston yli.

Muilta yllä mainituilta RKY-alueilta avautuu suoria näkymiä kaavoitettavalle alueelle. Näkymät muuttuvat, kun alueen nykyisiä tehdasrakennuksia puretaan. Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen seuraa pääsääntöisesti Vaasan keskusta-alueen korkeusmittakaavasta, eikä korkeudeltaan tavanomaisilla uudisrakennuksilla ei ole merkittäviä vaikutuksia ympäröiviin RKY-alueisiin. Asemakaava mahdollistaa kuitenkin kaksi 12-kerroksista rakennusta, jotka poikkeavat Vaasan muusta korkeusmittakaavasta ja yhden 18-kerroksisen rakennuksen, joka poikkeaa siitä huomattavasti. Korkean rakentamisen kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat aina laajoja. Niitä kuvataan otsikolla 5.3.7 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja asemakaavan havainnemateriaalissa.

Palosaaren satama-, telakka- ja tehdasalue ja Vaasan rantapuistovyöhyke sijoittuvat suunnittelualueesta länteen ja liittyvät radan varren ja merenrantojen teolliseen maisemakokonaisuuteen, jossa on jo valmiiksi maamerkkejä. Vaasan keskustan pohjoisosan siluetti on dynaaminen ja vaihteleva. Mereltä päin katsottuna alue kestää hyvin korkeaa rakentamista ja vaikutukset siluettiin ovat vähäisiä.

Vaasan keskuspuistikoista merkittävimmät kaupunkikuvalliset vaikutukset kohdistuvat Kauppapuistikkoon, jonka päätteeksi sijoittuu korkeaa rakentamista, jos asemakaava toteutuu. Korkeat rakennukset ovat hahmotettavissa myös Vaasan kauppatorilta.



Mallinnuskuva kauppatorin suunnasta. Konepaja-alueelle suunnitellut korkeat rakennukset näkyvät kuvan taka-alalla puunvärisinä.

Asemakaavalla on vaikutuksia myös Vaasan rautatieaseman alueeseen. Maasillan ja Ratakadun suunnasta avautuu rautatieaseman ohi pitkiä näkymiä suoraan kohti asemakaavan mahdollistamia korkeita rakennuksia. Korkeakaan rakentaminen ei kuitenkaan olennaisesti muuta rautatieaseman alueen olosuhteita. Rautatieasema on jäänyt lähiympäristössään yksittäiseksi oman aikakautensa ja mittakaavansa edustajaksi. Se on joka suunnasta tiiviin rakennuskannan ympäröimä. Tällä hetkellä Vaasan ydinkeskustan korkeimmat rakennukset sijaitsevat alle 200 metriä rautatieasemalta lounaaseen. Voimassa oleva linja-autoaseman alueen asemakaava mahdollistaisi 25-kerrosta korkean tornitalon rakentamisen rautatieasemasta koillispuolelle.



Näkymä Maasillalta kaavoitettavalle alueelle

5.3.9 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

Luontoselvityksissä on todettu, että alueella ei ole eläin- tai kasvilajeja tai luontotyyppejä, jotka vaikuttaisivat alueen maankäytön suunnitteluun. Vanhaa rakennuskantaa purettaessa tulee varmistua, että ei häiritä alueella pesiviä lintuja tai levähtäviä/lisääntyviä lepakkoyksilöitä.

Suuressa mittakaavassa alueen rakentumisella on luontoympäristön kannalta positiivisia vaikutuksia. Alueen uudisrakennuksiin tulee sijoittumaan koteja arviolta noin 2000 asukkaalle. Kun uudisrakentaminen tapahtuu valmiiksi täysin rakennetulla alueella, vaikutukset luontoympäristöön ovat hyvin vähäiset siihen verrattuna, että uudisrakentaminen tapahtuisi esimerkiksi sellaisella alueella, jolla rakentamisen tieltä pitäisi kaataa metsää. Alueen asukkailla on myös hyvät mahdollisuudet käyttää arjessa kestäviä liikkumismuotoja.

Alueen monimuotoisuus kasvaa, kun puistoalueita kasvatetaan rantatäytöillä ja kehitetään. Tulevaisuudessa sään ääri-ilmiöiden, kuten helteiden, kovien tuulien ja rankkasateiden enustetaan lisääntyvän. Kaupunkivihreällä on positiivisia vaikutuksia näihin ääri-ilmiöihin sopeutumiseen. Asemakaavaluonnoksessa osoitetaan nykyisin täysin rakennetulle alueelle uusia viheralueita, katuvihreää ja muita istutettavia alueita. Myös korttelipihoille annetaan istutuksia koskevia määräyksiä. Asemakaavaluonnoksessa on myös hulevesien laadullista käsittelyä koskevia määräyksiä.

5.3.10 Uusiomateriaalin hyötykäyttöön liittyvät vaikutukset

Mikäli kaava toteutuu, alueelta puretaan merkittävä määrä teollisuusrakennuksia. Betonirakenteista otettujen alustavien näytteiden perusteella on todennäköistä, että alueelta purettua materiaalia voidaan käyttää alueen maanrakentamisessa yleisillä alueilla, katualueilla ja mahdollisesti ranta-alueen täytöissä. Menettely toisi merkittäviä kustannussäästöjä. Myös kiertotalouden näkökulmasta purkumateriaalin hyödyntäminen alueen sisällä on suositeltavaa. Mikäli alueelta löytyy pilaantuneita betonirakenteita, niitä voidaan hyödyntää esimerkiksi Vaasan satama-alueen täytöissä.

Vaasan kaupunki ja Wärtsilä Finland Oy ovat tilanneet selvityksen siitä, miten alueelta syntyviä uusiomateriaaleja, esimerkiksi betonimursketta voidaan käyttää mahdollisimman laajasti alueen sisällä. Asemakaavaehdotuksen laatimishetkellä raportti ei ole vielä valmis. Raporttiluonnoksessa mainitaan seuraavia uusiomateriaalien hyötykäyttöön liittyviä asioita:

- Asemakaava-alueen rakenteissa ja täytöissä voidaan hyödyntää uusiomateriaaleja. Tyypillisiä uusiomateriaaleja ovat esimerkiksi rakennusten purkamisessa syntyvät betonimurskeet.
- Betonimurskeen hyödyntäminen rakennekerroksissa ja täytöissä on kestävä ja ympäristöystävällinen tapa käsitellä rakennusalan purkumateriaalia.
- Betonimurskeen käyttö voi tarjota vahvan ja kestävä perustan erilaisille rakenteille, kuten kaduille, kentille, rantapromenadeille, satamalaitureille ja suoja-aidoille.
- Betonimurskeen kierrättäminen vähentää rakennusalan jätemäärää ja vähentää tarvetta luonnonvarojen louhimiselle. Se on myös ympäristöystävällinen vaihtoehto perinteisille täyttömateriaaleille, kuten soralle tai kiville.
- Mahdollistamalla betonimurskeen hyötykäyttö korvaamassa kiviaineksia rakenteissa, vähennetään sekä purkumateriaalien alueelta pois kuljettamisesta aiheutuvia että kiviainesten alueelle kuljettamisesta aiheutuvaa ympäristökuormitusta.

Raportissa ehdotetaan alueelle seuraavia kaavamääräyksiä:

UUSIOMATERIAALIEN HYÖTYKÄYTTÖ

- ”Asemakaava-alueen rakenteissa ja täytöissä voidaan hyödyntää uusiomateriaaleja, esimerkiksi rakennusten purkamisessa syntyviä betoni- ja tiilimurskeita.
- Uusiomateriaalien hyötykäytön yksityiskohdat (kerrospaksuudet, materiaalien laatuvaatimukset, laadunvalvonta, raportointi) tulee hyväksyttävä hyötykäyttöhetkellä voimassa olevien vaatimusten ja lupakäytännön mukaisesti.”

5.3.11 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavatyön aikana on laadittu liikenteen melu- ja tärinäselvitys sekä liikenneselvitys ja liikenteellisten vaikutusten arviointi. Selvitykset ovat kokonaisuudessaan asemakaavan liitteinä ja luettavissa asemakaavahankkeen internet-sivuilla. (vain suomeksi).

5.3.11.1 Luonnosvaiheen liikenneselvitys

Liikenneselvityksessä tutkittiin seuraavia asioita:

- Liikenne-ennuste, alueen tuottamat liikennemäärät
- Verkollinen tarkastelu siitä, miten liikenne suuntautuu kolmessa eri vaihtoehdossa (huom! Liikenneselvityksen verkolliset vaihtoehdot 1, 2 ja 3 eivät vastaa asemakaavaluonnoksen vaihtoehtoja 1, 2 ja 3. Luonnoksissa on keskenään lähes identtinen katuverkosto. Liikenneselvityksen johtopäätöksiä voidaan soveltaa mihin tahansa luonnosvaiheessa esitettyyn vaihtoehtoon)
- Liikenteellinen toimivuustarkastelu (risteykset)
- Liikenteellisten vaikutusten arviointi ja suositukset

Liikenne-ennuste, liikenteen suuntautuminen

Liikenneselvityksen yksi tärkeimmistä tavoitteista oli selvittää asemakaavan vaikutukset liikenteen määriin ja liikenteen suuntautumiseen. Lisäksi haluttiin selvittää, mikä ratkaisu tuottaisi mahdollisimman vähän liikennettä Vöyrinkaupungin sisäiseen katuverkkoon.

Selvityksen johtopäätös on, että asemakaavan seurauksena kaavoitettavalle alueelle suuntautuva liikennemäärä kasvaa verrattuna siihen tilanteeseen, joka vallitsi vuonna 2019 ennen koronapandemiaa ja laajamittaista etätyöhön siirtymistä. Liikenneselvityksessä todetaan: *”Alueen rakentuessa kaavamuutoksen tuottama liikenteen nettolisäys on noin 2700 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tuntiliikenteeksi skaalattuna koko suunnittelualueen tuottama liikennemäärän lisäys tarkoittaa maksimitilanteessa (iltahuipputunnilla) noin 10% osuutta koko vuorokauden keskimääräisestä liikennetuotoksesta – 270 ajoneuvoa tunnissa. Liikennemäärä pitää sisällään sekä alueelle saapuvan että sieltä lähtevän liikenteen”.*

”Asemakaavan tuottama liikenne hajaantuu suunnittelualueelta eri ilmansuuntiin, mistä syystä nettovaikutukset alueen ympäristössä jäävät kokonaisuudessaan suhteellisen vähäisiksi. Suurimmillaan vaikutukset ovat alueen eteläosassa, johtuen alueen keskitetyn pysäköinnin sekä paljon liikennettä tuottavan päiväkodin sijoittumisesta Pitkäkadun puolelle.”

”Merkittävimmät liikennemäärien muutokset, huomioiden nykyisen maankäytön myötä poistuva liikenne ja uuden maankäytön aiheuttama uusi liikenne, tapahtuu Pitkäkadulla, Järvikadulla ja Ratakadulla. Alueen sisäisistä kaduista vähäisimmät muutokset tulevat Laivakadulle ja Vuorikadulle”.

Liikenneselvityksessä laadittiin liikennemallinnus kolmesta vaihtoehtoisesta verkollisesta ratkaisusta:

- Vaihtoehto 1: Kalastajankatu (välillä Pitkäkatu-Järvikatu) toteutetaan hidaskatuna
- Vaihtoehto 2: Järvikatu (välillä Pitkäkatu-Kalastajankatu) toteutetaan hidaskatuna
- Vaihtoehto 3: Sekä Järvikatu että Kalastajankatu toteutetaan hidaskatuina edellä mainituilla katuosuuksilla.

Vaihtoehdot on esitetty alla olevissa kaavioissa. Alkuperäiset kuvat löytyvät liikenneselvityksestä, jossa ne ovat paremmin luettavissa.

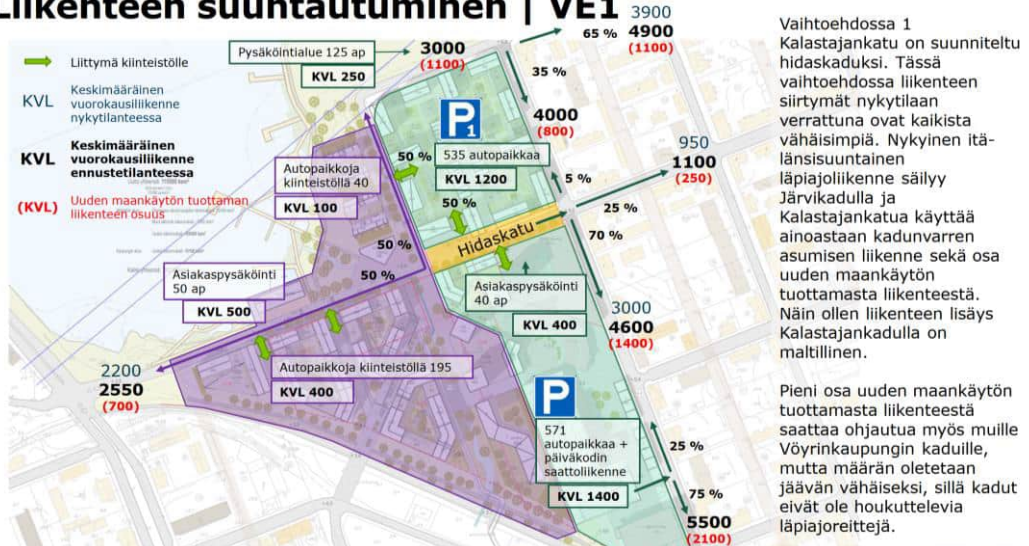
Tumma keltainen: hidaskatuna tutkittu katuosuus.

Vaalea keltainen: Alue, jonka liikenne suuntautuu pääsiallisesti Pitkädulta Järvikadun kautta itään.

Vihreä: alue jonka liikenne suuntautuu pääsiallisesti Pitkädulle.

Violetti: alue, jonka liikenne suuntautuu pääsiallisesti Palosaaren sillalle

Liikenteen suuntautuminen | VE1



Vaihtoehdossa 1 Kalastajankatu on suunniteltu hidaskaduksi. Tässä vaihtoehdossa liikenteen siirtymät nykytilaan verrattuna ovat kaikista vähäisimpiä. Nykyinen itä-länsisuuntainen läpiajoliikenne säilyy Järvikadulla ja Kalastajankatua käyttää ainoastaan kadunvarren asumisen liikenne sekä osa uuden maankäytön tuottamasta liikenteestä. Näin ollen liikenteen lisäys Kalastajankadulla on maltillinen.

Pieni osa uuden maankäytön tuottamasta liikenteestä saattaa ohjautua myös muille Vöyrinkaupungin kaduille, mutta määrän oletetaan jäävän vähäiseksi, sillä kadut eivät ole houkuttelevia läpiajoreittejä.

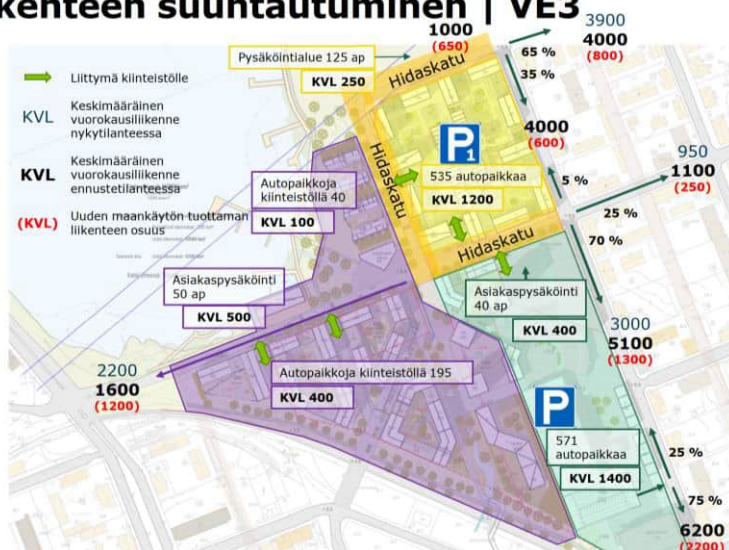
Liikenteen suuntautuminen | VE2



Vaihtoehdossa 2 osa Järvikadusta on suunniteltu hidaskaduksi, mikä siirtää nykyisen Järvikadun läpiajoliikenteen Kalastajankadulle.

Kalastajankadun yhteyden avaaminen väliltä Pitkäkatu-Järvikatu houkuttaa läpiajoliikennettä Kalastajankadulle riippumatta siitä toteutetaanko Järvikadulle hidaskatu vai säilyy se nykyisellään. Kalastajankadulla liikenteen lisäys on merkittävä.

Liikenteen suuntautuminen | VE3



Vaihtoehdossa 3 uuden asemakaava-alueen koko pohjoisin kortteli on suunniteltu hidaskaduksi. Tässä vaihtoehdossa on oletettu, että nykyisestä Järvikadun läpiajoliikenteestä noin 20 % käyttää edelleen Järvikadun läpiajoreittinä.

Mikäli hidaskatujen toteutus onnistuu siten, että kadut eivät houkuta läpiajoliikennettä, siirtyy Järvikadun nykyinen itä-länsisuuntainen läpiajoliikenne pääasiassa reiteille Pitkäkatu-Ratakatu tai Vöyrinkatu-Konepajankatu. Osa itä-länsisuuntaisesta läpiajoliikenteestä saattaa siirtyä myös Palosaaren tai reitille Yhdystie - Sepänkyläntie. Liikenteen mahdollinen ruuhkautuminen ohjaa suuntautumista.

Selvityksessä todettiin, että hidaskadun paikalla on merkittäviä vaikutuksia sekä alueen sisällä että laajemmin ympäröivien kaupunginosien kannalta.

Vaihtoehdossa 1 Kalastajankatu on suunniteltu hidaskaduksi. Tässä vaihtoehdossa liikenteen siirtymät nykytilaan verrattuna ovat kaikista vähäisimpiä. Nykyinen itä-länsisuuntainen läpiajoliikenne säilyy Järvikadulla ja Kalastajankatua käyttää ainoastaan kadunvarren asumisen liikenne sekä osa uuden maankäytön tuottamasta liikenteestä. Näin ollen liikenteen lisäys Kalastajankadulla on maltillinen. Pieni osa uuden maankäytön tuottamasta liikenteestä saat-
taa ohjautua myös muille Vöyrinkaupungin kaduille, mutta määrän oletetaan jäävän vähäiseksi, sillä kadut eivät ole houkuttelevia läpiajoreittejä. Vaihtoehto 1 valittiin jatkosuunnitteluun.

- Vaihtoehdossa 2 (Pelkästään Järvikatu toteutetaan hidaskatuna) liikenne siirtyy Kalastajankadulle, mikä muuttaisi tilannetta merkittävästi huonompaan suuntana Vöyrinkaupungin kannalta.
- Vaihtoehdossa 3 (Sekä Järvikatu että Kalastajankatu toteutetaan hidaskatuna) liikenteen siirtymät olisivat vaikutuksiltaan laaja-alaisempia. Tässä tilanteessa alueen lävistävä ohikulkuliikenne todennäköisesti siirtyisi vaihtoehtoisille reiteille ja heikentäisi muun muassa Palosaaren asuinolosuhteita. Tästä syystä vaihtoehtoa 3 ei valittu jatkosuunnitteluun. Kaavoitettavan alueen kannalta se olisi ollut paras vaihtoehto, sillä Järvikadun liikenteen rajoittaminen ja hidastaminen antaisi vielä enemmän mahdollisuuksia luoda yhteyksiä rakennetun alueen ja Onkilahden puiston välille.

Liikenteellinen toimivuustarkastelu (risteykset)

Selvityksessä simuloitiin asemakaavan muutoksen vaikutuksia asemakaava-alueen läheisyydessä olevien risteysten toimivuuteen. Simulaatiot kuvaavat iltahuipputunnin liikennetilannetta ennustetilanteessa. Johtopäätöksiä:

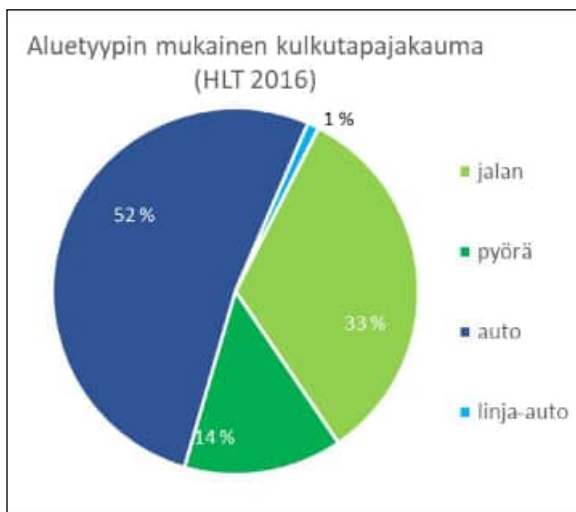
- Kaavoitettava alue tukeutuu nykyiseen katuverkkoon Järvikadun ja Pitkädun kautta
- Kaavoitettavan alueen tuottamasta liikenteestä suuri osa suuntautuu Pitkädulle. Tämä johtuu pysäköintilaitosten sijoittelusta.
- Uuden maankäytön tuottama liikenne itsessään ei kuormita merkittävästi tarkastelualueen liittymiä, sillä liikenteen nettolisäys on maltillinen.
- Tarkastelualueen herkimmin ruuhkautuvat liittymät ovat:
 - Pitkädun ja Ratakadun liittymä
 - Pitkädun ja Hietasaarenkadun liittymä
 - Vöyrinkadun ja Konepajankadun liittymä (Kaavamuutoksen vaikutus erityisesti tähän liittymään on vähäinen. Liittymä siis ruuhkautuisi ilman kaavamuutostakin)
- Järvikadun ja Kirkkopuistikon liittymässä kaistakapasiteettia on runsaasti ja liittymä kestää ongelmitta uuden maankäytön liikennetuotoksen nykyisen läpiajoliikenteen lisäksi.
- Liikenteellisen toimivuuden näkökulmasta paras vaihtoehto on VE1, jossa itä-länsisuuntainen läpiajoliikenne pysyy Järvikadulla.
- Vaihtoehdossa 3 itä-länsisuuntaisen läpiajoliikenteen siirtyminen Pitkädulle ja Vöyrinkadulle voi aiheuttaa liikenteen huipputunnilla jo ennestään kuormittuneisiin liittymiin liikenteellisen toimivuuden heikkenemistä. Simuloinneissa näiden liittymien palvelutaso laski välttävästä huonoon.

Liikenneselvityksen ja meluselvityksen mallinnuksissa ei ole tutkittu sellaisia vaihtoehtoja, joissa Vöyrinkaupungin sisäisen katuverkon (Kalastajankatu, Laivakatu, Vuorikatu, Pitkälä-

denkatu) liikennettä olisi rajoitettu. Tämä johtuu siitä, että liikennemallinnuksilla ei haluttu tuottaa epärealistisen positiivista kuvaa asemakaavan vaikutuksista. Tästä huolimatta liikennettä rajoittavia toimenpiteitä on mahdollista tehdä. Yksityishenkilön mielipiteessä esiin nostetut 8. ja 9. kaupunginosassa tehdyt toimenpiteet ovat hyviä esimerkkejä onnistuneista liikennejärjestelyistä vanhalla ruutukaava-alueella.

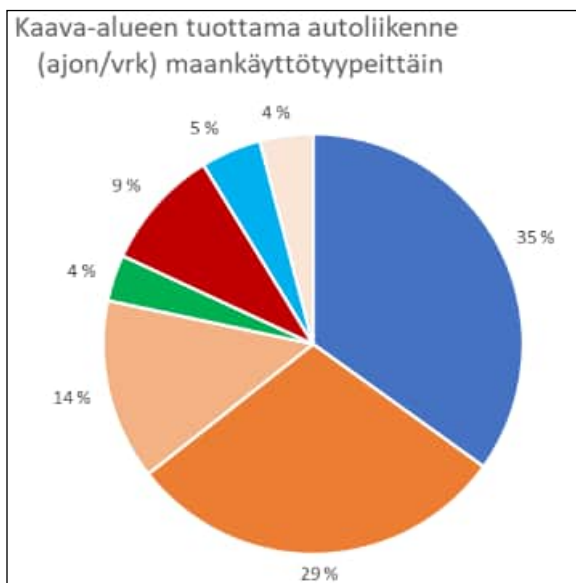
5.3.11.2 Ehdotusvaiheen liikenneselvitys

Luonnosvaiheen jälkeen laadittiin uusi liikenneselvitys ja laaja, koko kaupungin kattava liikennemallinnus (Ramboll 2023). Liikenneselvityksen avulla tuotettiin lisätietoa kaava-alueen liikenneverkkoon kohdistuvien mahdollisten toimenpiteiden (hidaskatu / katkaisu moottoriajoneuvoliikenteeltä) liikenteellisistä vaikutuksista ja suunnittelualueen ulkopuolelle kohdistuvista keskeisistä vaikutuksista. Selvityksessä tutkittiin viiden erilaisen verkollisen vaihtoehdon liikenteellisiä vaikutuksia. Mallinnusten lähtökohtana oli vuoden 2040 liikenne-ennuste. Liikennemallissa on arvioitu, mikä on Konepaja-alueen tuottama kokonaisliikennetuotos siinä tapauksessa, jos alue toteutuu täysimittaisesti. Lisäksi liikennemalliin on laskettu mukaan muiden keskustan laajentumisalueiden ja suurempien toteutumattomien hankkeiden tuottama liikenne, esimerkiksi Etelä-Klemetilä ja entisen linja-autoaseman tontille suunniteltu Wasa Station-hanke.



Ehdotusvaiheen mallinnuksen mukaan kaava-alue tuottaa liikennetarvetta yhteensä 18 100 matkaa vuorokaudessa. Se jakautuu kulkutavoittain seuraavasti:

Vaalean vihreä: jalan (33%)
 Tumman vihreä: pyörä (14%)
 Tumman sininen: auto (52%)
 Vaalean sininen: linja-auto (1%)



Henkilöautoliikenteen kokonaistuotos on 9 400 matkaa vuorokaudessa. Arjen iltahuipputunnin kysyntä on noin 10 % vuorokausiliikenteestä. Alla olevissa kuvissa on esitetty kaava-alueen tuottama autoliikenne (ajoneuvoa vuorokaudessa) maankäyttötyypeittäin.

Tumman sininen: asuminen 35%
 Oranssi: Kauppa (päivittäistavarakauppa) 29%
 Vaalea oranssi: Liikkeet (muu kauppa) 14%

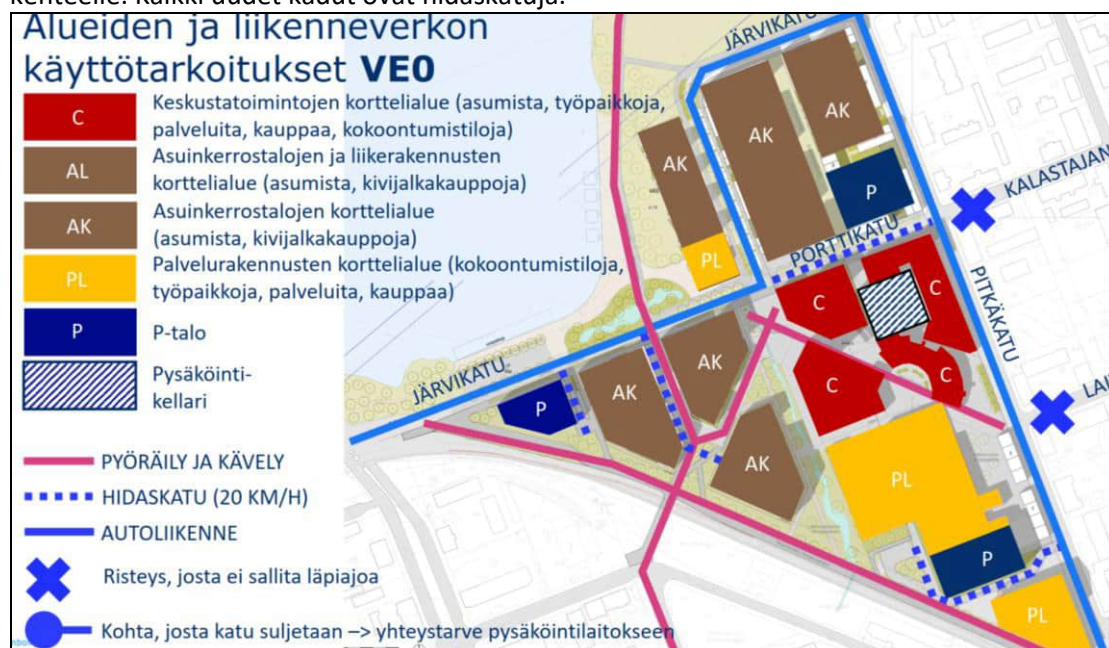
Vihreä: Päiväkotit 4 %
 Punainen: Konserttisali 9 %
 Vaalean sininen: Työpaikat 5%
 Muut palvelut: 4 %

Kaavaratkaisuun on tehty muutoksia liikenneselvityksen laatimisen jälkeen. Tehdyt muutokset johtavat liikennetuotoksen pienenemiseen, eli liikenneselvityksessä esitetyissä liikennemäärissä on pientä ylimitoitusta suhteessa asemakaavaratkaisuun. Muutokset ovat niin vähäisiä, että asemakaavan liikenteellisten vaikutusten arviointi voidaan tehdä tehtyjen selvitysten perusteella.

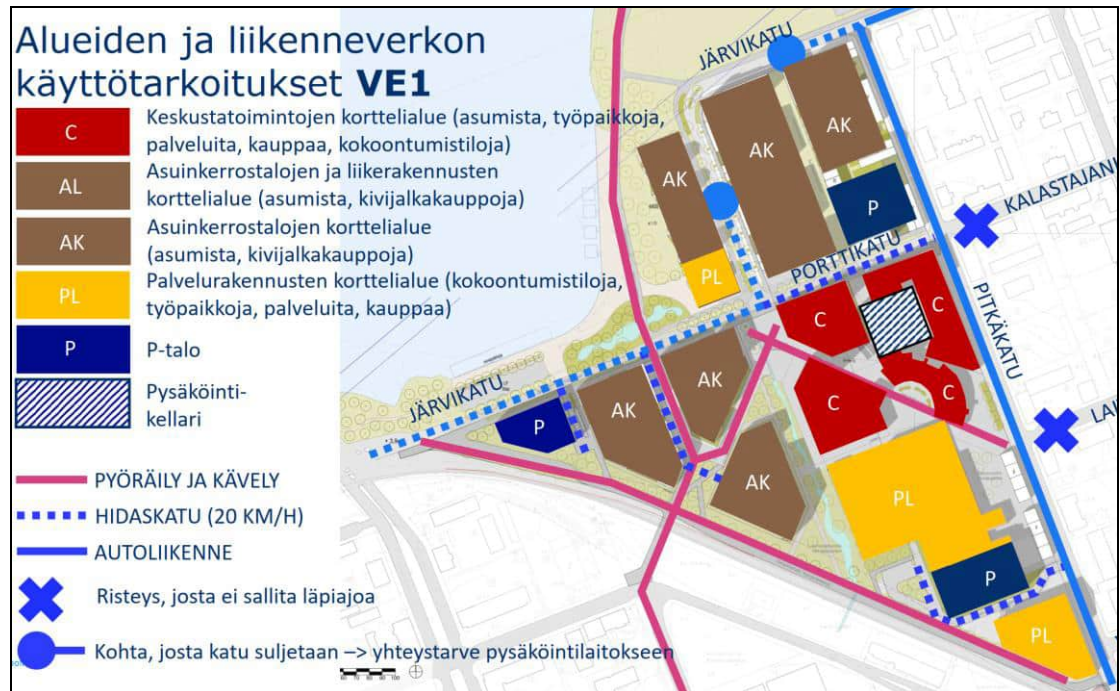
Asemakaavallinen pääperiaate asumisen ja muun toiminnan sijoittumisesta ei ole muuttunut liikenneselvityksen laatimisen jälkeen. Asuminen painottuu alueen pohjois- ja länsiosiin ja muu toiminta itäosaan Pitkätien läheisyyteen. Asemakaavassa mahdollistettu rakennusoikeuden kokonaismäärä on pysynyt lähes täysin samana, samoin asumisen ja muiden asemakaavan mahdollistamien käyttötarkoitusten välinen suhde. Päivittäistavarakaupalle annetaan asemakaavassa rakennusoikeutta noin neljännes vähemmän verrattuna liikenneselvityksessä arvioituun määrään. Selvitysvaiheessa päivittäistavarakaupan määräksi arvioitiin 4100 k-m², mutta asemakaavassa annetaan päivittäistavarakaupalle rakennusoikeutta vain 3100 k-m². Liikenneselvityksessä esitetyt luvut ovat tältä osin ylimitoitettuja, sillä päivittäistavarakauppa tuottaa merkittävästi enemmän liikennettä kuin muut maankäyttötyypit. Liikenneselvityksessä päivittäistavarakaupan osuus alueen rakennusoikeudesta oli noin 3%, mutta se tuotti laskennassa 29% alueen liikenteestä.

Liikenneselvityksessä tutkittiin viisi erilaista vaihtoehtoa kaavoitettavalle alueelle. Vaihtoehdot erosivat toisistaan sen suhteen, millä laajuudella ajoneuvoliikennettä rajoitetaan kaavoitettavan alueen kaduilla. Tutkittavat vaihtoehdot pyrittiin valitsemaan niin, että niiden välille syntyisi selkeitä eroja. Kaikkien verkollisten vaihtoehtojen lähtökohtana pidettiin sitä, että Vöyrinkaupungin puutaloalueen sisäisten asuinkatujen kautta ei ohjata enää ollenkaan läpikulkuliikennettä. Liikenneselvityksen johtopäätöksenä todettiin, että vaihtoehtojen väliltä löytyy eroja, mutta ne ovat niin pieniä, että valinta eri vaihtoehtojen välillä ei ole liikenteellinen vaan maankäyttöön liittyvä kysymys. Ratkaisu voitiin siis tehdä sillä perusteella, minkälaista kaupunkiympäristöä asemakaavalla halutaan luoda. Jatkosuunnitteluun valittiin vaihtoehto VE1. Alla kuvataan lyhyesti tutkitut vaihtoehdot ja selvityksen tärkeimmät johtopäätökset. Liikenneselvitys on asemakaavan liitteessä.

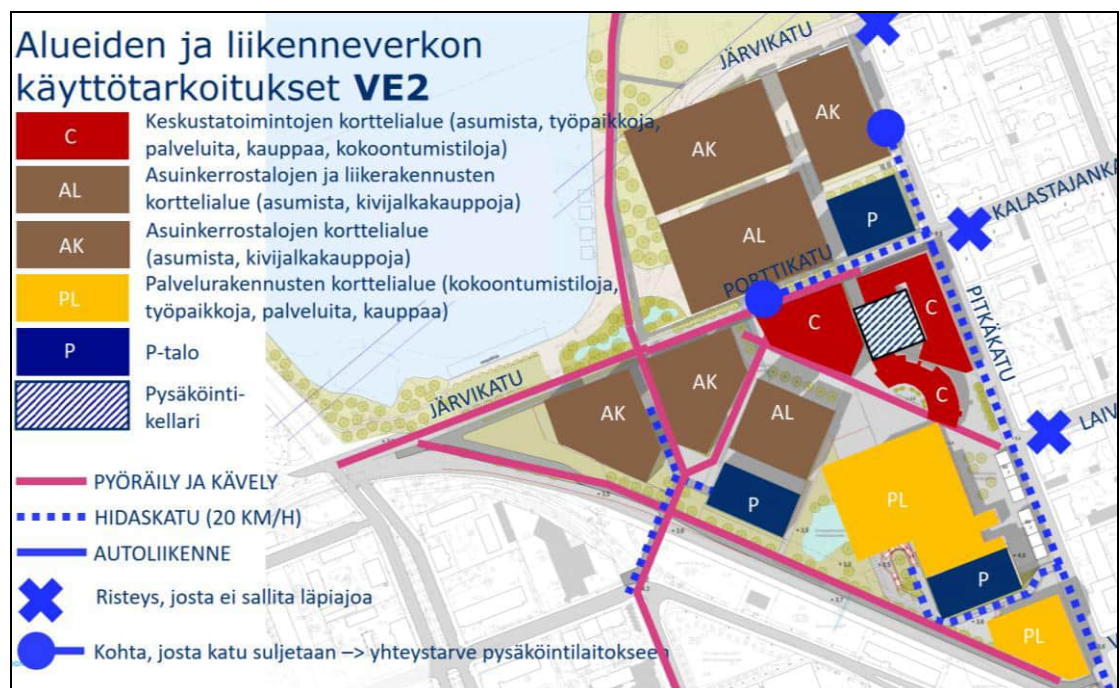
VE0: Asemakaavaluonnoksen mukainen liikenneratkaistu, jossa nykyisellä katuverkolla ei rajoiteta moottoriajoneuvoliikennettä. Kalastajankadun jatke (Porttikatu avataan uudelleen liikenteelle. Kaikki uudet kadut ovat hidaskatuja.



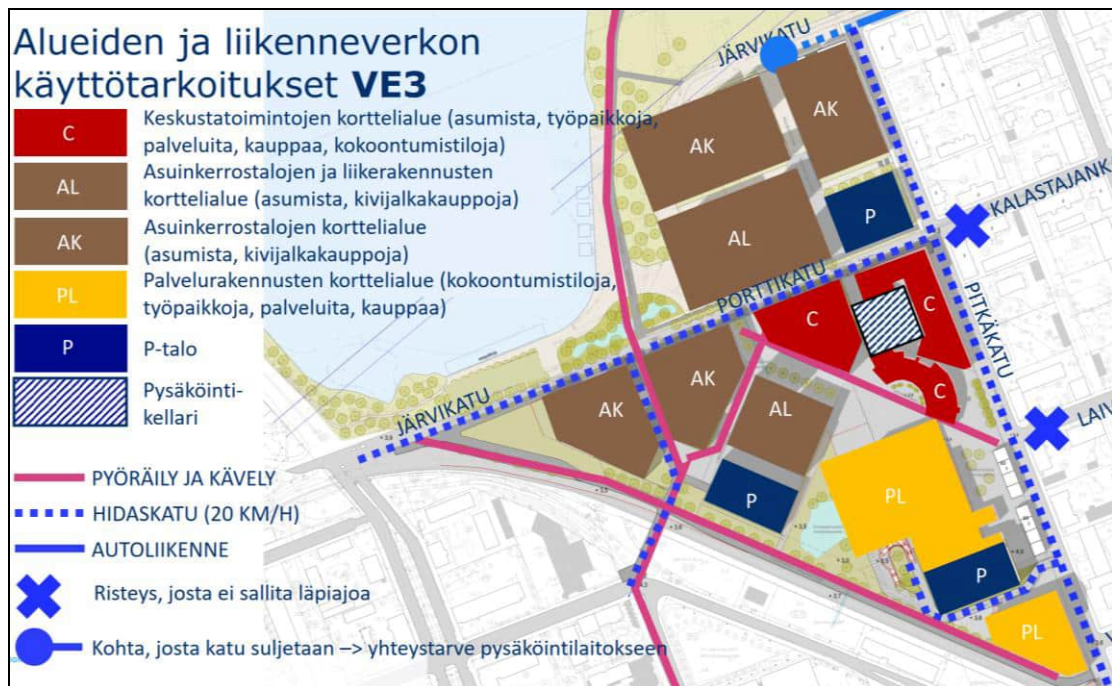
VE1: (valittiin jatkosuunnitteluun) Liikennratkaisu, jossa niin sanottu Järvikadun mutka katkaistaan kokonaan ajoneuvoliikenteeltä. Pitkäkadun liikennettä ei rajoiteta. Pitkäkatua lukuun ottamatta kaikki muut alueen kadut ovat hidaskatuja.



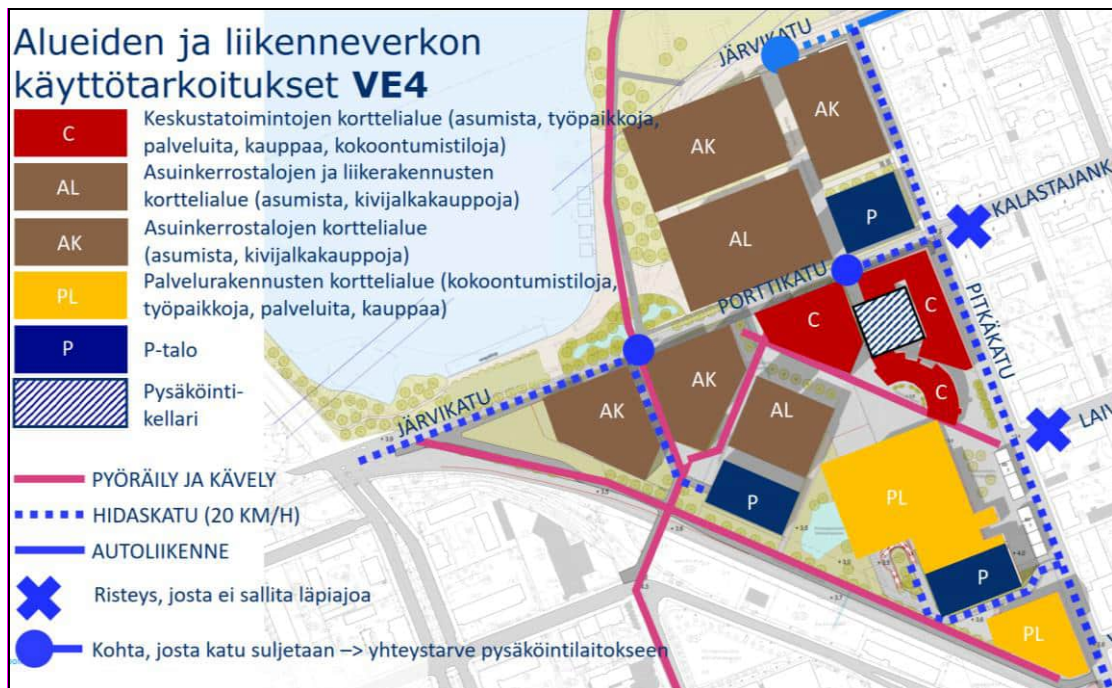
VE2: Liikennratkaisu, jossa alueella ei sallita moottoriajoneuvojen läpiajoneuvoliikennettä ollenkaan. Koko ranta-alue on rauhoitettu ajoneuvoliikenteeltä. Kaikki moottoriajoneuvoliikenne saapuu alueelle etelästä joko Pitkäkatua pitkin tai Raastuvankadun kohdalle rakennettavan uuden tasoristeyksen kautta.



VE3: Vaihtoehto, jossa Järvikadun mutka suljetaan kokonaan moottoriajoneuvoliikenteeltä. Niin sanottu Kalastajankadun jatke (Porttikatu) avataan uudelleen liikenteelle. Lisäksi Raastuvankadun kohdalle rakennetaan uusi tasoristeys, jonka kautta moottoriajoneuvoliikenne voi ohjautua keskustasta Palosaaren suuntaan.



VE4: Vaihtoehto, jossa niin sanottu Järvikadun mutka poistetaan kokonaan ja muutetaan puistoalueeksi. Myös itä-länsisuuntainen läpikulkuliikenne katkaistaan kokonaan moottoriajoneuvojen läpiajoliikenteeltä.



Yhteenveto asemakaavan keskeisimmistä liikenteellisistä vaikutuksista

- Kuten luonnosvaiheen selvityksessäkin todettiin, liikennemäärät lisääntyvät asema-kaavan toteutumisen seurauksena. Konepaja-alueen liikenteellisiä vaikutuksia tulkit- taessa on huomioitava, että vuoden 2040 liikenne-ennusteessa on Vöyrinkaupungin konepaja-alueen (ak1125) lisäksi muitakin keskustan lisä- ja täydennysrakentamis- kohteita ja niiden tuottama liikennetarve (esimerkiksi Etelä-Klemetilä ja entisen lin- ja-autoaseman tontille suunniteltu Wasa Station-hanke). Konepaja-alueen kaava- luonnoksen ja muiden kaupunkikehityskohteiden tuottamien liikenteellisten vaiku- tusten erottelu kokonaisuudesta on haastavaa.
- Vaihtoehtojen tuottamat autoliikenneverkon suhteelliset kuormitusmuutosvaikutuk- set voivat olla merkittäviä, mutta absoluuttiset vaikutukset ovat vähäisiä etenkin suhteutettuna suunnittelualueen ympäröivää liikenteeseen, liittymien välityskykyyn ja liikennevalojen kiertojen optimointiin
- Liikenteellä ei ole merkittäviä vaikutuksia eri vaihtoehtojen vertailussa. Liikennemää- rien muutokset ovat vähäisiä suhteutettuna aluetta ympäröivään liikenteeseen tai liittymien toimivuuteen

Yhteenveto tie- ja katuverkon keskeisistä kuormitusmuutoksista

- Vertailuvaihtoehdossa VE0 (luonnosvaiheen ratkaisu) Järvikadun ennustettu kuormi- tus ja läpiajoliikenteen määrä Vöyrinkadun kautta kasvavat 40 % nykyisestä. Muut vaihtoehdot, jossa Järvikadun läpiajoa rajoitetaan, vähentävät kaava-alueelta tuntu- vasti tai kokonaan ulkoisen läpiajoliikenteen, mutta siirtävät Vöyrinkadun ja Järvika- dun liikennettä Palosaareen Onkilahdenkadulle.
- Pitkätien tehtävä on toimia paikallisena kokoojakatuna, jolla ei ole tarkastelujen mukaan merkittävästi läpiajoa. VE2 lisää eniten pohjoisosaa kriittisempää kadun ete- läosan kuormitusta. VE3 on ainoa vaihtoehto, jossa eteläosan kuormitus laskee tun- tuvasti parantaen Pitkätien ja Ratakadun liittymän toimivuutta. Tämä vaihtoehto kuitenkin lisää eniten Pitkätien pohjoisosan, Vöyrinkadun välillä Laivakatu- Vuorikatu ja Onkilahden kadun liikennettä. Näistä etenkin kaksi jälkimmäistä on arvi- oitu herkeksi kohteiksi, joihin kohdistuva autoliikenteen kasvu on erityisen haitallista.
- Järvikatuun kohdistuvat autoliikennettä rajoittavat toimenpiteet vähentävät Vöyrin- kadun liikennemääriä hautausmaan kohdalla. Liikenne siirtyy mallin mukaan pääasi- assa Palosaareen. Välillä Laivakatu-Vuurikatu liikennemäärät lisääntyvät Pitkätien kohdistuvista toimenpiteistä riippuen 13–23 %. Suurimmat kasvut Vöyrinkadulle tuottavat VE2 ja VE3.
- Vuorikadun liikenne kasvaa ennusteen mukaan välillä Pitkätien-Pitkälahdenkatu noin 50 % johtuen Kalastajankadun ja Laivakadun läpiajoliikenteen katkaisusta joh- tuvista reittisiirtymistä. VE2 lisää eniten liikennettä. Mallin mukaan välin Vöyrinkatu- Olympiakatu liikenne kasvaa vertailuvaihtoehdossa VE0 (luonnosvaiheen ratkaisu) 80 % ja vaihtoehdoissa VE1–VE4 33 %...67 %. VE1 lisää autoliikennettä eniten. Suhteelli- set muutokset ovat suuria, mutta autoliikenteen kokonaiskuormitus huipputuntina on maltillinen (enintään 150 ajon/h)
- Konepajakadun kuormitus kasvaa hieman perusennusteessa ja tarkastelluissa vaih- toehdossa. Katu on jo nykytilanteessa ruuhkatilanteessa suhteellisen kuormittunut. Konepajakadun liikennevaloissa on jo nykyisin havaittavaa ruuhkaa, eikä kapasiteetin nostolle ole valokierron muuttamisen lisäksi juuri mahdollisuuksia.
- Ratakadun kuormitus välillä Kauppapuistikko-Hietasaarenkatu kasvaa erityisesti vaih- toehdoissa VE2, VE3 ja VE4. VE3 korostaa erityisesti uuden radan yli linjatun kokoo- jayhteyden merkitystä autoliikenteelle, mikä voi heijastua mm. Rataka- dun/Raastuvankadun/Museokadun liittymän sujuvuuteen ja turvallisuuteen (ml. ja- lankulku ja pyöräliikenne)

- Museokadun ja Sepänkyläntien liikenteellinen paine kasvaa kaikissa vaihtoehtoissa hieman, mutta vaikutus ei ole merkittävä.
- Kirkkopuistikon kuormitus kevenee vaihtoehtoissa VE1 – VE4. Suurin keventävä vaikutus on VE3:ssa.
- Onkilahdenkadun autoliikenne lisääntyy kaikissa vaihtoehtoissa VE1 – VE4 noin 20–30 % (100–150 ajon/h), joissa kohdistuu Järvikadun läpiajoa rajoittavia toimenpiteitä.

Suosituksat jatkosuunnitteluun

- Kaava-alueen liikenteellisten vaikutusten hallinnan näkökulmasta on varmistuttava, että ennakoitavat muutokset kohdistuvat tarkoituksenmukaisesti ja liikenneverkon toiminnallista luokitusta vastaavasti (verkkohierarkia, liikennettä välittävät kadut ja paikalliset maankäytön yhteyksiä palvelevat kadut)
- Kaava-alueella laajemmissa liikenneverkkosuunnitelmissa (esim. keskustan liikennejärjestelmäsuunnitelma) tulee ottaa kantaa tavoitteelliseen verkkohierarkiaan, koska nykyinen verkko on etenkin autoliikenteen kannalta keskustassa ja sen tuntumassa osin jäsentymätön.
- Jäsentymätön verkko tuottaa tarpeettoman paljon liikenteen haittavaikutuksia asuinalueille. Jatkossa tulee varmistaa, että liikennemäärien kasvu kohdistuu pääkaatu- ja maantieverkolle. Tonttikatujen kautta tapahtuvaa läpiajoa tulee hillitä.

5.3.11.3 Liikenteen melu- ja tärinäselvitys

Liikenteen melu- ja tärinäselvitys laadittiin poikkeuksellisen laajalta alueelta. Selvityksessä on mukana koko Vöyrinkaupunki Pitkätadun ja Vöyrinkadun välisellä alueella. Kaava-alueen melu- ja tärinävaikutuksia arvioitiin tieliikenteen ennustevuoden 2040 liikennetietojen avulla. Selvityksessä esitetään suosituksia melun, runkomelun ja tärinän huomioimisesta alueen jatkosuunnittelussa. Lisäksi selvityksessä tarkastellaan kaavahankkeen vaikutuksia kaava-alueen ulkopuolella olevan lähialueen katuverkoston liikennemääriin ja sitä kautta melutilanteeseen.

Selvityksen mukaan asemakaavan muutoksella on vain vähäisiä vaikutuksia Vöyrinkaupungin puutaloalueeseen. Selvityksen johtopäätöksissä todetaan: *”Melun ohjearvot toteutuvat suunnitellun kaavan piha-alueilla kauttaaltaan ilman erillistä meluntorjuntaa.”*

”Kaava-alueen itäpuolella (Vöyrinkadun ja Pitkätadun välinen alue) melutilanne ei juuri muutu nykytilanteen ja ennustetilanteen 2040 välillä. Tilanne täyttää nykytilanteessa ja ennustetilanteessa 2040 Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvojen vaatimukset”.

Selvityksessä annetaan asemakaava-alueelle seuraavia liikennemelua koskevia suosituksia:

- Uusille rataa lähinnä oleville asuinkerrostaloille suositellaan asemakaavan äänita-soero vaatimukseksi vähintään 32 dB.
- Ulko-oleskelualueet suositellaan sijoitettavan rakennusten ja/tai melusteiden suojaan liikennemelulta.
- Katujen puoleiset parvekkeet suositellaan lasitettaviksi.

Liikennetärinän ja runkomelun osalta suositellaan antamaan seuraavat kaavamääräykset rataa lähimmille rakennuksille:

- Liikennetärinän tunnusluku $v_{w,95}$ ei saa ylittää asumiseen tai niihin rinnastettavissa tiloissa tasoa 0,3 mm/s (Luokka C).

5.3.12 Vaikutukset erikoiskuljetuksiin

Järvikatu on määritelty Vaasan kaupungin ja Ely-keskuksen sopimuksessa yhdistetyksi runko- ja suurmuuntajareitiksi. Järvikatua on käytetty pelkästään Wärtsilän tehdasalueen erikoiskuljetusten tarpeeseen. Reitille on myönnetty noin 190 kuljetuslupaa viimeisen viiden vuoden aikana. Tämän reitin kautta ei ole edellä mainitulla ajanjaksolla myönnetty kauttakulkulupia esimerkiksi Palosaaren alueelle. Liikenneselvityksen mukaan Järvikadun erikoiskuljetusreitti voidaan poistaa erikoiskuljetusten kuntasopimuksesta teollisuustoiminnan poistuttua alueelta.

Alueen suunnittelussa tulee kuitenkin huomioida, että alueen rakentuessa on tarve erikoiskuljetuksille, kuten nosturi- ja elementtikuljetuksille. Kyseiset asiat on huomioitu asemakaavaa varten laaditussa alustavassa liikenteen yleissuunnitelmassa.

5.3.13 Vaikutukset jalankulkuun ja pyöräliikenteeseen

Asemakaavan muutoksella tehdään parannuksia alueen reittiverkoston, mutta samalla myös lisätään kävelyn ja pyöräilyn reitteihin kohdistuvia tarpeita. Jo pelkästään tehdasalueen käyttötarkoituksen muuttuminen lisää merkittävästi alueella tapahtuvaa kävelyä ja pyöräilyä.

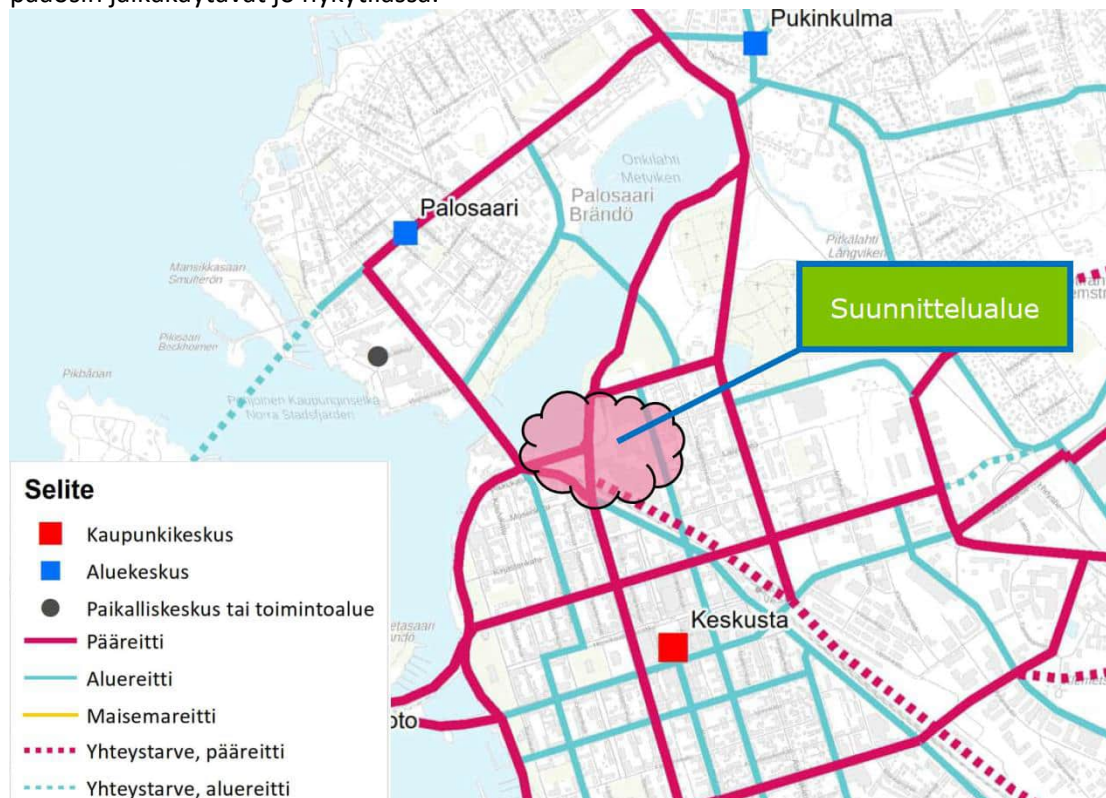
Tehdasalueelle suunnitellut toiminnot ja Onkilahden puiston kehittäminen lisäävät tarvetta alueen hyvälle saavutettavuudelle sekä keskustan suunnasta että laajemmin koko kaupunki-alueelta.

Alue sijaitsee liikenteellisessä solmukohdassa eri kaupunginosien nivelkohdassa. Rata ja suljettu tehdasalue muodostavat nykyään merkittävää estevaikutusta kävelylle ja pyöräilylle. Asemakaavan toteutuminen poistaa estevaikutusta, kun nykyisen tehdasalueen läpi saadaan uusia yhteyksiä. Alueen reittiverkon kehittämisellä on laajoja positiivisia vaikutuksia kävely- ja pyöräliikenteelle. Vaikutukset kohdistuvat lähialueen asukkaisiin, joille avautuu uusia reittejä Palosaarelle ja Onkilahden rantaan. Positiivisia vaikutuksia syntyy myös laajemmin heille, joilla on tarve kulkea eri kaupunginosien välillä, tai keskustasta viheralueille.



Nykyinen pyörätieverkosto

Itä-länsisuuntainen pyöräilyn pääyhteys kulkee alueen pohjoisreunalla Järvikadulla. Pohjois-eteläsuuntainen verkosto tukeutuu vahvasti katujen ajoratoihin. Lähimmät pohjois-eteläsuuntaiset pyöräilyn pääyhteydet kulkevat alueen ulkopuolella, lännessä Kirkkopuistikolla ja idässä Pitkälahdenkadulla. Tällä hetkellä alueen pyöräiteissä on useita epäjatkuvuuskohtia. Kävelyn osalta tilanne on nykytilassa parempi, sillä katujen molemmiin puolin on pääosin jalkakäytävät jo nykytilassa.



Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko (Vaasan kaupungin kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma 2021)

Asemakaavassa mahdollistetaan Vaasan pyöräilyn ja jalankulun edistämishjelmassa suunniteltuja reittejä. Suunnittelualan sisällä kulkevia pääreittejä (punaiset viivat) ovat Järvikatu ja radan yli avattava Raastuvankadun jatkeen yhteys, joka jatkuu edelleen pohjoiseen Onkilahden rantaa pitkin. Aluereiteiksi (siniset viivat) on määritelty Kirkkopuistikko ja Pitkäkatu sekä Kalastajankatu Vöyrinkadulle asti.

Radan pohjoispuolelle suunniteltu reitti (punainen pistekatkoviiva) parantaa merkittävästi Palosaaren saavutettavuutta Vöyrinkaupungin ja Klemettilän suunnasta, mutta myös laajemmin Vaasan eteläisistä ja itäisistä osista. Liikenneturvallisuuden kannalta reitti on ihan-teellinen, sillä se risteää autoteiden kanssa merkittävästi harvemmin kuin keskusta-alueen pyörätiet yleensä.

Suurempien verkollisten muutosten lisäksi asemakaavassa mahdollistetaan muitakin yhteyksiä nykyisen tehdasalueen läpi. Kalastajankadun kohdalla oleva yhteys Wärtsilän nykyisen pääportin kohdalla palautetaan takaisin kaduksi, jolloin Vöyrinkaupungin ja Palosaaren välinen yhteys muuttuu sujuvammaksi. Kalastajankadun yhteyden avaaminen kytkee kaavoitet-tavan alueen paremmin Vöyrinkaupungin itäosan kaupallisiin palveluihin ja oppilaitoksiin. Myös yhteydet Kivihakaan ja itäisiin kaupunginosiin, kuten Kotirannalle, paranevat.

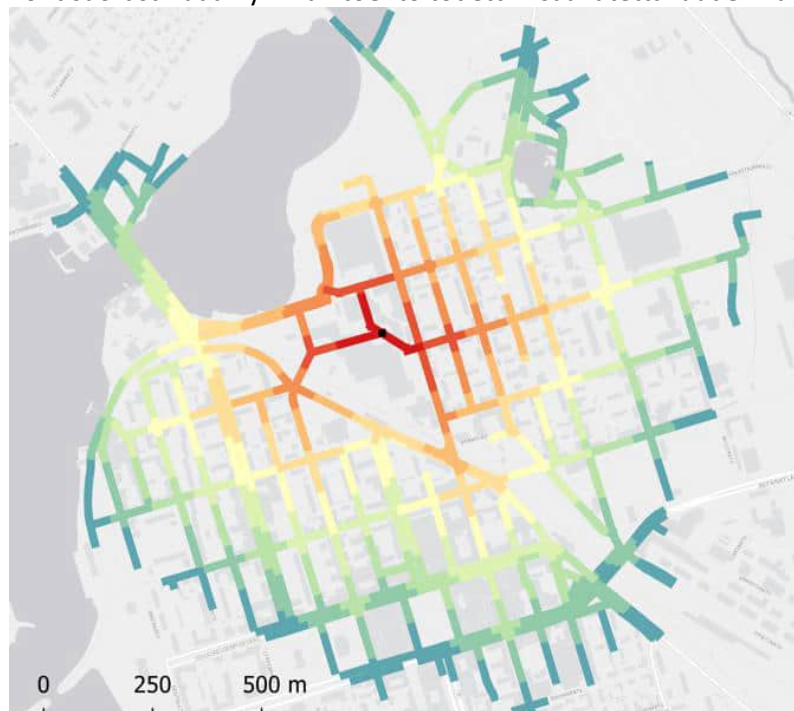
Raastuvankadun kohdalle suunniteltu uusi tasoristeys on mahdollistettu jo nykyisessä ase-makaavassa, mutta sitä ei ole toteutettu. Tältä osin nykyiseen asemakaavaan tehdään kaksi muutosta: Reitti käännetään kohtisuoraan kohti rataa ja se mahdollistetaan vain kevyelle lii-

kenteelle. Jälkimmäisellä on positiivisia vaikutuksia kevyen liikenteen turvallisuuteen. Raastuvankadun jatke parantaa suunnittelualueen saavutettavuutta keskustan pohjoisosista. Matka lyhenee metrimääräisesti, kun ei tarvitse kiertää Kirkkopuistikon tai Pitkäkadun kautta. Lisäksi uudella reitillä on vähemmän korkeuseroja, mikä lisää sen sujuvuutta ja saavutettavuutta.

TILANNE ILMAN UUTTA TASORISTEYSTÄ: Kaaviossa on esitetty etäisyydet Konepaja-alueen keskipisteeseen tieverkkoa pitkin. Kaaviossa kuvataan tilannetta, jossa tehdasalueelle avataan uusia yhteyksiä, mutta radan yli ei tuoda uutta yhteyttä.



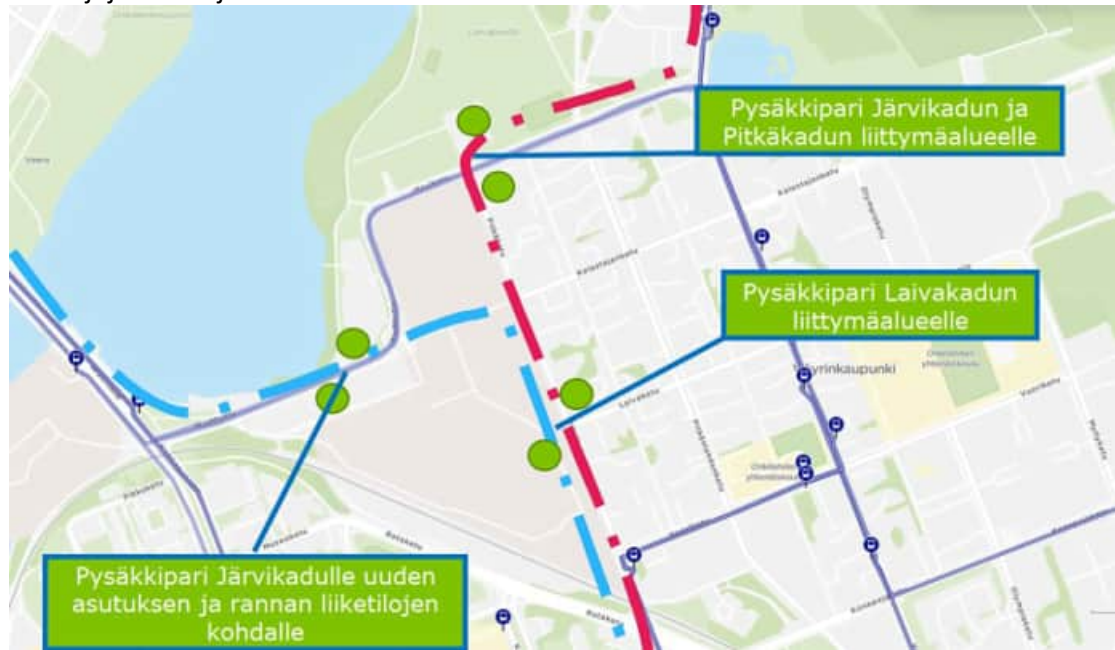
ASEMAKAAVALUONNOKSEN MUKAINEN TILANNE: Kaaviossa on esitetty etäisyydet Konepaja-alueen keskipisteeseen, kun Raastuvankadun kohdalta tuodaan uusi tasoristeys kohtisuorasti radan yli. Vaihtoehto todettiin saavutettavuuden kannalta edullisimmaksi.



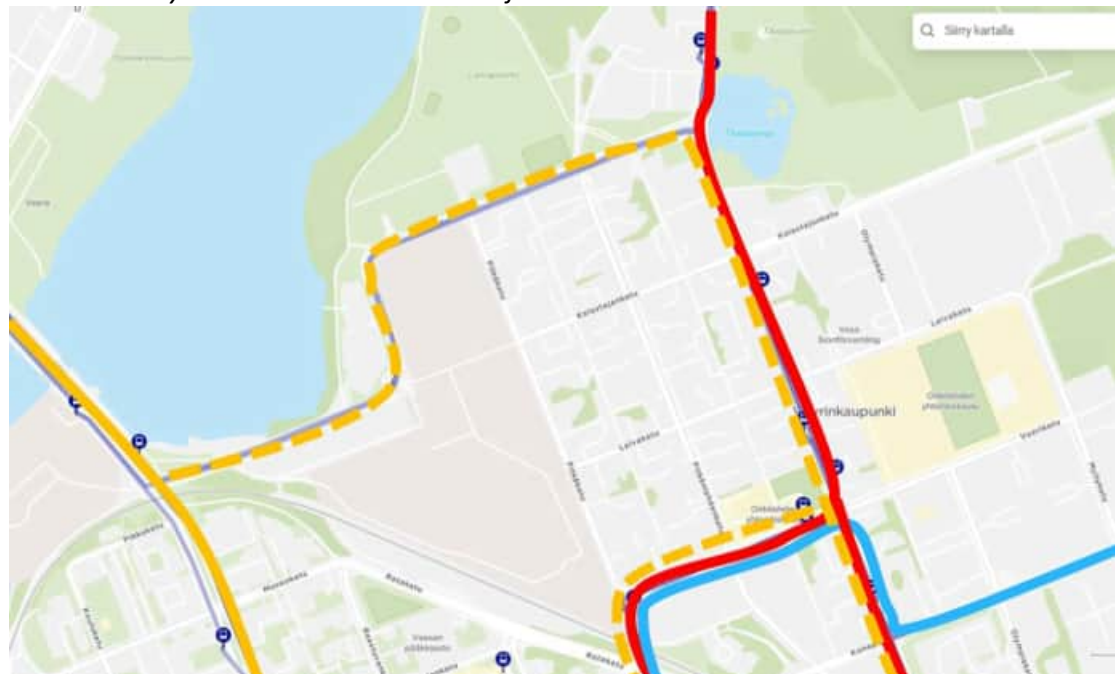
Kuvalähde: Tieverkko / Vägnät: VÄYLÄ 2021 (muokattu)
Taustakartta / Bakgrundskarta: ESRI 2021

5.3.14 Vaikutukset joukkoliikenteeseen

Alueen kehittymisen myötä syntyy uutta potentiaalia joukkoliikenteelle. Liikenneselvityksessä on tehty ehdotuksia joukkoliikenteen kehittämistoimenpiteiksi, ks. kuva alla. Nykytilassa joukkoliikenteen reitit kulkevat Vöyrinkatua, Vuorikatua ja Järvikatua pitkin. Reittien suunnittelussa tulee huomioida Onkilahden yhtenäiskoulun saavutettavuus, joten uudet ehdotetut kehittämis ehdotukset tulisi toteuttaa lisäämällä bussilinjoja, ei siirtämällä nykyisten linjojen reittejä.



Liikenneselvityksen kehittämis ehdotukset joukkoliikenteelle



Nykyiset joukkoliikenteen reitit

5.3.15 Esteettömyys ja saavutettavuus

Kaavoitettava alue on melko tasaista ja maaston korkeuserot voidaan pääosin huomioida myöhemmin rakennussuunnittelussa.

5.3.16 Riskikartoitus

Asemakaavaprosessia koskeva riski

Mikäli asemakaavan muutos ei saa lainvoimaa, keskeinen osa Vaasan keskusta-alueesta jää teollisuuskäyttöön tai alue jää käyttämättä. Myös kevyen liikenteen reittien kehittäminen viivästyy tai jää kokonaan toteutumatta.

Terveysriskien arviointi

Pilaantuneita maita koskevassa taustaselvityksessä todetaan:

”Merkittävin altistumisriski maaperässä todetuista haitta-aineista aiheutuu, mikäli terveydelle haitallisia yhdisteitä esiintyy alueen pintamaassa tai ne pääsevät kulkeutumaan rakennusten sisäilmaan.”

”Todetut haitta-ainepitoisuudet ovat tulevaa maankäyttöä koskien enimmäkseen pieniä, mutta joidenkin todettujen pitoisuuksien osalta riskien pois sulkeminen edellyttää jatkotoimenpiteitä.”

”Ympäristöhallinnon ohjeessa 6/2014 kestävän kunnostuksen tavoitteeksi esitetään, että pintamaan (n. 0,5-1 m syvyyteen saakka) edustavat haitta-ainepitoisuudet uudisrakennuskohteissa alittavat asuintonttien ja lasten leikkipaikkojen kohdalla kynnsarvotason tai alueellisen taustapitoisuuden ja muualla vähintään alemman ohjearvon. Alueella todetut haitta-aineet sijoittuvat pääosin pintamaakerroksen alapuolelle, mutta tutkimuspisteiden määrä alueella on rajallinen ja entisen kaatopaikan ympäristössä todennäköisesti esiintyy kohonneita haitta-ainepitoisuuksia myös pintamaassa. Entisellä kaatopaikka-alueella joudutaan todennäköisesti myös poistamaan jätteitä geoteknisistä syistä.”

Ekologisen riskin arviointi

Pilaantuneita maita koskevassa taustaselvityksessä todetaan: *”Tutkimuskohteella on pitkä teollinen historia ja maankäytön muuttuessa nykyistä herkemäksi alueen ekologisen tilan arvioidaan paranevan. Kohteessa todetut haitta-aineet, joita esiintyy ekologisen viitearvon ylittävänä pitoisuutena, voivat heikentää maaperässä luonnostaan elävän eliöstön elinolosuhteita, mutta haitan ei arvioida kohdistuvan herkkiin tai suojelua vaativiin eliölajeihin. Ekologisen viitearvon ylittävät haitta-aineet sijoittuvat lisäksi pääosin ekologisesti aktiivisen pintamaakerroksen (0-1 m) alapuolelle, jossa eliöstön määrä on vähäinen. Kulkeutumisriskitarkastelun perusteella maaperässä ja pohjavedessä todetut haitta-aineet eivät kulkeudu alueen ulkopuolelle ekologisesti arvokkaille alueille, minkä vuoksi kohteessa todetuista haitta-aineista ei katsota aiheutuvan ekologista riskiä”.*

”Todetut haitta-ainepitoisuudet ovat myös tulevaa maankäyttöä koskien enimmäkseen pieniä, mutta joidenkin todettujen pitoisuuksien osalta riskien pois sulkeminen edellyttää jatkotoimenpiteitä. Lisäksi rakentamisen yhteydessä haitta-aineita sisältävää maa-ainesta joudutaan kuitenkin kaivamaan, joka edellyttää ympäristönsuojelulain 136 § mukaista ilmoitusta pilaantuneen maaperän puhdistamisesta sekä siihen liittyvää kunnostuksen yleissuunnitelmaa”.

Pohjavesiriskin arviointi

Pilaantuneita maita koskevassa taustaselvityksessä todetaan: ”Pohjavedessä todetut haitta-ainepitoisuudet olivat kokonaisuutena pieniä, eikä ympäristö- tai terveysriskien kannalta merkittävää haitta-aineiden kulkeutumista pohjaveteen ole havaittavissa. Pohjaveden haitta-ainepitoisuuksissa on havaittavissa haitta-aineiden kulkeutumista maaperästä pohjaveteen, ja pitoisuustasoltaan haitta-aineet estäisivät pohjaveden talousvesikäytön. Alueen pohjavesi kuitenkin purkautuu mereen, jossa pitoisuudet laimenevat nopeasti suurempaan vesimäärään. Mikäli pohjaveden haitta-ainepitoisuuksia verrataan vesistöön johdettavan huleveden haitta-ainepitoisuuksiin, ovat todetut pitoisuudet esimerkiksi öljyhiilivetyjen kohdalla pieniä”.

Rakennettavuuteen liittyvän riskin arviointi

Asemakaavatyön taustaselvitykseksi on teetetty maaperän rakennettavuusselvitys, jonka yhteydessä on kartoitettu alueen perustamistapaa ja massanvaihtojen aiheuttamia kustannuksia.

Selvityksessä alue on jaettu karkeasti kahteen perustamistavaltaan erilaiseen alueeseen: paaluperustuksen alueeseen ja maanvaraisen perustuksen alueeseen.

MAANVARAISEN PERUSTUKSEN ALUE

- Tiiviin kantavan pohjamaan tai kallion pinnan yläpuolella on ohut arviolta noin 2...3 metrin paksuinen pintamaakerros, joka maalajiltaan on siltistä hiekkaa ja täyttömaata.
- Rakennukset tai rakenteet voidaan pääosin perustaa kallion-, tiiviin pohjamaan tai massanvaihdon varaisesti. Maapohjan kantavuus ei rajoita rakentamista tavanomaisilla asuinrakennuksilla.

ARVIOITU PAALUPERUSTUKSEN ALUE

- Kallionpinta tai tiivis kantava pohjamaa on yli 3 metrin syvyydellä. Alueella on löyhähköä ja kivistä täyttömaata, sekä savea ja silttiä. Savi- ja silttikerroksen paksuus on muutamista metreistä noin 12 metriin.
- Rakennukset ja raskaat rakenteet on perustettava paaluilla. Tavanomaisten rakennusten suunnittelu on vaativaa. Korkean rakentamisen suunnittelu on poikkeuksellisen vaativaa.
- Asuinrakennuksiin ei suositella kellareita. Rakentamisessa huomioidaan pohjaveden taso. Kantavien rakenteiden alta poistetaan pilaantuneet maat ja muut mahdolliset jätetäytöt.
- Salaojitustaso on suositeltavaa pitää nykyisen, pohja- ja orsiveden pinnan tason yläpuolella. Pohjaveden pinnan laskeminen lisää mahdollisia alueellisia painumia. Kaikki salaojitustason alapuoliset rakenteet on tehtävä vesitiiviinä rakenteina.
- Kadut, pihat ja alueet voidaan perustaa maanvaraisesti, huomioiden aluerakentamisen lisäkuormituksen aiheuttamana mahdollinen painuma.

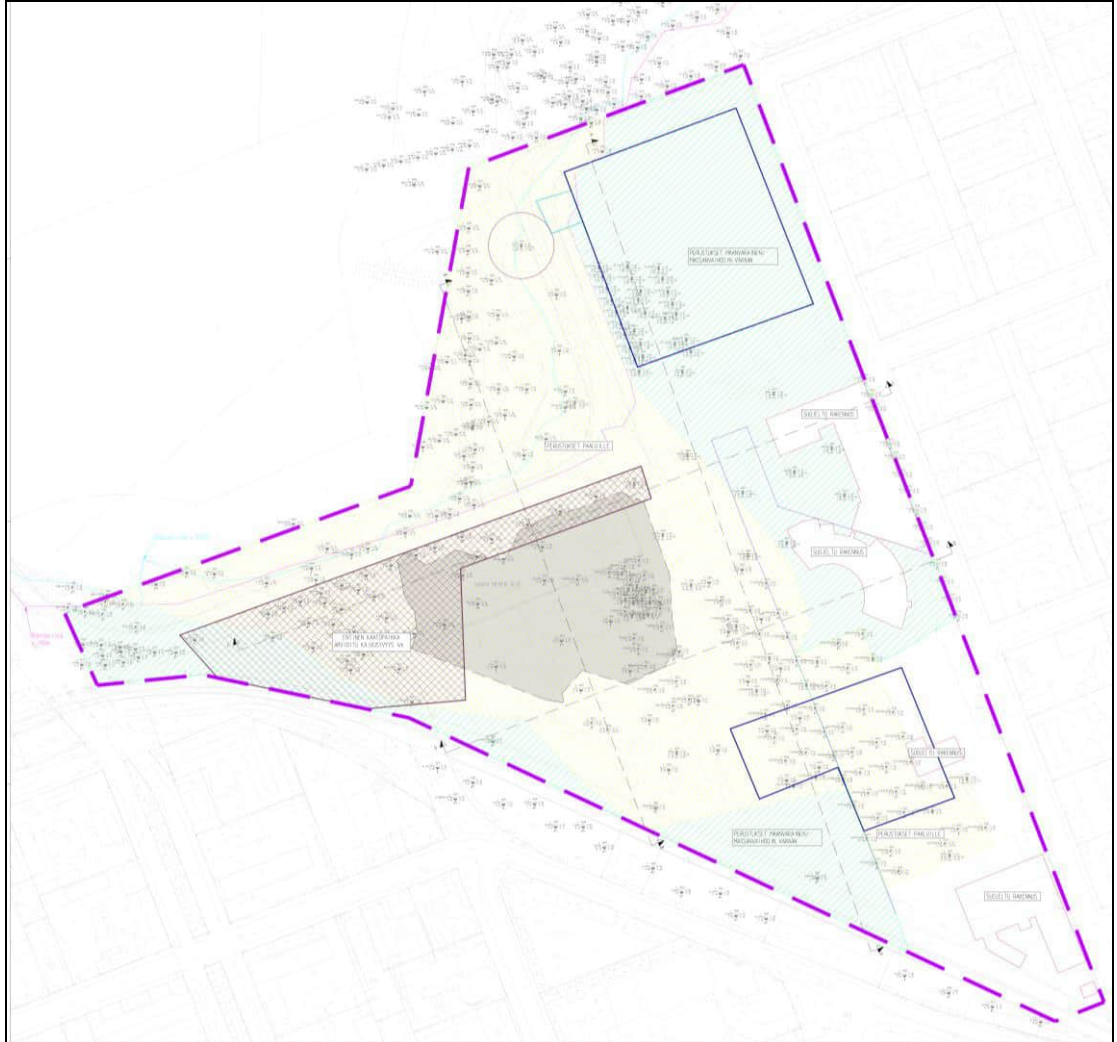
Alla olevaan kuvaan on merkitty:

Keltainen rasteri: Arvioitu paaluperustuksen alue

Vihreä rasteri: Arvioitu massanvaraisen perustuksen alue (rakennukset tai rakenteet voidaan pääosin perustaa kallion-, tiiviin pohjamaan tai massanvaihdon varaisesti)

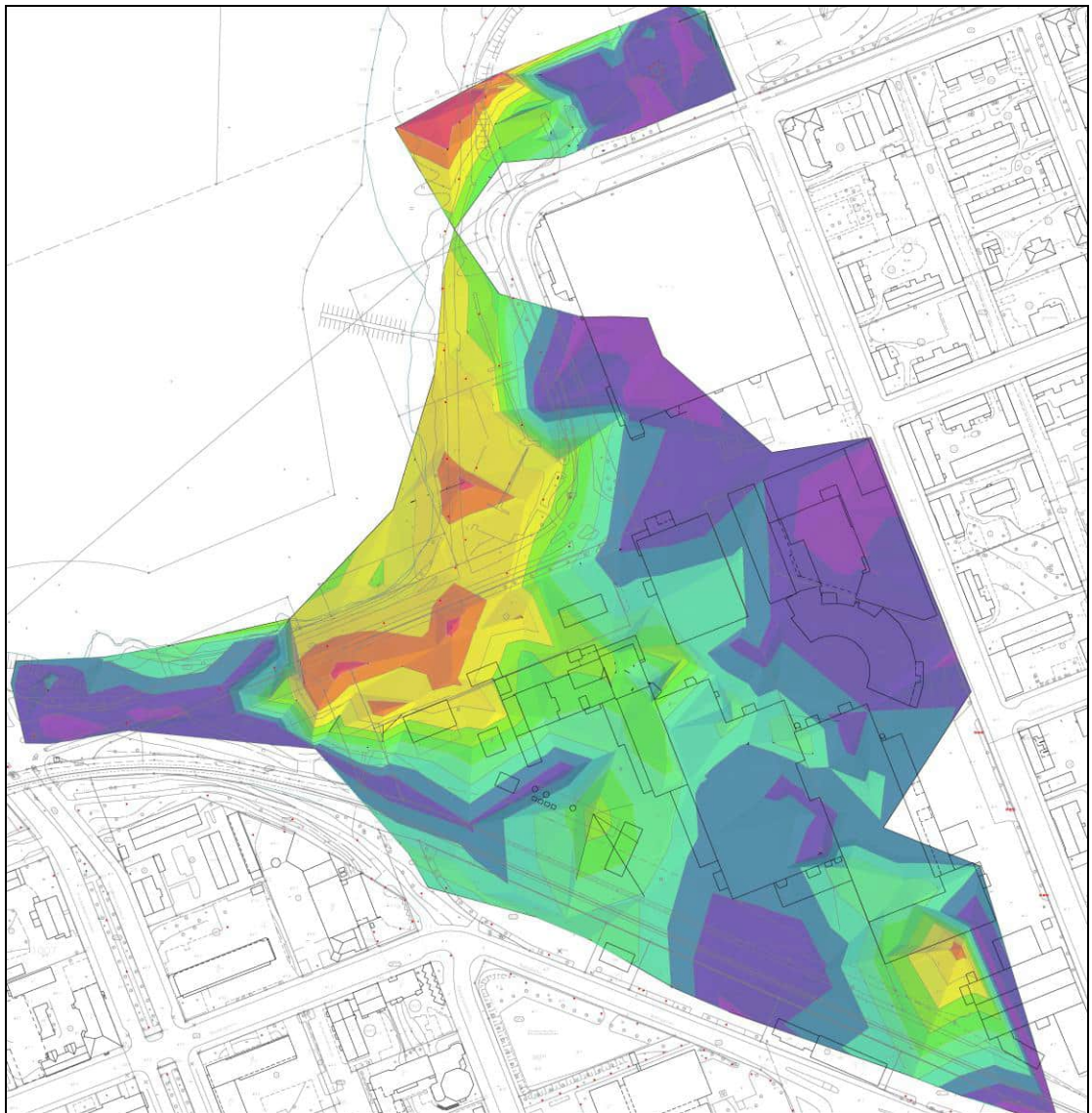
Tumma ruuturasteri: Entinen kaatopaikka-alue, jolla arvioitu kaivussyvyys on 4 metriä

Tummanharmaa alue: Vanha merenlahti



Alla olevaan kuvaan on merkitty arvioitu kovan pohjan syvyys maanpinnasta mitattuna:

Elevations Table				
Number	Minimum Elevation	Maximum Elevation	Area	Color
1	-22.00	-20.00	799.12	Red
2	-20.00	-18.00	4112.70	Orange
3	-18.00	-16.00	9330.77	Yellow
4	-16.00	-14.00	6628.18	Light Green
5	-14.00	-12.00	6422.65	Green
6	-12.00	-10.00	8596.27	Dark Green
7	-10.00	-8.00	12490.71	Teal
8	-8.00	-6.00	15109.20	Blue
9	-6.00	-4.00	20735.69	Dark Blue
10	-4.00	-2.00	26203.94	Very Dark Blue
11	-2.00	0.00	6226.92	Black



Lähiympäristössä olevien laitosten aiheuttamat riskit

Kaava-alueen vieressä sijaitsee kaksi Tukesin valvonnan alaista laitosta, joilla on lupa varastoida vaarallisia aineita. Molempien laitosten konsultointivähyke on 0,5 km tontista. Laitokset ovat:

- Vaasan sähkön laitos kaava-alueen länsipuolella. Alueella varastoidaan kevytpolttoöljyä. Alueelle laaditun lämpösäteilylaskennan perusteella mahdollisen palon aiheuttamat vaara-alueet ovat pieniä, eivätkä ylety kaava-alueelle asti.
- Vaasan Yliopiston moottorilaboratorio sijaitsee kaava-alueen pohjoispuolella Palosaarella. Tukesin tiedossa olevien selvitysten mukaan onnettomuusvaikutukset eivät ylety kaava-alueelle.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan toteutumisesta ei aiheudu merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä. Alueelle suuntautuva liikenne kuitenkin lisääntyy asemakaava myötä.

Asemakaavoitettavaan alueeseen kohdistuvat ympäristön häiriötekijät liittyvät pääasiassa liikenteeseen, josta aiheutuu melu- ja turvallisuushaittoja ja ilmanlaadun heikkenemistä.

Kaava-alueen länsipuolella sijaitsee Vaasan Sähkön Palosaaren sillan voimalaitos, joka toimii huippu- ja varavoimalaitoksena. Laitos on toiminnassa vain ajoittain, esimerkiksi kovilla pakkasilla, ja se voi olla pitkäänkin ilman toimintaa. Vaasan Sähkön ilmoituksen mukaan laitoksesta ei aiheudu meluhaittaa voimalaitoksen oman tontin ulkopuolelle. Toiminta alittaa piha-alueilla yöaikaan sallitun keskiäänitason 45 desibeliä. Laitoksen lähellä on jo nykyisin asuinrakennuksia. Vaasan kaupungin kaavoituksen tai ympäristöosaston tietoon ei ole tullut, että laitos olisi aiheuttanut nykyisille naapureille meluhaittaa.

Asemakaavatyön aikana on selvitetty varavoimalaitoksen vaikutuksia ilman laatuun. Aikaisempien selvitysten perusteella on todettu, että voimalaitos ei aiheuta ilmanlaadun heikkenemistä katutasossa tai korkeudeltaan tavanomaisissa rakennuksissa. Asemakaavatyön aikana laadittiin leviämislaskelmia, joiden avulla arvioitiin, mitkä ovat lämpökeskuksen päästöjen vaikutukset ilmanlaatuun korkeamman rakentamisen osalta. Mallinnuksessa tarkasteltiin tilannetta 8-kerroksisten ja sitä korkeampien rakennusten räystäskorkeudella. Selvitysraportin mukaan mallinnus antaa yliarvion vaikutuksista ja tuloksia voidaan tarkastella pahimpana mahdollisena tilanteena.

Mallinnusten perusteella Palosaaren voimalaitoksen toiminnasta ei tarkastelukorkeuksissa aiheudu raja-arvojen ylittymisiä Konepajarannan alueella. Mallinnusten perusteella voidaan todeta seuraavaa:

- Mallinnetut hiukkaspitoisuudet ovat matalia
- Suurimmat pitoisuudet havaitaan tornitalon räystäskorkeudelle
- Vuosikeskiarvopitoisuudet olivat selvästi alle raja-arvon kaikissa mallinuksissa.
- Leviämismallinnuksen perusteella hengitettävien hiukkasten ja NO_{2:n} pitoisuudet alittavat ilmanlaadun raja-arvot Konepajarannan alueella.
- Yhteisvaikutusta muiden päästölähteiden ei ole huomioitu tarkastelussa

5.5 Nimistö

Aloitusvaiheen internet-kyselyssä saatiin paljon alueen nimistöön liittyviä ehdotuksia. Ehdotuksia on koottu asemakaavan liitteeseen.

Nimiehdotuksista suuri osa liittyi alueen teolliseen historiaan, Valtion rautateiden toimintaan alueella tai alueen sijaintiin meren rannalla. Ne ovat hyviä ja melko tyypillisiä lähtökohtia paikannimien antamiselle.

Koko alueen nimeksi ehdotetaan ensisijaisesti Konepajanranta / Verkstadsstranden. Vaihtoehtoisesti koko alueen nimi voi olla Konepaja / Verkstaden.

Alueen luonteeseen vaikuttaa se, mihin käyttöön vanhat rakennukset otetaan. Koska alueen tulevaa käyttöä ei vielä tarkkaan tiedetä, koko alueelle ei tässä vaiheessa anneta virallista nimeä.

Asemakaavassa alueelle esitetään seuraavia nimiä:

Katujen nimet

- Järvikatu / Träskgatan (säilyvä nimi. Huom! Vain Pitkädusta itään.)
- Pitkätu / Storalånggatan (säilyvä nimi)
- Porttikatu / Portgatan (Kalastajankadun jatke Pitkädulta Palosaaren sillalle asti)
- Laboratorionkuja / Laboratoriegränden (Viisto katu, joka jatkuu rautatieltä kohti alueen keskusaukiota)
- Veturitallin aukio / Lokstallsplatsen (Viisto katu, joka jatkuu Pitkädulta Veturitallin ohi kohti alueen keskusaukiota)
- Keksijänkuja / Uppfinnargränden (alueen pohjoisosassa oleva palokuja)
- Momenttikuja / Momentgränden (alueen pohjoisosassa oleva itä-länsisuuntainen katu)
- Vaihdekatu / Växelgatan (Onkilahden rannan ja Raastuvankadun välinen pyöräkatu / hidaskatu)

Pyöräilyn pääreittien nimet

- Ratapihanraitti / Bangårdsstråket (radan varren reitti, joka tulee jatkumaan myös Etelä-Klemettilässä)
- Onkilahdenraitti / Metviksstråket (reitti Onkilahden rantaa pitkin Paperisillalle ja pohjoiseen)

Puistojen nimet

- Veturitallinpuisto / Lokstallsparken (Kauppapuistikon päätteenä oleva puisto)
- Konepajanpuisto / Verkstadsparken (rantapuisto alueen edessä)

Aukioiden nimet

- Konepajantori / Verkstadstorget (keskeinen aukio, jolla alueen kaikki tärkeimmät reitit risteävät)
- Takomonpiha / Smedjegården (Pitkädun ja kokoonpanohallin välinen alue)

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat on esitetty **liitteessä 4. havainnema-
teriaali.**

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2025 aikana, jonka jälkeen kaava-alueen raken-
nuslupamenettely ja toteuttaminen voivat vaiheittain alkaa. Asemakaavan toteutumisen
edellytyksenä ovat teollisuustoiminnan poistuminen alueelta, pilaantuneiden maa-alueiden
puhdistaminen ja infrastruktuurin rakentaminen.

Maankäyttösopimuksessa, joka solmitaan kaavaehdotuksen nähtävilläolon myötä ja hyväksy-
tään samanaikaisesti lopullisen kaavan kanssa, sovitaan kaupungin sekä alueen maanomista-
jan toteutukseen liittyvistä vastuista sekä toteutusaikatauluista. Alueelle toteutuva asuinra-
kentaminen ja sen arvioitu toteutusaikataulu huomioidaan kaupungin maankäytön toteut-
tamisohjelman tulevassa päivityksessä.

Alla olevissa kaavioissa esitetään alueen toteutumisen arvioitu vaiheistus. Asemakaavan to-
teutumisen aikataulua tai vaiheistusta ei määrätä asemakaavalla.



VAIHE 1

Nykyisten rakennusten väliaikainen tai lopullinen
käyttö

Pohjoisosassa sijaitsevat rakennukset puretaan



VAIHE 2

Pohjoisosan kadut (Keksijänkuja, Momenttikuja ja
Porttikatu) ja maanalainen infrastruktuuri toteu-
tetaan

Pohjoisosan korttelit rakentuvat



VAIHE 3

Wärtsilän teollisuustoiminta on poistunut koko-
naan alueelta

Alueen länsiosa voi rakentua

Yhteys radan yli Raastuvankadulle avataan
Radan varren reitti voidaan ottaa käyttöön



VAASA VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

- 3. kaupunginosa
kortteli 77
katu-, rautatie-, puisto- ja vesialueet
- 5. kaupunginosa
katu- ja puistoalueet
- 4. kaupunginosa
katualue
- 2. kaupunginosa
katualue

DETALJPLANEÄNDRING

- stadsdel 3
kvarter 77
gatu-, järnvägsområde-, park- och vattenområden
- stadsdel 5
gatu- och parkområden
- stadsdel 4
gatuområden
- stadsdel 2
gatuområden

KÄSITTELYT BEHANDLINGAR

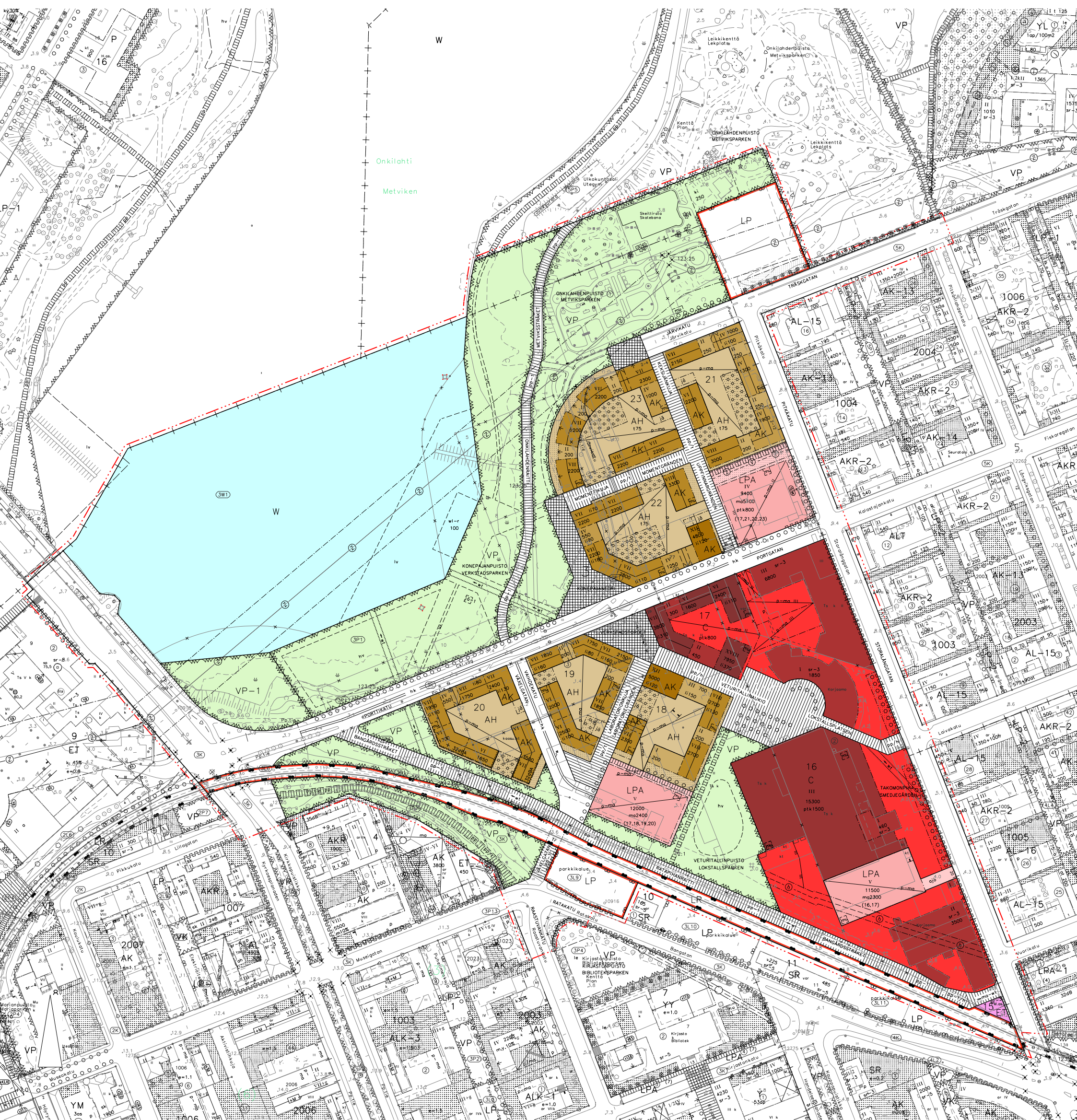
Vireilletulo / Aktuell 15.12.2021
OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 02.11.2022
Valmist.vaiheen kuulem. MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet 08.06.2023
Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 29.05.2024
Julkisesti nähtävillä MRA § 27 / Till allmänt påseende 07.06.2024
Kaupunginhallitus / Stadsstyrelse 17.03.2025
Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige 24.03.2025
Päätöksen voimaantulosta ilmoittaminen AKL § 200 09.05.2025

KAAVOITUS PLANLÄGGNING

Kaava Stadsplan	nr	1125
Mittakaava Skala		1/1000
Laatinut Uppgjord av		KVu
Piirtänyt Ritad av		OJa
Pvm Datum		21.05.2024
Korjattu		28.2.2025
Ändring		

Päivi Korkealaakso

Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

DETALJPLANEBESTÄMMELSER

Merkintä

Selitys

AK

Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemätöntä liike- ja toimitilaa korkeintaan 10 % rakennusoikeudesta. 12-kerroksisten rakennusten yläpäässä kerrokseen tulee sijoittaa asukkaiden yhteistila.

Kvartersområde för flervåningshus där det på högst 10 % av byggrätten får placeras affärs- och verksamhetslokaler som inte orsakar miljöstörningar. I översta våningen i byggnader med 12 våningar ska ett gemensamt utrymme för invånarna placeras.

AH

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Alueelle saa sijoittaa siihen rajautuvien asuinkerrostalojen pihatoimintoja.

Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet. På området får placeras gårdsfunktioner för de bostadsvåningshus som gränsar till området.

C

Keskustatoimintojen alue.

Alueelle saa rakentaa kulttuuri- ja urheilutoimintaan liittyviä tiloja, majoitustiloja, työpajatyypisiä tiloja, liike- ja toimistotiloja sekä julkisen ja yksityisen palvelun tiloja.

Kortteli 16: Kortteliin saa sijoittaa korkeintaan 8600 k-m² kaupallisiin palveluihin luettavaa tilaa, josta korkeintaan 1500 k-m² saa olla päivittäistavarakauppaa. Korttelialueella sijaitseviin rakennuksiin saa sijoittaa pysäköintitiloja korkeintaan 1 400 k-m².

Kortteli 17: Korttelin rakennusoikeudesta korkeintaan 8 000 k-m² voidaan käyttää asuinrakentamiseen ja asumista palveleviin tiloihin.

Yli 12-kerroksisen rakennuksen yläpäässä kerrokseen tulee sijoittaa yleisölle avoin tila (esimerkiksi ravintola- tai näyttelytila) tai mikäli rakennuksen pääkäyttötarkoitus on asuminen, asukkaiden yhteistila.

Kellarikerroksiin voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Kortteleiden 16 ja 17 välille voidaan rakentaa katualueen ylittävä katos tai katualueen alittava tunneli, joka yhdistää toisiinsa veturitallin ja kokoonpanohallin. Katoksen alapuolisen vapaan korkeuden on oltava vähintään 4,2 m.

Koskee uudisrakennuksia: aukioille, kaduille ja puistoon avautuviin maantasokerroksen tiloihin sijoitetaan pääasiallisesti liiketiloja.

Asuinrakennusten pihatiloja lukuun ottamatta C-korttelialueiden ulkotiloissa ei saa estää läpikulkua.

Område för centrumfunktioner.

På området får byggas lokaler anknutna till kultur- och idrottsverksamhet, inkvarteringslokaler, lokaler av verkstadstyp, affärs- och kontorslokaler samt lokaler för offentlig och privat service.

Kvarter 16: I kvarteret får placeras högst 8 600 m² vy utrymmen som räknas till kommersiell service. Högst 1 500 m² vy av dessa får utgöras av en dagligvaruhandel. I byggnaderna på kvartersområdet får högst 1 400 m² vy parkeringslokaler placeras.

Kvarter 17: Högst 8 000 m² vy av byggrätten i kvarteret får användas till bostadsbyggande och till lokaler som betjänar boendet.

I översta våningen i byggnader med fler än 12 våningar ska placeras en för allmänheten öppen lokal (exempelvis en restaurang- eller en utställningslokal) eller, om byggnadens huvudsakliga användningsändamål är boende, ett gemensamt utrymme för invånarna.

I källarvåningarna får placeras utrymmen enligt huvudanvändningsändamålet.

Mellan kvarteren 16 och 17 kan det byggas ett skyddstak över gatuområdet eller en tunnel

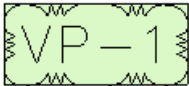
under gatan som förenar lokstallet med monteringshallen. Den fria höjden under takkonstruktionen ska vara minst 4,2 m.

Gäller nybyggnader: i de utrymmen på gatuplan som öppnar sig mot torg, gator och parker placeras i huvudsak affärslokaler.

Med undantag av bostadsbyggnadernas gårdar får genomfart inte förhindras utomhus på C-kvartersområdena.



Puisto.
Park.



Puisto. Muutos maa-alueeksi voi tapahtua vain maankohoamisen seurauksena.
Park. Omvandlingen till mark kan ske endast till följd av landhöjning.



Rautatiealue.
Järnvägsområde.



Yleinen pysäköintialue.
Område för allmän parkering.



Autopaikkojen korttelialue.

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Rakennusalalle saa pysäköinnin lisäksi sijoittaa korkeintaan 30 k-m² alueen toiminnan kannalta välttämättömiä teknisiä tiloja, kuten muuntamoita.

Korttelissa 16 rakennusalalle saa pysäköinnin lisäksi sijoittaa korkeintaan 250 k-m² viereistä keskustatoimintojen korttelialuetta (c) palvelevia tiloja.

Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee suunnitella niin, että luodaan viihtyisää jalankulkuympäristöä julkisivun pintakäsittelyllä, valaistuksella, taidetta käyttämällä tai muilla arkkitehtuurin keinoilla.

Vähintään 50 % niistä julkisivuista, jotka avautuvat kohti viereistä asuinkorttelia, tulee toteuttaa viherseininä tai köynnöskasvein verhottuina seininä. Alueen valaistusta ja opastusta

(valaisintyytit, voimakkuus ja suuntaus) suunniteltaessa on varmistettava, ettei valaistuksesta tai opasteista aiheudu häiriötä viereisille asuinkortteleille. Pysäköintilaitosten kattopinnat tulee toteuttaa istutettavana viherkattona. Rakennusten katoille on sallittua sijoittaa aurinkopaneeleja ja -keräimiä.

Kvartersområde för bilplatser.

Siffrorna inom parentes anger vilka kvarters bilplatser som får placeras på området. På byggnadsytan får förutom parkering också högst på 30 m² vy tekniska utrymmen som är nödvändiga med tanke på verksamheten, såsom transformatorstationer, placeras.

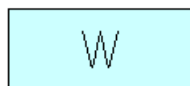
I kvarter 16 får det på byggnadsytan utöver parkering också placeras högst 250 m² vy lokaler som betjänar det angränsande kvartersområdet för centrumfunktioner (c).

Parkeringsanläggningens fasader ska planeras så att man genom ytbehandling av fasaden, belysning, konst eller andra arkitektoniska metoder skapar en trivsam fotgängarmiljö. Minst 50 % av de fasader som öppnar sig mot det angränsande bostadskvarteret ska uppföras som växtväggar eller väggar som bekläs med klängväxter. Vid planeringen av belysningen och skyltningen (armaturtyper, styrka och inriktning) på området ska säkerställas att belysningen och skyltningen inte medför störningar för de angränsande bostadsområdena.

Parkeringsanläggningens takytor ska läggas som gröna tak. På byggnadernas tak får placeras solpaneler och solfångare.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.



Vesialue.
Vattenområde.



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



Kaupunginosan raja.
Stadsdelsgräns.



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



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



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



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

3

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

20

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

PORTTIKATU

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

2000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

ma2400

Maanalaisen tilan rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggrätt för underjordiska utrymmen i kvadratmeter våningsyta.

pt k800

Merkintä osoittaa enimmäismäärän, joka rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää päivittäistavarakaupan tiloihin.
Beteckningen anger den maximala mängd av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för utrymmen för dagligvaruhandel.

li 100

Merkintä osoittaa vähimmäismäärän, joka rakennusalalle sallitusta kerrosalasta tulee käyttää liike-, toimisto- ja julkisia palvelutiloja varten. Liiketilat tulee toteuttaa maantasokerrokseen.
Maantasokerroksen liike- ja yhteistilat tulee toteuttaa niin, että niiden vapaa huonekorkeus on

vähintään 3 metriä. Liiketilat tulee suunnitella niin, että niissä on yhteys katutilaan esim. näyteikkunan ja suoran kulun avulla.

Beteckningen anger vilken mängd av den våningsyta som tillåts på byggnadsytan som minst ska användas för affärs- och kontorslokaler samt för lokaler för offentlig service. Affärslokaler ska genomföras i markplansvåningen. Affärslokaler och gemensamma lokaler i markplansvåningen ska genomföras så att deras fria rumshöjd är minst 3 meter. Affärslokalerna ska planeras så att de har förbindelse till gaturummet t.ex. med hjälp av ett skyltfönster och direkt passage.

t 75

Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Talousrakennusten kattopinnat tulee toteuttaa istutettavana viherkattona.

Byggrätt för ekonomibyggnad i kvadratmeter våningsyta. Ekonomibyggnadernas tak ska läggas som gröna tak.

V

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

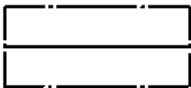
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav



Rakennusala.
Byggnadsyta.



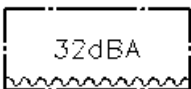
Ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Linje som anger takåsens riktning.



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



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisen rakennuksen ulkovaipan äänitasoerotus liikennemelua vastaan on oltava vähintään lukeman osoittamalla tasolla.
Beteckningen anger den sida av byggnadsytan där ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens mantel ska vara minst på den nivå som siffran visar.



Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.
Fasadens högsta höjd i meter.



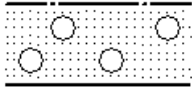
Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.



Säilytettävä puurivi.
Trädrad som bör bevaras.



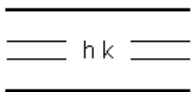
Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



Alueen osa, jolle on istutettava puita. Puiden valinnassa tulee suosia suurikokoiseksi kasvavia lehtipuulajeja (esimerkiksi vaahteroita, jalavia tai tammia). Alue toteutetaan maanvaraisena pihana, jonka alapuolella ei ole maan alaisia tiloja.
Områdesdel, där träd ska planteras. Vid valet av träd ska högvuxna lövträdsarter (såsom lönnar, almar eller ekar) gynnas. Området förverkligas som ett gårdsområde med markkontakt utan utrymmen under jord.



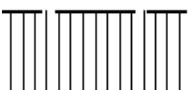
Katu.
Gata.



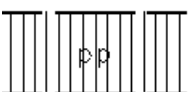
Hidaskatu tai osa katualuetta, jolla rakentein, pintamateriaalein ja istutuksin pyritään alentamaan ajonopeuksia. Kun suunnitellaan katuyhteyden avaamista Porttikadulta Pitkädulle, tulee varmistaa, että toimenpide ei aiheuta haitallisia liikennevaikutuksia Vöyrinkaupungin asuinalueelle. Liikennettä Pitkädun suunnasta Kalastajakadulle ja tarvittaessa muille asuinalueen kaduille tulee rajoittaa haittavaikutusten estämiseksi.
Lågfartsgata eller del av gatuområde där körhastigheterna bör sänkas i mån av möjlighet med hjälp av konstruktioner, beläggningsmaterial och planteringar. När öppnandet av gatuförbindelsen från Portgatan till Storalånggatan planeras, bör det säkerställas att åtgärden inte har skadliga trafikmässiga konsekvenser för Vöråstans bostadsområde. Trafiken från Storalånggatans håll till Fiskaregatan och vid behov till de övriga gatorna inom bostadsområdet bör begränsas för att förhindra skadliga konsekvenser.



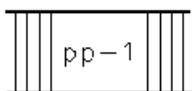
Ohjeellinen ulkoilureitti.
Riktgivande friluftled.



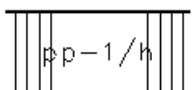
Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
Riktgivande del av område vilket är reserverat för allmän gångtrafik.



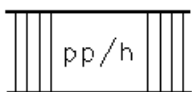
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
Riktgivande del av område vilket är reserverat för allmän gång- och cykeltrafik.



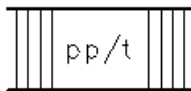
Kävelyn ja pyöräliikenteen pääreitti.
Huvudrutt för gång- och cykeltrafik.



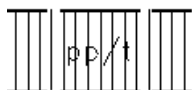
Kävelyn ja pyöräliikenteen pääreitti, jolla huoltoajo on sallittu.
Huvudrutt för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
Gata/väg reserverat för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.

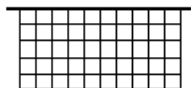


Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

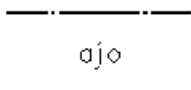
Riktgivande del av område vilket är reserverad för allmän gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.



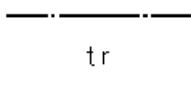
Katuaukio/tori.
Öppen plats/torg.



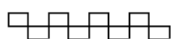
Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
Körramp till underjordiskt utrymme.



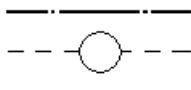
Ajoyhteys.
Körförbindelse.



Tasoristeys.
Plankorsning.



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

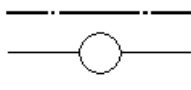


Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

z=sähkö, v=vesi, l=kaukolämpö, h=hulevesi

För underjordisk ledning reserverad del av område.

z=elektrisitet, v=vatten, l=fjärrvärme, h=dagvatten

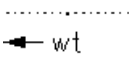


Johtoa varten varattu alueen osa.

z=sähkö

För ledning reserverad del av område.

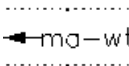
z=elektrisitet



Tulvareitti. Alueelle ei saa tehdä veden virtausta estävää rakenteellista estettä. Sijainti ohjeellinen.

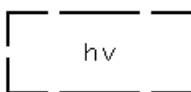
Översvämningsstråk. På området får inte byggas sådant som förhindrar vattnets lopp.

Riktgivande läge.



Maanalainen tulvareitti. Sijainti ohjeellinen.

Ett underjordiskt översvämningsstråk. Riktgivande läge.



Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue. Rakenteissa tulee suosia viivyttävää / biologista puhdistusta parantavaa kasvillisuutta.

Riktgivande område för hantering av dagvatten. I konstruktionerna ska gynnas fördröjande växtlighet/växtlighet som förbättrar den biologiska reningen.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskin tai pienen puistorakennuksen.
Riktgivande byggnadsyta, på vilken en kiosk eller en liten parkbyggnad får placeras.



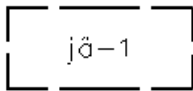
Ohjeellinen rakennusalan osa, johon sijoitetaan rakennukseen integroitu muuntamo.
Riktgivande del av byggnadsyta, där en i byggnaden integrerad transformator placeras.



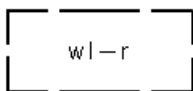
Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
Byggnadsyta där transformator får placeras.



Jätteiden käsittelyä varten varattu alue, joka on aidalla tai istutuksin erotettava muusta piha-alueesta. Alue tulee rajata katualueesta kivimuurilla.
För hantering av avfall reserverat område, som bör avskiljas från övrigt gårdsområde med staket eller planteringar. Området ska avgränsas från gatan med en stenmur.



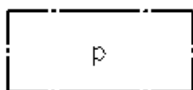
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvaa rakentamista palvelevan jätekatoksen.
Riktgivande del av område där en avfallspunkt som betjänar flytande byggande får placeras.



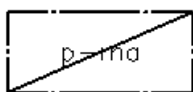
Ohjeellinen vesialueen osa, jolle saa sijoittaa laitureita tai kelluvia puistoaluetta palvelevia rakennelmia.
Riktgivande del av vattenområde där bryggor eller flytande konstruktion som betjänar parkområdet får placeras.



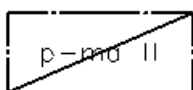
Ohjeellinen vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.
Riktgivande del av vattenområde, på vilken båtbyggor får placeras.



Pysäköintialue.
Parkeringsområde.



Maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala.
Byggnadsyta för underjordisk förvaringsplats för bil.



Maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala. Roomalainen numero osoittaa maanalaisten kerrosten suurimman sallitun lukumäärän.
Byggnadsyta för underjordisk förvaringsplats för bil. Den romerska siffran anger det största tillåtna antalet underjordiska våningar.

Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tärvele 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. Kaikkiin suojelurakennusten olemassa olevan vaipan sisällä sijaitseviin tiloihin voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Muutoksia suunniteltaessa on kuultava museoviranomaista. Kiertokankitehtaan tehdashallin korkea sisätila ja siinä sijaitsevat konstruktio (kantavat teräsrakenteet ja muut tilassa olevat tekniset konstruktio) on säilytettävä.

Veturitallin vesitorni, savupiippu ja pilttuiden muodostama tilajärjestely on säilytettävä.

Byggnad som ska skyddas. Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte fördärvar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som strider mot denna målsättning tidigare utförts i byggnaden ska man sträva efter att i samband med ändringsarbeten reparera byggnaden på ett sätt som passar ihop med stilen. I alla utrymmen som finns innanför de skyddade byggnadernas mantel kan utrymmen i enlighet med huvudanvändningsändamålet placeras. Vid planering av ändringar ska museimyndigheten höras. Det höga utrymmet inomhus i vevstaksfabrikens fabrikshall och de konstruktioner som finns där (bärande stålkonstruktioner och andra tekniska konstruktioner i utrymmet) ska bevaras. Lokstallets vattentorn, skorsten och det rumsarrangemang som lodbåsen bildar ska bevaras.

ASEMAKAAVAN YLEISET MÄÄRÄYKSET

ASUINHUONEISTOJEN KESKIPINTA-ALA

Kortteleissa 17, 18, 19, 20 ja 22 asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 m². Kortteleissa 21 ja 23 asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 m². Kortteleiden 21 ja 23 asunnoista vähintään 25% tulee toteuttaa perheasuntoina (vähintään 2 makuuhuonetta, olohuone ja keittiö/keittotila). Asuinhuoneistojen keskipinta-alaa koskeva määräys ei koske tehostettua erityisryhmien palveluasumista, tuettua asumista eikä tuettua opiskelija-asumista. Asuinhuoneistojen keskipinta-alaa koskevaa määräystä voidaan tapauskohtaisesti harkita sellaisissa yhteisöasumisen tai ryhmäasumisen kohteissa, joiden suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan yhteisöllisyys kokonaisvaltaisesti.

YHTEISÖLLISET YHTEISET TILAT (Käytävätilaa ei lasketa mukaan)

AK-korttelialueille ja C-korttelialueiden asuinrakennuksiin tulee esittää yhteistiloja vähintään 2 % asumisen rakennusoikeudesta. Yhteisöllisiin yhteistiloihin tulee toteuttaa esimerkiksi seuraavat toiminnot:

Talopesula

Asukaskeittiö

Palveluteinen, johon on mahdollista sijoittaa kylmäsäilytysmahdollisuudella varustettu postipakettien toimituspiste

Etätyö- tai kokoustila / vierashuone

Musiikin soittotila

Saunaosasto(t)

Kuntoilutila

Tekninen työ-, askartelu- ja harrastetila

Korjauspaja (polkupyörät yms)

MUUT YHTEISTILAT (Käytävätilaa ei lasketa mukaan)

Asuinrakennuksiin tulee esittää yhteistiloja seuraavasti:

Irtaimistovarastot 2h+k ja sitä pienemmillä asunnoilla 2 m²/as (ilman käytäviä)

Irtaimistovarastot 3h+k ja sitä suuremmilla asunnoilla 3m²/as (ilman käytäviä)

Ulkovälinevarasto 2m² / as

Liikkumisapuväline-tilat 0,5 m² / as

Vesipisteellä ja hiekanerotuskaivolla varustettu kuraeteinen

Kiinteistönhoidon tila vähintään 5 m² / kiinteistö

Varastotiloja voidaan sijoittaa myös asuntojen yhteyteen, mikäli ne palvelevat hyvin käyttötarkoitustaan ja varastotilojen vaadittu vähimmäismäärä täyttyy.

RAKENNUSTEN LAATUVAATIMUKSET

TORNITALOT (12-kerroksiset ja sitä korkeammat rakennukset)

Rakennuksen tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoinen. Julkisivujen tulee pääasiassa olla ei-kiiltäviä ja värisävyltään lämpimiä.

Kaikilla aukioille ja kaduille avautuvilla julkisivuilla käytetään maantasokerroksen pääasiallisena julkisivumateriaalina lasia. Katuihin rajautuvien julkisivujen ikkuna-aukotuksen tulee olla pääsääntöisesti pystysuuntaista. Rakennusten torniosien julkisivuihin ei tule tehdä useiden kerrosten korkuisia yhtenäisiä lasipintoja, eikä rakennuksia tule valaista ympäröivää aluetta kirkkaammin. Vilkkuvia, liikkuvia tai ylöspäin osoittavia valoja ei saa käyttää.

Rakennusten torniosassa sijaitseviin asuntoihin ei saa rakentaa julkisivusta ulkonevia parvekkeita.

Pihakansille, julkisivuille ja rakennusten katoille sijoitettavat tekniset tilat ja laitteet on sovittava rakennusten arkkitehtuuriin ja värimaailmaan.

KAIKKI MUUT UUDISRAKENNUKSET

Korttelin rakennusten tulee yhdessä muodostaa arkkitehtuuriltaan monimuotoinen kokonaisuus. Tavoitteena on vaihteleva kaupunkisiluetti ja monimuotoinen kattomaisema. Kaavakartassa toisistaan ohjeellisilla rakennusalueen rajoilla erotettujen rakennusten tulee poiketa toisistaan joko värykseltään, materiaaleiltaan, arkkitehtuuriltaan tai massoitteiltaan. Yksittäisessä rakennuksessa julkisivumateriaaleja ja -värejä kuitenkin käytetään selkeinä ja yhtenäisinä pintoina. Katuun rajautuvan yhtenäisesti käsitellyn (väri ja/tai materiaali) julkisivun pituus saa olla enintään 25 m.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto tai sen muunnelma. Niille rakennusaloille, joihin ei ole merkitty rakennuksen harjansuuntaa osoittavaa viivaa, voidaan toteuttaa tasakattoinen rakennus. Tasakattoisten rakennusten kattopinta tulee toteuttaa istutettavana viherkattona tai kattopuutarhana.

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina voidaan käyttää tiiltä, rappauspintaa tai puuta. Konepajantorille, Laboratorionaukiolle ja Porttikadulle avautuvilla julkisivuilla käytetään maantasokerroksen pääasiallisena julkisivumateriaalina lasia. Katuihin rajautuvien julkisivujen ikkuna-aukotuksen tulee olla pääsääntöisesti pystysuuntaista. Maantasokerroksessa rakennuksen kaikille julkisivuille tulee sijoittaa ikkunoita. Maantasokerrosten julkisivujen laajemmat ikkunattomat osuudet tulee suunnitella niin, että luodaan viihtyisää jalankulkuympäristöä julkisivun pintakäsittelyllä, valaistuksella, köynnöskasveilla, taidetta käyttämällä tai muilla arkkitehtuurin keinoilla.

Katuihin rajautuvilla julkisivuilla parvekkeet tulee toteuttaa julkisivupinnasta sisäänvedettyinä tai ranskalaisina parvekkeina. Asuinkortteleihin kuuluvien istutettavien etupihojen kohdalla voidaan käyttää myös ulkoasultaan keveitä ulokeparvekkeita. Sisäpihoilla voidaan käyttää parveketorneja.

Pihakansille, julkisivuille ja rakennusten katoille sijoitettavat tekniset tilat ja laitteet on sovittava rakennusten arkkitehtuuriin ja värimaailmaan.

ASUINHUONEISTON LUONNONVALO-OLOSUHTEET

Asuntojakauma ja asuinhuoneistojen suuntaus tulee suunnitella niin, että 45 asteen valokulma huoneen lattiatasoon nähden täyttyy asuinhuoneen pääikkunan kohdalla.

Suunnitteluratkaisuissa tulee huomioida asuinhuoneiston riittävä luonnonvalon saanti.

PIHATILOJEN RIITTÄVYYS

Käyttökelpoista ja viihtyisää leikki-, oleskelu- ja istutettavaa tilaa tulee varata piha-alueelta 10 m²/asunto.

Seuraaville kohteille tulee varata piha-alueelta käyttökelpoista ja viihtyisää leikki-, oleskelu- ja istutettavaa tilaa 10 m² / 50m² asumisen huoneistoalaa:

-Erytisryhmien palveluasuminen, tuettu asuminen ja tuettu opiskelija-asuminen

Pihatilan riittävyyden takaamiseksi tulee tarvittaessa toteuttaa kattoterasseja niille rakennusten osille, joille ei ole merkitty rakennuksen harjansuuntaa osoittavaa viivaa.

Laskelmassa voidaan huomioida turvallisiksi ja viihtyisäksi järjestettävät leikkiin ja oleskeluun soveltuvat kulku- ja pelastustiet sekä oleskeluun soveltuvat etupihat. Mikäli keskustatoimintojen korttelialueella (C-alue) piha-alueelle ei mahdu riittävää määrää leikki- ja oleskelutilaa, voidaan puuttuvan pihatilan sijasta toteuttaa rakennuksen sisätiloihin kaikille asukkaille yhteistä ylimääräistä oleskelutilaa tai kerroskohtaista oleskelutilaa. 250 m² puuttuvaa pihatilaa voidaan korvata toteuttamalla 50 m² yhteistilaa sen lisäksi, mitä on määrätty otsikon "yhteisölliset yhteiset tilat" alla. Yhteistilat tulee toteuttaa viherhuoneen kaltaisina niin, että niissä on riittävästi luonnonvaloa huonekasvien kasvattamiselle.

RAKENNUKSEN JA KATUALUEEN VÄLINEN PIHA-ALUE TAI RAKENNUKSEN JA PUISTOALUEEN VÄLINEN PIHA-ALUE

AK-kortteleiden ulkoreunalla sijaitseva istutettava alue käsitellään korkeatasoisena puolijulkisena tai yksityisenä pihana. Piha erotetaan katualueesta luonnonkivireunuksella tai kivimuurilla. Puistoon rajautuva piha erotetaan puistosta pensasaidalla. Kulkuväylät laatoitetaan. Pihoille tulee sijoittaa monilajista kasvillisuutta. Istutusten lisäksi pihoille saa sijoittaa asuntojen, liikeilojen tai yhteistilojen terasseja, sisäänkäyntiluiskia, aitoja, pergoloita tai muita rakenteita. Pihan yllä olevat ulokeparvekkeet saavat sijoittua istutettavan alueen kohdalle. Varsinainen rakennusmassa tai sen osa ei saa sijoittua istutettavalle alueelle.

KORTTELIPIHAT

Määräys koskee AH-korttelialueita ja keskustatoimintojen korttelialueiden (C) piha-alueita, mikäli C-korttelialueella on asuinhuoneistoja. Korttelipiha ja sen toiminnot tulee suunnitella niin, että ne ovat koko korttelin yhteiskäytössä, lukuun ottamatta mahdollisia asuntoihin liittyviä terasseja. Piha-alueista on esitettävä yhtenäinen pihasuunnitelma rakennuslupaprosessin yhteydessä. Pysäköinti tulee toteuttaa rakenteellisena, pihakannen tai maan alaisena. Piha-alueille ei saa osoittaa maanpäällisiä autopaikkoja. Liikuntaesteisille henkilöille ja sosiaalihuollolle voidaan toteuttaa vähäisiä määriä maanpäällisiä autopaikkoja. Pihakannet tulee liikennealueita lukuun ottamatta käsitellä monilajisesti istutettavana tontinosana. Kansipihoilla tulee varata puiden juuristolle kasvutilaa syvyysuunnassa vähintään 80 cm.

Jokaiselle korttelipihalle tulee istuttaa vähintään yksi suurikokoiseksi kasvava puu (kuten vaahtera, jalava tai tammi), joka sijoitetaan pihan maanvaraiselle osuudelle, jossa se voi vahingoittumatta jatkaa kasvuaan silloinkin, kun pihan kansirakennetta korjataan tai uusitaan. Lisäksi korttelipihoille tulee istuttaa pienempiä puita vähintään 1 kpl / 300 m².

Kaikkien kortteleiden leikki- ja oleskelupihoille tulee toteuttaa oleskelurakenteita kaiken ikäisille ihmisille, kuten esimerkiksi leikkialueita ja -välineitä, grillipaikka, istuskelupaikkoja, kasvimaata jne. C-korttelin piharakenteiden suunnittelussa tulee huomioida korkeiden rakennusten aiheuttamat ajoittaiset voimakkaat tuulet.

Pihatiloihin sijoittuvat pysäköintilaitosten ja liikeilojen ilmanvaihtohormit tulee suunnitella niin, että ne eivät aiheuta haittaa asumiselle.

PILAANTUNEET MAAT

Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä. Saastuneet maa-ainekset on poistettava tai käsiteltävä vaarattomiksi ennen rakentamiseen ryhtymistä ympäristöviranomaisten vaatimassa laajuudessa.

HAPPAMAT SULFAATTIMAAT

Ennen rakennushankkeeseen / toimenpiteisiin ryhtymistä tulee selvittää mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely.

HULEVESIEN KÄSITTELY

Hulevesien hallintarakenteiden valinnassa suositaan maan päällä sijaitsevia rakenteita, joissa kasvaa veden biologiseen esipuhdistukseen soveltuvaa kasvillisuutta hulevesien laadullista käsittelyä varten.

HULEVESIEN KÄSITTELY KORTTELIALUEILLA

Tonttien hulevedet tulee viivyttaa tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Viivytävien rakenteiden (maalaiset viivytyskaivannot ja -säiliöt, suodatus-, viivytys- ja imeytyspainanteet) tilavuuden tulee olla vähintään 1 m³ / 100 m² läpäisemätöntä pintaa. Hulevesiä voidaan hallita esimerkiksi ohjaamalla ne kasvillisuuden käyttöön tai viivytyspainanteisiin maastonmuotoilun avulla. Kulkuväylien pintamateriaaleina tulee käyttää vettä läpäiseviä tai puoliläpäiseviä materiaaleja.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen hulevesien hallintasuunnitelma sekä rakennusaikaisten hulevesien hallinta- ja käsittelysuunnitelma. Hulevesien hallinta- ja käsittelysuunnitelmissa tulee huomioida, että alueella esiintyy pilaantuneita maita.

RAKENTAMISEN AIKAINEN HULEVESIEN KÄSITTELY

Hulevesien laatua ja määrää hallitaan rakentamisen aikana siten, ettei vesien määrä kasva ja laatu heikkene nykytilaan verrattuna. Työmaan aikaisia pinta- ja pumppausvesiä varten suunnitellaan tarvittaessa esim. laskeutusaltaita, suotopatoja tai hyödynnetään geotekstiilejä/geotuubeja vesien kiintoaineksen pidättämisessä ennen kuin vedet ohjataan hulevesiverkostoon.

VIHERKERROIN

Pihasuunnitelmassa tulee esittää vihertehokkuuselementit sekä pinnanmuotoilu.

Vihertehokkuuden vähimmäistaso on

1,0 kortteleissa 21, 22 ja 23

0,8 kortteleissa 18, 19 ja 20

0,8 korttelissa 17 sijaitsevien asuinrakennusten pihatiloissa

MELU JA TÄRINÄ

Ulko-oleskelualueet suositellaan sijoitettavan rakennusten ja/tai melusteiden suojaan liikennemelulta.

Katujen puoleiset parvekkeet suositellaan lasitettaviksi.

Kortteli 20, rataa lähimmät rakennukset: Liikennetärinän tunnusluku vw,95 ei saa ylittää asumiseen tai niihin rinnastettavissa tiloissa tasoa 0,3 mm/s (Luokka C).

UUSIOMATERIAALIEN HYÖTYKÄYTTÖ

Asemakaava-alueen rakenteissa ja täytöissä voidaan hyödyntää uusiomateriaaleja, esimerkiksi rakennusten purkamisessa syntyviä betoni- ja tiilimurskeita.

Uusiomateriaalien hyötykäytön yksityiskohdat (kerrospaksuudet, materiaalien laatuvaatimukset, laadunvalvonta, raportointi) tulee hyväksyttää hyötykäyttöhetkellä voimassa olevien vaatimusten ja lupakäytännön mukaisesti.

TAIDE

Alueella tulee käyttää prosenttitaideperiaatetta.

Taiteen suunnittelu ja toteuttaminen sekä tontille / korttelille että yleisille alueille toteutetaan alueelle tehtävän taideohjelman mukaisesti.

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT

Asuntorakentamiselle ja asuinrakennusten maantasokerroksen liiketiloille 1 ap/100 k-m²

Liike ja toimitilarakentamiselle 1 ap/70 k-m²

Tehostettu erityisryhmien palveluasuminen, tuettu opiskelija-asuminen sekä yleishyödylliset palvelutilat ja toiminnot 1 ap/200 k-m²

Muulle palveluasumiselle (esim. senioriasuminen) 1 ap/130 k-m²

Suojeltaville rakennuksille, hotelleille, julkisille palveluille ja kokoontumistiloille 1 ap/120 k-m²

Seuraaviin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta:

-Kelluvat rakennukset, puistoalueella sijaitsevat rakennukset

-Asumista palvelevat asunnon ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yleisessä käytössä olevat

askartelu- kerho- ja saunatilat tms. sekä puolilämpimät parvekkeet ja viherhuoneet

Pysäköinnin tehostaminen

Asemakaavassa määrättyjen autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 % kaavassa määrättyjen autopaikkojen kokonaismäärästä. Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee osoittaa palvelun toimivuus kohteessa. Mikäli yhteiskäyttöautojärjestelystä luovutaan osittain tai kokonaan, on puuttuvat velvoiteautopaikat toteutettava tai järjestettävä muualta kohtuullisen etäisyyden päässä kiinteistöstä.

Pysäköintipaikoista voidaan antaa mitoitusalennusta, mikäli autopaikkoja sijoitetaan vapaaksiostoperiaatteella sellaiseen yleiseen pysäköintilaitokseen, jossa paikkojen vuorottaikäyttö on mahdollista.

PYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT

Opiskelija-asumiselle 1 pp/20 k-m².

Asuinrakentamiselle: 1 pp/25 k-m², joista vähintään 5 % tulee mitoittaa tavarapyörille tai muille tavallista enemmän tilaa vaativille erikoispyörille. Polkupyöräpaikat tulee sijoittaa lukittaviin polkupyörävarastoihin, jotka ovat helposti saavutettavissa ja joissa osa pyöräpaikoista on runkolukittavia.

Korkeintaan 25 % pyöräpaikoista voidaan sijoittaa kortteleiden piha-alueille. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Ulkona olevat pyöräpaikat voidaan varustaa katoksilla, jossa on istutettava viherkatto.

Liike-, palvelu- ja toimitilarakentamiselle: 1pp/50 k-m². Polkupyörille tulee osoittaa paikoitustilaa asiakassisäänkäyntien läheisyyteen. On suositeltavaa, että asiakaspaikkojen suunnittelussa huomioidaan erikoispyörät ja muut liikkumisen apuvälineet.

Yli 600 k-m² työpaikoissa osoitetaan työmatkapyöräilyn suihku-, kuivatus- ja säilytystilat.

DETALJPLANENS ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

BOSTADSLÄGENHETERNAS GENOMSNITTLIGA STORLEK

I kvarteren 17,18, 19, 20 och 22 ska bostadslägenheternas genomsnittliga yta ska vara minst 50 m². I kvarteren 21 och 23 ska bostadslägenheternas genomsnittliga yta ska vara minst 45 m². I kvarteren 21 och 23 ska minst 25 % av bostäderna vara familjebostäder (med minst två sovrum, vardagsrum och kök/kokvrå).

Bestämmelsen om bostadslägenheternas genomsnittliga yta gäller inte effektiverat serviceboende för specialgrupper och inte heller understött boende eller understött studentboende.

Bestämmelsen om bostadslägenheternas genomsnittliga yta kan övervägas från fall till fall i fråga om sådana gemenskaps- eller gruppboenden där gemenskapsaspekten beaktas övergripande vid planeringen och genomförandet.

GEMENSKAPINRIKTADE GEMENSAMMA UTRYMMEN (Korridorerna räknas inte med.)

På AK-kvartersområdena och i bostadsbyggnaderna på C-kvartersområdena ska minst 2 % av byggrätten för boende anvisas för gemensamma utrymmen. I de gemenskapsinriktade gemensamma utrymmena ska exempelvis följande funktioner finnas:

Tvättstuga

Invånarkök

Servicetambur där det är möjligt att placera ett med kylförvaringsmöjligheter försett leveransställe för postpaket

Mötesrum eller lokaler för distansarbete/gästrum

Utrymmen för musicerande

Bastuavdelning(ar)

Motionsutrymme

Utrymmen för tekniskt arbete, hobby- eller fritidsverksamhet

Reparationsverkstad (cyklar m.m.)

ÖVRIGA GEMENSAMMA UTRYMMEN (Korridorutrymmet räknas inte med.)

I bostadsbyggnaderna ska gemensamma utrymmen anvisas enligt följande:

Lösöresförråd för 2 r+k och mindre bostäder 2 m²/bostad (utan korridorer)

Lösöresförråd för 3 r+k och större bostäder 3 m²/bostad (utan korridorer)

Förråd för friluftsredskap 2 m²/bostad

Utrymmen för rörelsehjälpmedel 0,5 m²/bostad

Groventré med vattenpunkt och sandavskiljningsbrunn

Fastighetsunderhållsutrymmen minst 5 m²/fastighet

Förrådsutrymmen kan också placeras i anslutning till bostäderna, ifall de betjänar sitt användningsändamål bra och den minimimängd förrådsutrymmen som krävs uppnås.

KVALITETSKRAV PÅ BYGGNADERNA

TORNHUS (Byggnader med 12 eller fler våningar)

Byggnaden ska vara arkitektoniskt högklassig. Fasaderna ska huvudsakligen vara icke glänsande och ha varma färgnyanser.

På alla fasader som vetter mot öppna platser och gator används glas som det huvudsakliga fasadmaterialet på markplansvåningen. Fönsteröppningarna på fasader som gränsar mot gator ska i regel vara vertikala. Fasaderna på byggnadernas torndelar får inte ha flera våningar höga enhetliga glasytor och byggnaderna får inte belysas starkare än angränsande områden.

Blinkande, rörliga eller uppåtriktade ljus får inte användas.

I de bostäder som finns i byggnadernas torndelar får inga utskjutande balkonger byggas.

Tekniska utrymmen och anläggningar som placeras på gårdsdäck, fasader och byggnadernas tak ska anpassas till byggnadernas arkitektur och färger.

ALLA ANDRA NYBYGGNADER

Byggnaderna i kvarteret ska tillsammans bilda en till arkitekturen mångformig helhet. Målet är en varierande stadssilhuett och ett mångformigt taklandskap. Byggnader som på plankartan avskilts från varandra med riktgivande gränser för byggnadsområdet ska avvika från varandra antingen genom färgsättning, material, arkitektur eller utformning. I en enskild byggnad ska fasadmaterial och -färger emellertid användas som tydliga och enhetliga ytor. Längden på en fasad som gränsar till gatan och som behandlats enhetligt (färg och/eller material) får vara högst 25 m.

Byggnaderna ska ha sadeltak eller en variant av det.

På de byggnadsytor där någon linje som anger takåsens riktning inte anvisas kan en byggnad med plant tak uppföras. Taken på byggnaderna med plant tak ska läggas som gröna tak eller takträdgårdar.

Som det huvudsakliga fasadmaterialet kan tegel, puts eller trä användas. På de fasader som vetter mot Verkstadstorget, Laboratorieplatsen och Portgatan används glas som det huvudsakliga fasadmaterialet på markplan. Fönsteröppningarna på de fasader som gränsar mot gator ska i regel vara vertikala. På markplansvåningen ska det finnas fönster på byggnadens samtliga fasader. Större fönsterlösa delar av fasaderna på markplansvåningen ska planeras så att man genom ytbehandling av fasaden, belysning, klängväxter, konst eller andra arkitektoniska metoder skapar en trivsam fotgängarmiljö.

På de fasader som gränsar mot gator ska balkongerna byggas indragna från fasadytan eller som franska balkonger. På bostadskvarterens planterade främre gårdsplaner kan också lätta utskjutande balkonger användas. På innergårdar kan balkongtorn användas.

Tekniska utrymmen och anläggningar som placeras på gårdsdäck, fasader och byggnadernas tak ska anpassas till byggnadernas arkitektur och färger.

NATURLJUSFÖRHÅLLANDEN I BOSTADSLÄGENHETER

Bostadsfördelningen och bostadslägenheternas riktning bör planeras så att kravet på en ljusvinkel på 45 grader mot rummets golv uppfylls vid bostadsrummets huvudfönster. Vid planeringslösningarna bör beaktas att det kommer in tillräckligt med naturligt ljus i bostadslägenheten.

TILLRÄCKLIGA GÅRDSUTRYMMEN

På gårdsområdet ska det för varje bostad reserveras minst 10 m² användbart och trivsamt lek-, vistelse- och planteringsutrymme.

För följande objekt ska användbart och trivsamt lek-, vistelse- och planteringsutrymme på gården reserveras minst 10 m² per 50 m² bostadsvåningsyta:

- Serviceboende för specialgrupper, bostäder och studentbostäder med stöd

För att garantera tillräckliga gårdsutrymmen ska det vid behov byggas takterrasser i de byggnadsdelar där någon linje som anger takåsens riktning inte anvisas.

I kalkylen kan beaktas alla gångar och räddningsvägar som lämpar sig för lek och vistelse och som ordnas så att de blir trygga och trivsamma samt även främre gårdsplaner som lämpar sig för vistelse. Om det inte ryms ett tillräckligt stort utrymme för lek och vistelse på gården i ett kvartersområde för centrumfunktioner (C-område), kan det gårdsutrymme som saknas ersättas med ett för alla invånare gemensamt extra vistelseutrymme eller ett våningsspecifikt vistelseutrymme inne i byggnaden. Gårdsutrymme på 250 m² kan ersättas genom att det, utöver det som föreskrivs under rubriken Gemenskapsinriktade gemensamma utrymmen, byggs 50 m² gemensamt utrymme till. De gemensamma utrymmena ska genomföras i stil med en vinterträdgård, så att där finns tillräckligt med naturligt ljus för rumsväxter.

GÅRDSOMRÅDET MELLAN ANTINGEN BYGGNADEN OCH GATUOMRÅDET ELLER BYGGNADEN OCH PARKOMRÅDET

Området som ska planteras på AK-kvarterens yttre kant behandlas som en högklassig halvvoffentlig eller privat gård. Gården skiljs från gatuområdet med en naturstenskant eller en stenmur. Gård som gränsar park skiljs från parken med en häck. Gångarna ska beläggas med plattor. Gårdarna ska förses med artrik växtlighet. Utöver planteringarna får det på gårdarna också placeras bostäders, affärslokalers eller gemensamma lokalers terrasser, entréramper, staket, pergolor eller andra konstruktioner. Utskjutande balkonger får placeras ovanför gårdens planteringar. Den egentliga byggnadsmassan eller en del av den får inte placeras på ett område som ska planteras.

KVARTERSGÅRDAR

Bestämmelsen gäller AH-kvartersområdena och gårdarna inom kvartersområdena för centrumfunktioner (C), förutsatt att det finns bostadslägenheter på C-kvartersområdena. Kvartersgårdarna och gårdsfunktionerna ska planeras så att de kan användas gemensamt av hela kvarteret, med undantag av eventuella terrasser i anslutning till bostäder. I samband med bygglovsprocessen ska en enhetlig gårdsplan för gårdsområdena läggas fram.

Parkeringen ska genomföras strukturellt, under ett gårdsdäck eller under jord. Det får inte anvisas bilplatser ovan jord på gårdsplanerna. För personer med funktionsnedsättning och för socialvården kan ett mindre antal bilplatser ovan jord anläggas.

Med undantag av trafikområden ska gårdsdäcken behandlas som tomtdelar som förses med planteringar av många olika arter. På däcksgårdarna ska växtrum på minst 80 cm i djupled reserveras för trädens rotsystem.

På varje kvartersgård ska minst ett storvuxet träd (såsom lönn, alm eller ek) planteras. Det ska placeras i den del av gården som har markkontakt där det kan fortsätta att växa utan att skadas även om gårdens däckskonstruktion repareras eller förnyas.

Dessutom ska det på kvartersgårdarna planteras minst ett mindre träd per 300 m².

På alla kvarters lek- och vistelsegårdar ska vistelsekonstruktioner, såsom lekområden och -redskap, grillplatser, sittplatser, grönsaksland m.m. byggas för människor i alla åldrar. Vid planeringen av gårdskonstruktionerna i C-kvarteret ska de tidvis kraftiga vindar som höga byggnader medför beaktas.

Parkeringsanläggningars och affärslokalers ventilationskanaler som placeras i gårdsutrymmen

ska planeras så att de inte orsakar olägenheter för boendet.

FÖRORENAD MARK

Innan byggandet inleds ska markens föroreningsgrad redas ut. Innan byggandet inleds ska förorenade marksubstanser avlägsnas eller behandlas så att de blir ofarliga i den omfattning som miljömyndigheterna förutsätter.

SURA SULFATJORDAR

Innan byggprojekt/åtgärder inleds ska förekomsten av eventuella sura sulfatjordar och behandling av dem utredas.

HANTERING AV DAGVATTEN

Vid valet av hanteringskonstruktioner för dagvattnet föredras konstruktioner som finns ovan jord, där det växer växtlighet som lämpar sig för biologisk förening av vatten för kvalitetsmässig hantering av dagvattnet.

HANTERING AV DAGVATTEN PÅ KVARTERSOMRÅDENA

Tomternas dagvatten ska fördröjas på tomt- eller kvartersområdena innan det leds till dagvattensystemet. De fördröjande konstruktionernas (underjordiska fördröjningsschakt och behållare, filtrerings-, fördröjnings- och infiltreringssänkor) volym ska vara minst $1 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ ogenomsläpplig yta. Dagvatten kan hanteras exempelvis genom att det med hjälp av terrängutformning leds till växtligheten eller till fördröjningssänkor. Gångarna ska beläggas med vattengenomsläppliga eller semipermeabla material.

I anslutning till bygglovet ska det läggas fram en tomtspecifik plan för hantering av dagvatten samt en hanterings- och behandlingsplan för dagvattnet under byggtiden. I hanterings- och behandlingsplanerna för dagvatten ska beaktas att det förekommer förorenad mark på området.

HANTERING AV DAGVATTEN UNDER BYGGTIDEN

Dagvattnets kvalitet och mängd hanteras under byggtiden så att vattenmängden och -kvaliteten inte försämras jämfört med nuläget. För yt- och pumpvatten som uppkommer under byggtiden planeras vid behov t.ex. sedimenteringsbassänger, filtreringsdammar eller också utnyttjas geotextiler/geotuber vid kvarhållandet av fasta substanser i vattnet innan vattnet leds ut i dagvattennätet.

GRÖNFAKTOR

I gårdsplanen ska grönfaktorelementen och utformningen av ytan anges. Minimnivån för grönfaktorn är

1,0 i kvarteren 21, 22 och 23.

0,8 i kvarteren 18, 19 och 20.

0,8 på gårdarna till bostadsbyggnaderna i kvarter 17.

BULLER OCH VIBRATIONER

För att bekämpa trafikbuller rekommenderas det att vistelseområdena utomhus placeras i skydd av byggnader och/eller bullerhinder.

Det rekommenderas inglasning på de balkonger som vetter mot gatan.

Kvarter 20, byggnaderna närmast järnvägen: Nyckeltalet för trafikvibrationer $v_{w,95}$ får inte överskrida nivå 0,3 mm/s (klass C) i de utrymmen som används för boende eller i därmed jämförbara utrymmen.

NYTTJANDE AV ÅTERVUNNA MATERIAL

I konstruktionerna och utfyllnaderna på detaljplaneområdet kan återvunna material, såsom betong- eller tegelkross som uppstår vid rivning av byggnader, användas.

Detaljerna för nyttjandet av återvunna material (lagertjocklekar, kvalitetskrav för material, kvalitetskontroll, rapportering) ska lämnas in för godkännande enligt de krav och den tillståndspraxis som gäller vid nyttjandetidpunkten.

KONST

På området bör enprocentsprincipen för konst användas. Konst planeras och genomförs på både tomten/i kvarteret och på de allmänna områdena enligt ett separat konstprogram som tas fram för området.

MINIMIALTAL BILPLATSER

För bostadsbyggande och bostadsbyggnaders affärslokaler på markplan: 1 bp/100 m² vy

För byggande av affärs- och verksamhetslokaler: 1 bp/70 m² vy

För effektiviserat serviceboende för specialgrupper, studentbostäder med stöd samt allmännyttiga servicelokaler och funktioner 1 bp/200 m² vy

För annat serviceboende (t.ex. seniorboende) 1 bp/130 m² vy

För skyddade byggnader, hotell, allmänna utrymmen och möteslokaler 1 bp/120 m² vy

Bilplatskravet gäller inte följande:

-Flytande byggnader, byggnader på parkområden

-Förråd utanför bostaden som betjänar boendet, hobby-, klubb- och bastuutrymmen e.d. som står till invånarnas förfogande eller halvvarma balkonger eller vinterträdgårdar.

Effektivisering av parkeringen

Minimiantalet bilplatser i detaljplanen kan minskas med fem (5) platser per plats för delade bilar, dock med högst 10 procent av det totala antal bilplatser som anvisas i detaljplanen. Sökanden ska i bygglovsskedet påvisa att tjänsten fungerar vid objektet. Om systemet med bildelning helt eller delvis avskaffas, ska de obligatoriska bilplatser som saknas anläggas eller ordnas på en annan plats på ett rimligt avstånd från fastigheten.

För parkeringsplatser kan beviljas dimensioneringsavdrag, om bilplatser enligt friköpsprincipen förläggs till en sådan allmän parkeringsanläggning där en turvis användning av platserna är möjlig.

MINIMIALTAL CYKELPLATSER

För studentbostäder: 1 cp/20 m² vy.

För bostadsbyggande: 1 cp/25 m² vy, varav minst 5 % ska dimensioneras för lastcyklar eller andra specialcyklar som kräver mera utrymme än vanliga cyklar. Cykelplatserna ska placeras i låsbara cykelförråd som är lättillgängliga och där en del cykelplatser har ramlås.

Högst 25 % av cykelplatserna får placeras på kvartersgårdarna. På alla cykelplatser utomhus ska finnas ställ med ramlås. Cykelplatserna utomhus kan också förses med skyddstak i form av gröna tak.

För byggande av affärs-, service- och verksamhetslokaler: 1 cp/50 m² vy. Det ska anvisas parkeringsplatser för cyklar i närheten av kundingångarna. Det rekommenderas att man vid planeringen av kundplatser också beaktar specialcyklar och andra rörelsehjälpmedel.

På arbetsplatser på över 600 m² vy anvisas duschar, torkrum och förvaringsutrymmen för dem som cyklar till och från arbetet.

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

För tomter på detta detaljplaneområde skall en separat bindande tomtindelning göras.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vaasa	Täyttämispvm	9.5.2025
Kaavan nimi	Vöyrinkaupungin konepaja-alue		
Hyväksymispvm	24.3.2025	Ehdotuspvm	21.5.2024
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	15.12.2021
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	1125
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	25,1837	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	25,1837

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	25,1837	100,00	164385	0,65	0,0000	76335
A yhteensä	3,3071	13,1	86725	2,62	3,3071	86725
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	3,2318	12,8	44410	1,37	3,2318	44410
K yhteensä					-0,6245	-4000
T yhteensä					-9,1266	-84000
V yhteensä	5,7634	22,9	250	0,00	1,1174	200
R yhteensä						
L yhteensä	7,9533	31,6	32900	0,41	1,4710	32900
E yhteensä	0,0221	0,1			0,0221	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	4,9060	19,5	100	0,00	0,6017	100

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	2,7206	10,80	0	2,7206	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	6	12600	-1	-380

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	25,1837	100,00	164385	0,65	0,0000	76335
A yhteensä	3,3071	13,1	86725	2,62	3,3071	86725
AH	1,3683	41,4	225	0,02	1,3683	225
AK	1,9388	58,6	86500	4,46	1,9388	86500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	3,2318	12,8	44410	1,37	3,2318	44410
C	3,2318	100,0	44410	1,37	3,2318	44410
K yhteensä					-0,6245	-4000
KT					-0,6245	-4000
T yhteensä					-9,1266	-84000
TT					-9,1266	-84000
V yhteensä	5,7634	22,9	250	0,00	1,1174	200
VP-1	0,4105	7,1			0,4105	
VP	5,3529	92,9	250	0,00	0,7069	200
R yhteensä						
L yhteensä	7,9533	31,6	32900	0,41	1,4710	32900
Katuauk./torit	0,3391	4,3			0,1202	
Hidaskadut (hk)	0,9515	12,0			0,9515	
Kadut	4,3431	54,6			0,7077	
LPA	0,9143	11,5	32900	3,60	-0,4136	32900
LP	0,6192	7,8			0,3661	
LR	0,7861	9,9			-0,2609	
E yhteensä	0,0221	0,1			0,0221	
ET	0,0221	100,0			0,0221	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	4,9060	19,5	100	0,00	0,6017	100
W	4,9060	100,0	100	0,00	0,6017	100

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	2,7206	10,80	0	2,7206	0
p-ma	1,3840	50,9		1,3840	

p-ma II	0,8272	30,4		0,8272	
p-ma III	0,5094	18,7		0,5094	

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	6	12600	-1	-380
Asemakaava	6	12600	-1	-380

Asemakaava nro 1125
VÖYRINKAUPUNGIN KONEPAJA-ALUE
Asemakaavamuutos ja tonttijako

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

21.5.2024 (korvaa 16.5.2023 päivätyn version)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internet-sivuilta: www.vaasa.fi/ak1125

Suunnittelun kohde

Kaavoitettava alue sijaitsee Vaasan keskusta-alueella Onkilahden rannassa. Alueen sijainti on keskeinen; etäisyys rautatieasemalta on alle 500 metriä ja Vaasan kauppatorilta alle kilometri. Kaavamuutoksen kohteena on tehdasalue, jolta Wärtsilän toiminta on poistumassa. Tehdasalueen lisäksi asemakaavassa on mukana Onkilahden rannan viher- ja vesialueita sekä katu-, rautatie- ja pysäköinti-alueita. Kaava-alueen pinta-ala on noin 25 hehtaaria.

Alue on ollut teollisuuskäytössä vuosikymmeniä. Se vapautuu kehitettäväksi muuhun käyttötarkoitukseen, kun Wärtsilä siirtää Järvikadulla olleet toiminnot Vaskiluodon uuteen tutkimus- tuotekehitys- ja tuotantokeskukseen Sustainable Technology Hubiin. Viimeiset Wärtsilän toiminnot poistuvat alueelta arviolta vuonna 2025.



Asemakaavaraja esitettyä opaskartalla (musta katkoviiva)



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1125 Väyrinkäupungin konepaja-alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.10.2022
www.vaasa.fi/ak1125



Asemakaavaraja esitettyä ortoilmakuvan päällä

Suunnittelun tavoite

Suunnittelun tavoitteena on kaupungin vetovoimaa lisäävä, kestävän kehityksen mukainen kokonaisuus, jossa hyödynnetään alueen keskeistä sijaintia, meren läheisyyttä ja historiaa. Asemakaavatyössä tutkitaan alueen muuttuvaa käyttötarkoitusta, mitoitusta ja kokonaisrakennetta. Tavoitteena on luoda monipuolista ja kiinnostavaa kaupunkiympäristöä niille, jotka asuvat ja työskentelevät alueella, mutta samalla myös luoda lisäarvoa Vaasan keskusta-alueen asukkaille ja muille alueen käyttäjille.

Nykyisin tehdasalue on suljettu. Yhdessä rautatiealueen kanssa se erottaa toisistaan kolme kaupunginosaa: Keskustan, Vöyrinkaupungin ja Palosaaren. Tavoitteena on luoda kulkuyhteyksiä eri kaupunginosien välille, mutta lisäksi rakennetun kaupunkiympäristön ja viheralueiden välille. Yhteyksien kehittäminen koskee erityisesti kävelyä ja pyöräilyä.

Alueen sijainti kaupunkirakenteessa on keskeinen. Alueella tehtävät muutokset vaikuttavat merkittävästi näkymiin Keskustasta, Vöyrinkaupungista ja Palosaareltä katsottuna. Tämän vuoksi tavoitellaan korkeatasoista kaupunkirakentamista. Alueella on useita suojeltuja rakennuksia. Asemakaavan tavoitteena on säilyttää suojellut rakennukset ja turvata niiden pysyminen tarkoituksenmukaisessa käytössä.

Asemakaavamuutos tukee seuraavia kaupunginvaltuuston 14.2.2022 hyväksymiä Vaasan kaupungin strategian tavoitteita:

Hyvinvoiva, turvallinen ja osaava Vaasa

- Väestön onnellisuus (turvallisuus, elävyys, viihtyisyys, lapsiystävällisyys, hyvinvoinnin edistäminen, kansainvälistämisen edistäminen, vapaa-ajan ja kulttuurin mahdollisuudet)

Vetovoimainen Vaasa

- Väestönkasvu (Merellinen asuminen, monipuolinen asuntotarjonta, elinvoimaisen ja vireän kaupunkikeskustan kehittäminen)



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1125 Vöyrinkaupungin konepaja-alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.10.2022
www.vaasa.fi/ak1125

- Työpaikkojen määrän kasvu (Osaajien houkuttelu, tutkimus-, kehittämis- ja innovaatiotoiminnan tukeminen ja kehittäminen verkostomaisesti)

Hiilineutraali Vaasa

- Energiatehokkuus ja energiaviisaus, kestävien liikkumismuotojen kehittäminen, ilmastomuutokseen sopeutuminen, viheralueiden ja viherrakentamisen monimuotoisuuden lisääminen

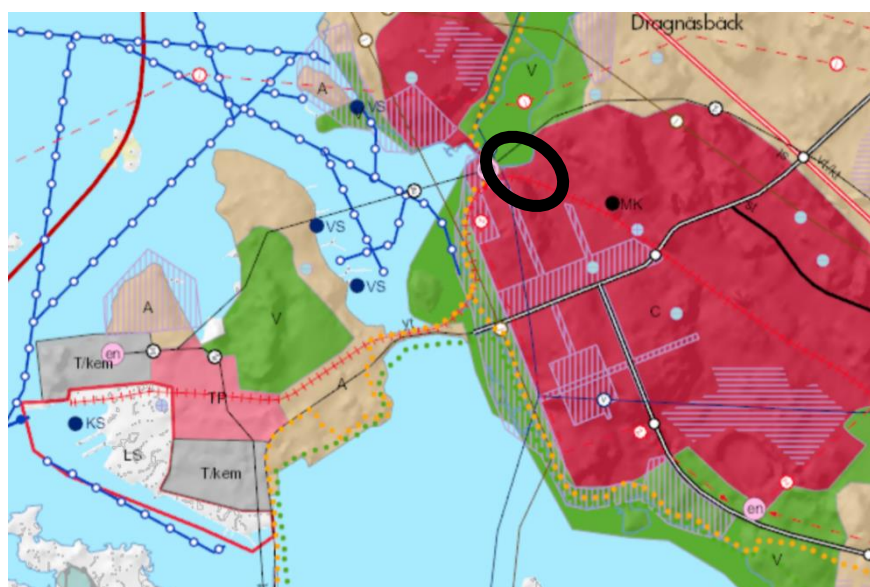
Vireilletulo

Vaasan kaupungin ja maanomistajan välinen aiesopimus Onkilahden alueen kehittämisestä on hyväksytty kaupunginhallituksessa 15.6.2020

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä kaavoituskatsauksen 2022 hyväksymisen yhteydessä 15.12.2021.

Kaavatilanne

Pohjanmaan maakuntakaava 2040



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040.

Alueella on 11.9.2020 voimaan tullut Pohjanmaan maakuntakaava 2040, joka hyväksyttiin maakuntavaltuuston kokouksessa 15.6.2020. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty Keskustatoimintojen alueeksi (C) ja virkistysalueeksi (V).

Keskustatoimintojen (C) aluevarausmerkinnällä osoitetaan ”keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan toimintojen sekä asumisen alueita liikennealueineen ja puistoineen.” Keskustatoimintojen aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys: ”Tarkemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytykset sellaisen elinvoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle, jolla on selkeä identiteetti ja korkealuokkainen arkkitehtuuri. Tiivistyvän ja muuttuvan maankäytön alueilla tulee tavoitella korkeaa tehokkuutta ottaen huomioon paikan luonne, kaupunkikuva sekä kulttuuriympäristö ja luontoarvot. Viheralueille, joilla on suuri arvo virkistykselle ja/tai kaupunkiympäristölle, ei tule rakentaa. Toimivalle kävelykeskustalle tulee luoda edellytyksiä ja osoittaa riittävät väylät kävelylle ja pyöräilylle keskusta- ja pyöräilyreitit keskustassa.”



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
 Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
 Puh • Tfn 040 188 4187
 kaavoitus@vaasa.fi

ak1125 Vöyrinkaupungin konepaja-alue
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.10.2022
www.vaasa.fi/ak1125

Vaasan kaupunginrannan virkistysalueelle (V) on maakuntakaavassa annettu seuraavia määräyksiä:

Suunnittelumääräys: *”Maankäyttö ja toimenpiteet tulee suunnitella niin, että turvataan edellytykset käyttää aluetta yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun ja varmistetaan alueen saavutettavuus sekä riittävä palvelu- ja varustustaso. Alue tulee suunnitella niin, että se tukee luontomatkailuelinkeinoja. Alueella sallitaan retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan rakentamisen lisäksi jo olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostyöt ja laajentaminen. Virkistysalueita suunniteltaessa on huomioitava niiden merkitys viheraluejärjestelmässä, ja niiden tulisi muodostaa pyöräily- ja ulkoilureittien kautta yhteistoiminnallinen maakunnallinen verkosto. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot. Alueelle tulee laatia kehittämis- ja hoitosuunnitelma.”*

Rakentamismääräys: *”Alueelle on sallittua rakentaa rakennuksia, jotka mahdollistavat virkistys- ja luontomatkailupalveluiden toteuttamisen.”*

Alueen eteläreunalla sijaitsee parannettavaksi merkitty rataosuus. Alueen halki kulkee voimansiirtojohto ja päävesijohto

Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Maakuntakaava 2050 on vireillä ja maakuntakaavan luonnos on ollut nähtävillä keväällä 2023. Ensisijaisesti päivitettäviä teemoja ovat energiahuolto ja kiviaineshuolto. Kaavan tavoitteena on, että vuonna 2050 Pohjanmaa on kestävä kehityksen kärkialue, jossa on hyvä elinympäristö, asukkaat keskiössä ja elinkeinoelämä kukoistaa.

Maakunnassa, jossa on hyvä elinympäristö

- Alue- ja yhdyskuntarakenne on ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä
- Luonto on monimuotoinen ja vesi puhdasta
- Luonnonvarojen käyttö on vastuullista ja kiertotalous hyvin kehittynyttä
- On kauaskantoisia ratkaisuja ilmastomuutoksen sopeutumiseen, kasvi- huonekaasupäästöjen vähenemiseen ja hiilinielujen kasvattamiseen

Maakunnassa, jossa asukkaat ovat keskiössä

- On asumista, palveluja ja työmahdollisuuksia kaikille

On turvallinen, viihtyisä ja terveysttä edistävä sekä osallistava ja sosiaalisesti toimiva elinympäristö

On monipuolisia vapaa-ajan aktiviteetteja ja virkistysmahdollisuuksia

On arvostettuja kulttuuriympäristöjä identiteettiä luovina paikkoina

Maakunnassa, jossa elinkeinoelämä kukoistaa

On hyvä saavutettavuus

Monikeskuksinen aluerakenne ja tehokas liikennejärjestelmä edistävät elinkeinoelämää sekä taajamissa että maaseudulla

Energiajärjestelmä koostuu monimuotoisesta tuotannosta, riittävästä varastoinnista ja varmasta jakelusta

alkutuotannon huoltovarmuus on hyvä



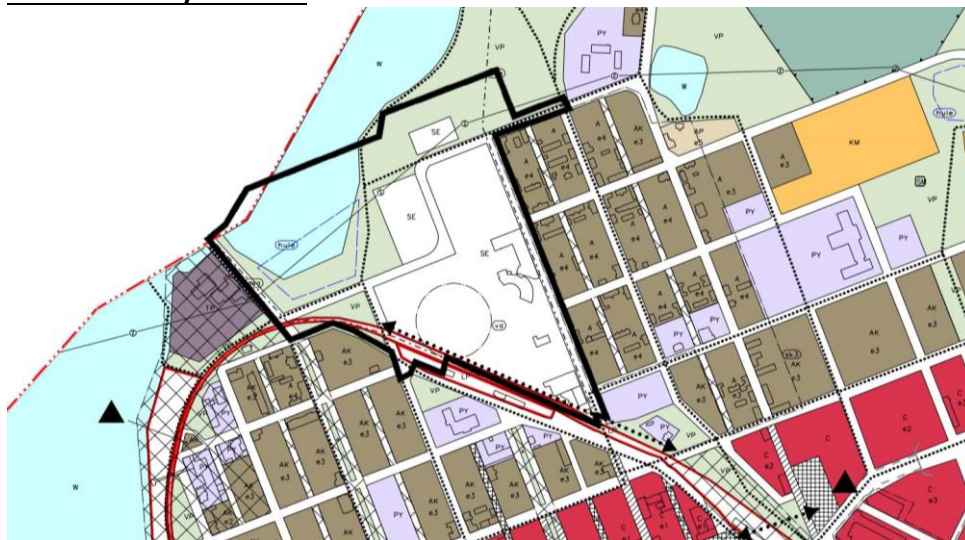
Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1125 Vöyrinkaupungin konepaja-alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.10.2022
www.vaasa.fi/ak1125

Luonnosvaiheen maakuntakaavaratkaisu perustuu Vaasan ja Pietarsaaren kaupunkikehittämisen vyöhykkeisiin sekä Merenkurkun, Pietarsaari-Kokkolan, Vaasa-Seinäjoen ja Kaskinen-Seinäjoen kehittämisvyöhykkeisiin. Tavoitteena kaupunkikehittämisen vyöhykkeille on, että mm. uudet asunto-, palvelu- ja työpaikka-alueet sijoitetaan edullisesti ajatellen eheää yhdyskuntarakennetta ja joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen kehittämistä.

Keskustan osayleiskaava



Ote Keskustan osayleiskaavasta. Kuvaan on merkitty mustalla alustava asemakaavan rajaus.

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

- **Selvitysalue (SE):** Alue, jonka tuleva maankäyttö selvitetään ja ratkaistaan kokonaisuutena asemakaavatyönä
- **Puistoalue (VP):** Alue varataan yleiseen puistokäyttöön. Alueella on sallittua ulkoilua ja virkistystä palveleva rakentaminen
- **Vesialue (W)**
- **Rautatieliikenteen alue (LR)**

Lisäksi alueella on seuraavia määräyksiä ja merkintöjä:

- Alueelle on merkitty viisi **rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokasta ja vaalittavaa rakennusta**. Kohteen suojelutarve sekä – taso määritellään asemakaavassa tai lain nojalla. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita tulee käyttää ja hoitaa niin, että niiden arvo säilyy.
- Radan varteen on osoitettu **jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteystarve**.
- Puistoalueelle on merkitty **pyörätieverkoston pää- tai aluereittejä**. Reitit suuntautuvat alueelta kohti pohjoisia kaupunginosia, keskustan ruutu-kaava-aluetta sekä keskustan rantapuistovyöhykettä.
- Alueen halki kulkee **voimalinja**.



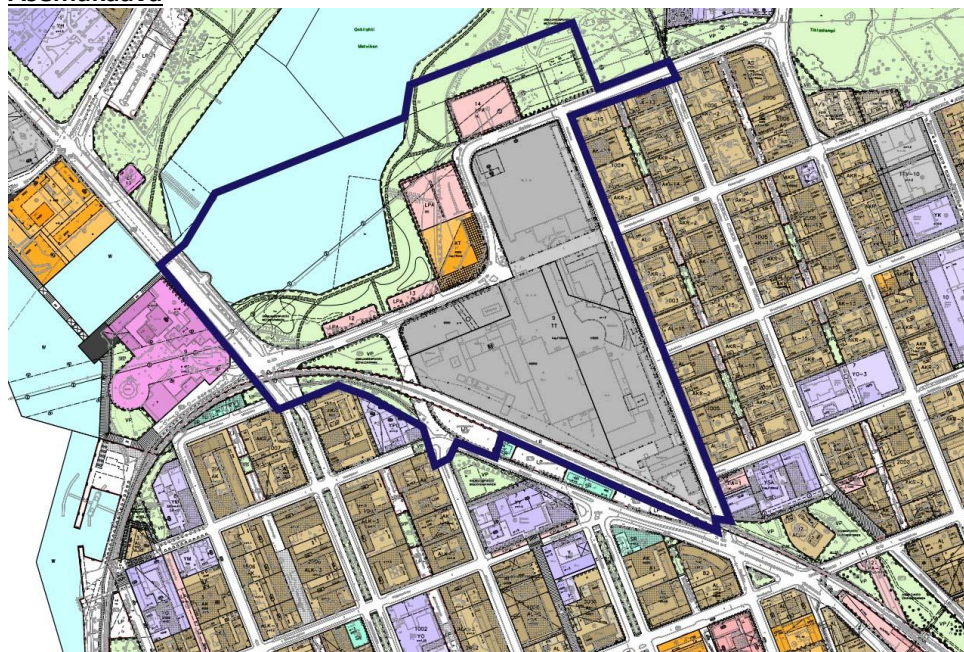
Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1125 Vöyrinkaupungin konepaja-alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.10.2022
www.vaasa.fi/ak1125

- Alueelle on merkitty **vaara-alue (va)**, jonka lähiympäristöön ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia, joiden tyhjentäminen poikkeustilanteessa on vaikeaa.
- Alue on määritelty **puhdistettavaksi/kunnostettavaksi alueeksi (saa)**, jonka maaperän pilaantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.
- Puisto- ja vesialueelle on määritelty **ohjeellinen hulevesien käsittelyalue (hule)**
- Kaavoitettavan alueen koillispuolella sijaitseva Vöyrinkaupungin kaupunginosa on määritelty **maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi aluekokonaisuudeksi (sk3)**

Asemakaava



Ote asemakaavasta (alustava kaavarajaus sinisellä)

Kaava-alueella on voimassa kolme asemakaavaa:

- 12.10.2009 hyväksytty asemakaava nro 939 (Tehdasalue)
- 13.12.2010 hyväksytty asemakaava nro 960 (Katualue)
- 4.5.2020 hyväksytty asemakaava nro 970 (Puisto- ja vesialueet)
- 9.11.1912 päivätty asemakaava nro 11 (Pitkäkatu/Järvikatu)

Asemakaavoissa kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia.

- Teollisuusrakennusten korttelialue (TT)
- Toimistorakennusten korttelialue (KT)
- Puisto (VP)
- Vesialue (W)
- Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue (hv)
- Ohjeellinen vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita (lv)
- Rautatie (LR), katu- ja pysäköintialueet (LP/LPA)



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
 Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
 Puh • Tfn 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1125 Vöyrinkaupungin konepaja-alue
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.10.2022
www.vaasa.fi/ak1125

Vuonna 2009 hyväksytyssä asemakaavassa 939 on osoitettu suojelumerkintä yhteensä kuudelle rakennukselle:

- Pitkädun ja Ratakadun risteyksen läheisyydessä sijaitsevalle muuntamolle
- Kiertokankitehtaalille (Vevstaksfabriken)
- Takomolle / Pajalle (Smedjan)
- Veturitalille (Lokstallet)
- 1-tehtaalille (1-fabrik)
- Entiselle veturimiesten huoltorakennukselle (on sijainnut Pitkädun varressa Veturitalin etupuolella)

Vuonna 2013 veturimiesten huoltorakennus on siirretty pois tehdasalueelta ja varastoitu poikkeusluvalla. Luvan ehtona oli, että rakennuksen hirsirunko otetaan talteen ja se pystytetään uudelleen toiseen paikkaan.

Selvitykset

Asemakaavamuutoksessa tullaan hyödyntämään muun muassa seuraavia selvityksiä ja raportteja:

- Keskustan osayleiskaavan taustaselvitykset
- Rakennusinventoinnit: rakennusperinneselvitys 1984 ja Vaasan kulttuuriympäristöselvitys 2010
- Wärtsilän Vaasan tehdasalue, rakennetun kulttuuriympäristön selvitys 2021
- Vaasan kaupungin pysäköintipolitiikka 2018
- Hulevesiselvitys (laaditaan asemakaavaprosessin aikana)
- Luontoselvitys (laaditaan asemakaavaprosessin aikana)
- Pilaantuneiden maiden selvitys (laaditaan asemakaavaprosessin aikana)
- Tuulisuus- ja pienilmastoselvitys (laaditaan asemakaavaprosessin aikana)
- Liikenneselvitys (laaditaan asemakaavaprosessin aikana)
- Melu- ja värinäselvitys (laaditaan asemakaavaprosessin aikana)

Kaavamuutokseen liittyvät muut mahdolliset tutkimus- ja selvitystarpeet käyvät ilmi kaavaprosessin aikana ja selvityksiä laaditaan tarpeen mukaan. Koska alue on merkitty osayleiskaavassa selvitysalueeksi, selvitysten tulee olla riittävän laajoja, jotta voidaan arvioida, miten alueella tapahtuvat muutokset vaikuttavat kaupunkiin kokonaisuutena.

Ennen asemakaavan vireilletuloa on tehty alustavaa selvitystyötä alueen roolista kaupunkirakenteessa. Työ on sisältänyt kaupunkikuvallista ja paikkatietoaineistoon liittyvää analyysia, asiantuntijahaastatteluja ja alustavia viitesuunnitelmia.

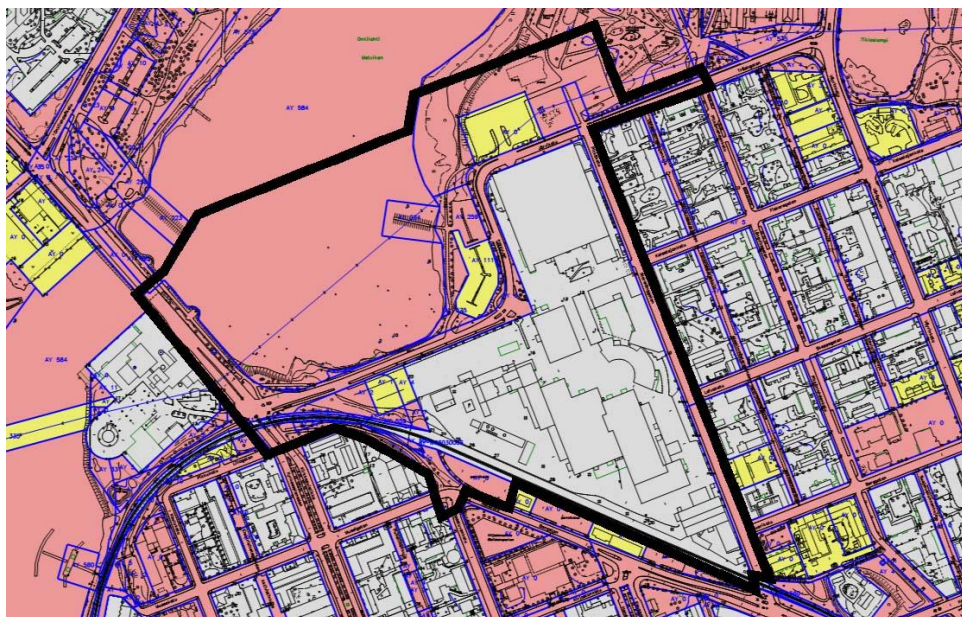


Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
 Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
 Puh • Tfn 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1125 Vöyrinkaupungin konepaja-alue
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.10.2022
www.vaasa.fi/ak1125

Maanomistus



Kartta alueen maanomistustilanteesta. Harmaat alueet yksityisessä omistuksessa, punaiset Vaasan kaupungin omistuksessa. Keltaiset alueet Vaasan kaupungin omistuksessa, mutta vuokrattuna.

Suurin osa selvitysalueesta on yksityisessä omistuksessa. Katu- ja viheralueet sekä Onkilahden puiston puolelle sijoittuvat pysäköintikentät ovat Vaasan kaupungin omistuksessa. Yksityisen maan asemakaavan muutoksen tavoitteista on sovittu kaupungin ja maanomistajan välisessä aiesopimuksessa.

Osalliset

Osallisia kaavatyoissa ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yritykset ja yhdistykset, alueen muut käyttäjät
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Talotoimi, Rakennusvalvonta, Kuntatekniikka, Ympäristötoimi, Konsernihallinto, Nuorisovaltuusto, Vaasan vammaisneuvosto, Sivistystoimi
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan poliisilaitos, Puolustusvoimat 2. Logistiikkarykmentti (2LOGR), Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan maakuntamuseo
Vaasan Vesi, Vaasan Sähkö Oy Kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähkö Oy Sähköverkkoyksikkö, Suomen erillisverkot ja Suomen turvallisuusverkko, JNT, Elisa Oyj, LOIHDE, Telia, EPV Alueverkko Oy, Finavia Oyj, Väylävirasto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, TUKES, Senaatti-kiinteistöt, VR-Yhtymä Oyj, Vaasan Yrittäjät ry, Rannikko-Pohjanmaan Yrittäjät ry, MERINOVA, Oy Vaasa Parks Ab, Visit Vaasa, VA-SEK, Pohjanmaan kauppakamari, Vaasan kantakaupungin asukasyhdistys VKA ry, Vaasan ympäristöseura ry



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
 Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
 Puh • Tfn 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1125 Vöyrinkaupungin konepaja-alue
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.10.2022
www.vaasa.fi/ak1125

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:



Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet) sekä kaupungin virallisilla ilmoitus- ja viestintäkanavilla sekä kaavoituksen internetsivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus. Kaava-alueen maanomistajille ja -haltijoille lähetetään kirje. Lisäksi tullaan tarvittaessa järjestämään vuorovaikutustilaisuuksia, joissa osallisilla on myös 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 nähtävilläolon 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/ak1125

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

Osallistuminen **suullisella tai kirjallisella mielipiteellä** kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien kaavan tavoitteita, selvitystyötä ja kaavan luonnosta. Mielipiteet toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen.

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

Osallistuminen **kirjallisella muistutuksella** kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (min. 30 vrk). Muistutukset toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen. Viranomaislausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen kaavaehdotus etenee hyväksyttäväksi.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
 Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
 Puh • Tfn 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1125 Vöyrinkaupungin konepaja-alue
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.10.2022
www.vaasa.fi/ak1125

4. ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN (MRL 52 §)

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

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutuksista tullaan kertomaan kaavan selostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin seuraavia vaikutuksia:

- liikenteelliset vaikutukset
- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- vaikutukset luonnonympäristöön
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- sosiaalisiin olosuhteisiin

Vaikutusten arviointi tehdään yhdessä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.

Viranomaisyhteistyö

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

Sopimukset

Kaupunki neuvottelee tarvittavat sopimukset.

Aikataulu

Tavoitteena on asemakaavaluonnoksen nähtäville asettaminen vuonna 2023 ja lainvoimainen asemakaava vuonna 2024. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/ak1125

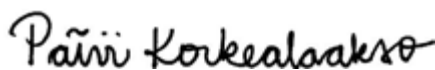
Yhteystiedot

Kaavamuutoksen valmistelusta vastaavat:
Kaavoitusarkkitehti Kati Vuohijoki, puh. +358 (0)40 508 1003
email [kati.vuohijoki\(at\)vaasa.fi](mailto:kati.vuohijoki(at)vaasa.fi)

Kaavoituksen kanslia, puh. +358 (0)40 188 4187, kaavoitus@vaasa.fi
Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa
Tapaamiset on sovittava valmistelijan kanssa etukäteen.

Kaavoituksen etenemistä voi myös seurata kaavoituksen internetsivuilta:
www.vaasa.fi/kaavoitus

Allekirjoitus



Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

Maankäyttö- ja rakennuslaki: 52 §, 62-67 §, 188 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27 § ja 30-32 §

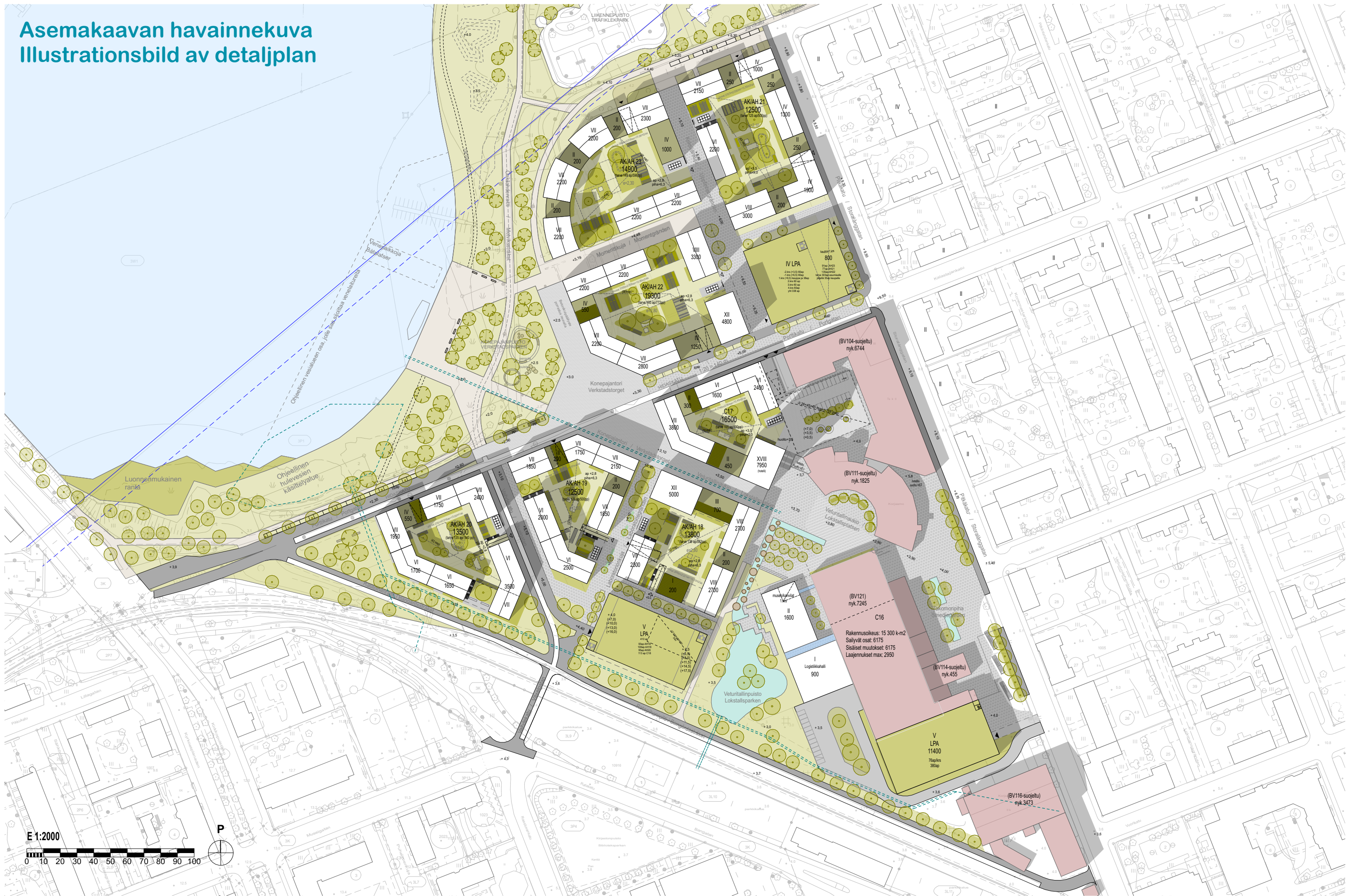


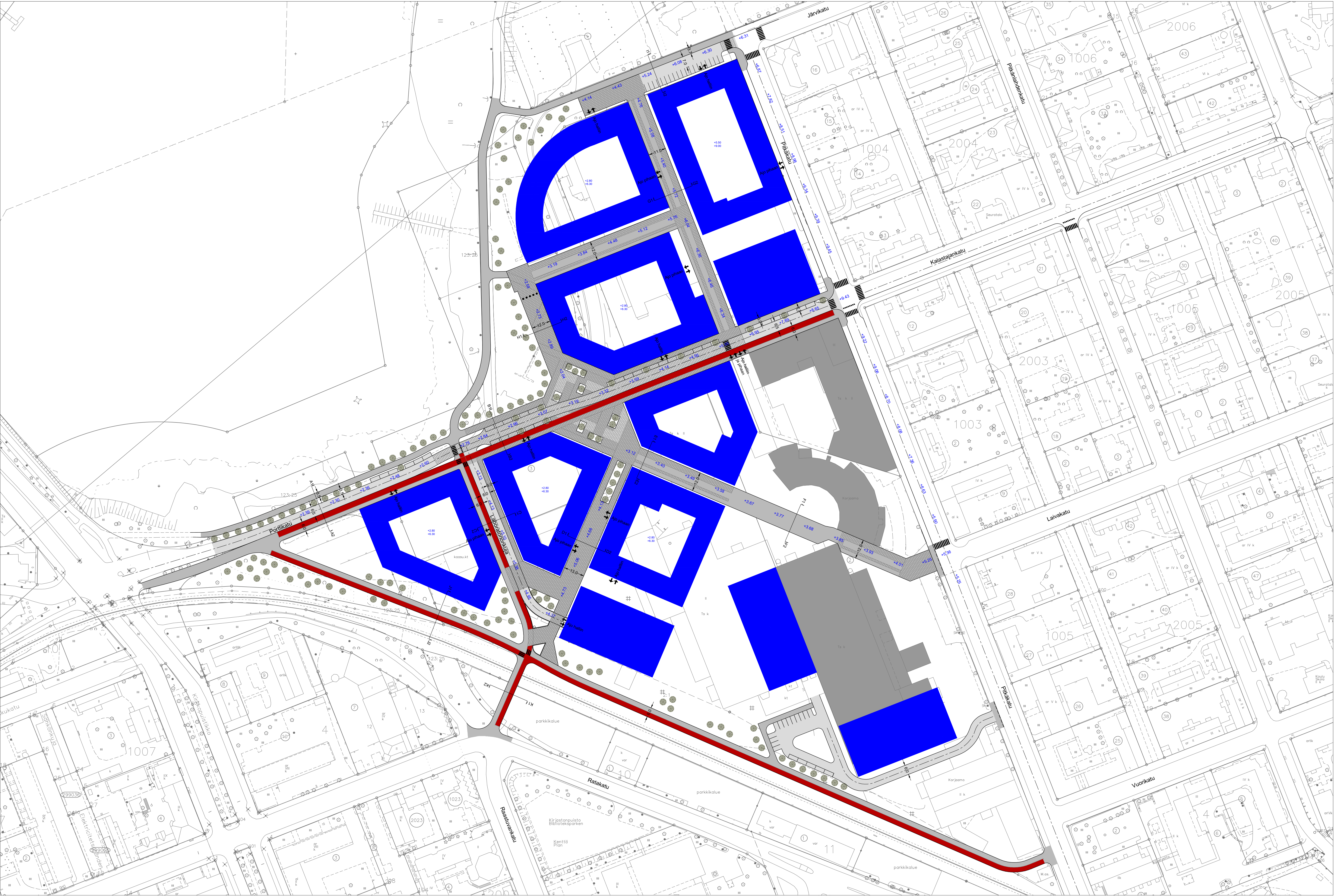
Kaavoitus • Planläggningen

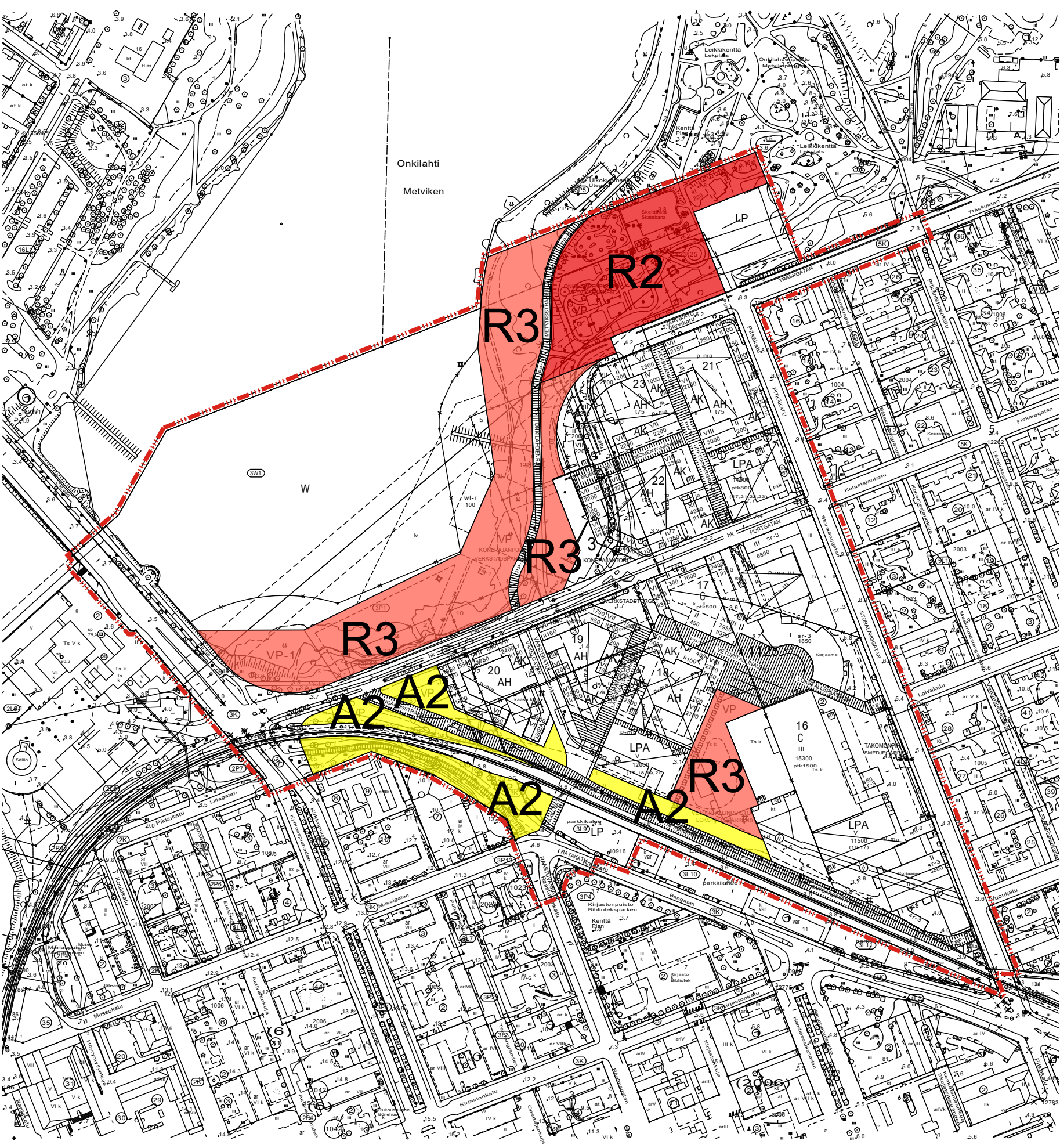
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1125 Vöyrinkaupungin konepaja-alue
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 10.10.2022
www.vaasa.fi/ak1125

Asemakaavan havainnekuva Illustrationsbild av detaljplan







Vöyrinkaupungin konepaja-alue

Vöråstans verkstadsområde

HOITOLUOKAT

SKÖTSELKLASSER

R2

Toimintavihrealue.
Aktivitetsgrönområde.

A2

Käyttöniitty.
Bruksäng.

PINTA-ALAT
AREALER 14551 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal 14551 m²

PINTA-ALAT
AREALER 2228 m²
1783 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal 4605 m²
1867 m²

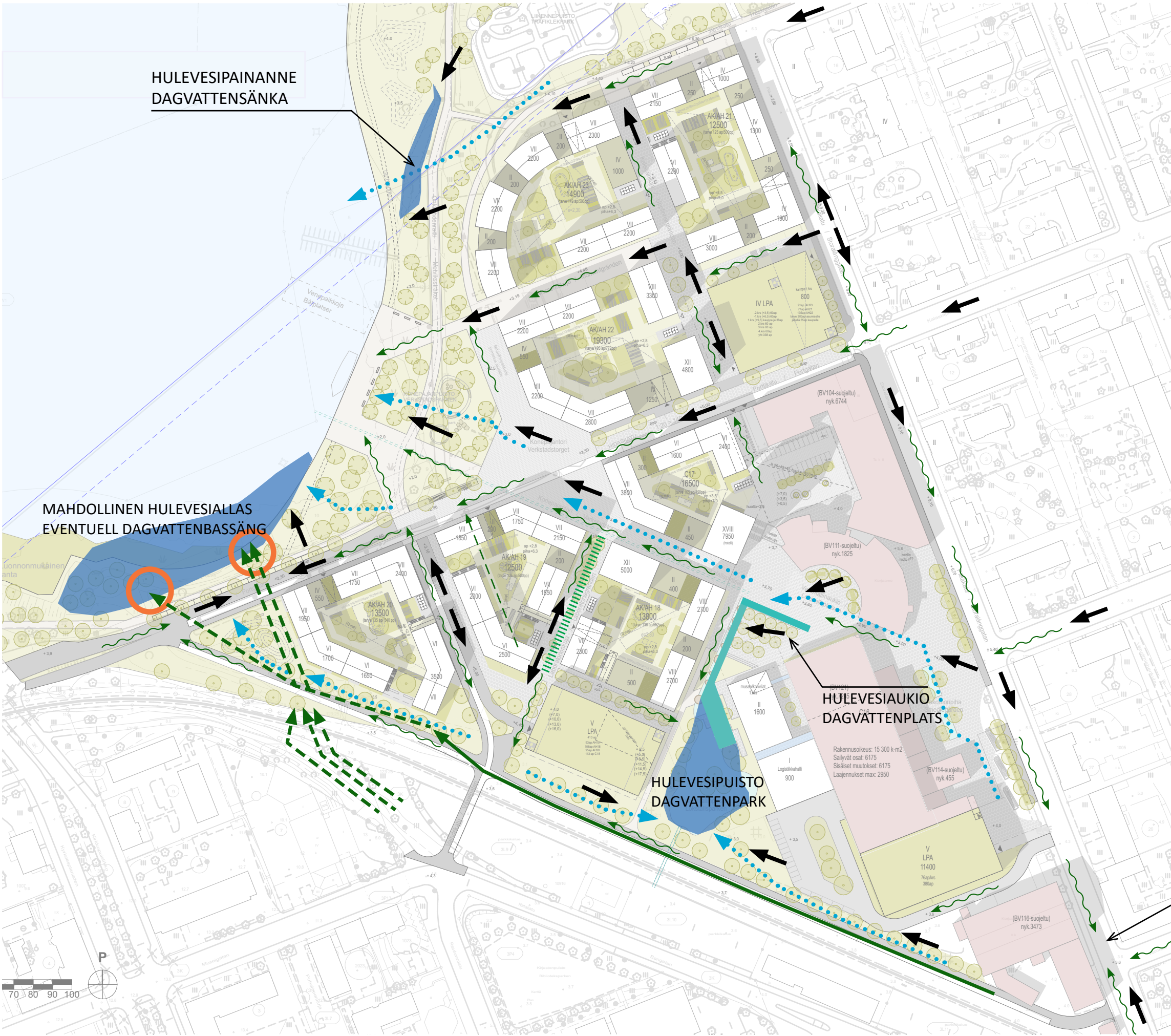
R3

Käyttövihrealue.
Bruksgrönområde.

PINTA-ALAT
AREALER 22924 m²
4139 m²
4426 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal 31489 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal 10483 m²



- HULEVESIVERKOSTON PÄÄLINJA, SÄILYVÄ DAGVATTENNÄTVERKETS HUVUDLINJE, BESTÅENDE
- HULEVESIVERKOSTON PÄÄLINJA, UUSI DAGVATTENNÄTVERKETS HUVUDLINJE, NY
- PINTAVALUNNAN REITTI RUTT FÖR YTVATTEN
- PINTAVALUNNAN VIRTAAUSSUUNTA RIKTNING FÖR YTVATTENFLÖDET
- TULVAREITTI ÖVERSVÄMNINGSRUTT
- URBAANI HULEVESIKANAALI TAI TULVA-ALLAS UURBAN DAGVATTENKANAL ELLER ÖVERSVÄMNINGSBASSÄNG
- HULEVESIPAINANNE TAI -ALLAS DAGVATTENSÄNKA ELLER -BASSÄNG
- SADEPUUTARHA REGNTRÄDGÅRD
- PURKUPISTE UTLOPPSPUNKT

Hulevesikaivojen kapasiteetin kasvattaminen
Förstoring av dagvattenbrunnarnas kapacitet