

V A A S A .
V A S A .



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

EHDOTUSVAIHE 2025

INNOTALON KORTTELI

ASEMAKAAVA NRO 1108

ASEMAKAAVAN MUUTOS

15. kaupunginosa
kortteli 5, tori- ja katualueet
Yliopistonranta 1–3

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Innotalon korttelin asemakaavan muutos nro 1108
Vaasan (905) 15. kaupunginosan kortteli 5, tori- ja katualueet

Kaavan laativat

kaavoitusarkkitehti Janina Kumpula ja
janina.kumpula@vaasa.fi
040 846 7202

kaava-assistentti Outi Jalava.
outi.jalava@vaasa.fi
0401705609

Käsittely

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto	29.9.2020
Vireilletulosta ilmoittaminen ja OAS nähtäville	28.10.2020
Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös, valmisteluvaihe	29.4.2022
Kaupunkiympäristölautakunta, ehdotusvaihe	18.6.2025
Kaupunginhallitus	x.x.2025
Kaupunginvaltuusto	x.x.2025

1.2 Kaava-alueen sijainti

Noin 1,70 ha kokoinen asemakaava-alue sijaitsee osoitteessa Yliopistonranta 1–3, mikä on noin 1,1 kilometrin etäisyydellä Vaasan torilta luoteeseen. Innotalon korttelin asemakaavan muutosalue rajautuu koillisessa Wolffintiehen, kaakossa Onkilahden ja lounaassa Pohjoisen kaupunginselän vesialueeseen ja luoteessa Yliopistonrannan katualueeseen.



Kuva 1. Asemakaavoitettavan alueen sijainti osoitekartalla ja ilmakuvassa.

1.3 Kaavan tarkoitus

Innotalon korttelin asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa ja edesauttaa alueelle luodun vision, Palosaaren tiedepuiston, toteutumista nykyistä kaavaa selkeämmin. Visio on luotu aluetta koskevien ideakilpailujen sekä muiden tutkimusten pohjalta.

Vaasan Vision mukaan kaava-alueen toiminnan tulee tukea energia-pääkaupunkia ja tämän vuoksi alueelle on tarkalla seulalla koetettu hakea innovatiivisia energia-alan toimijoita. Energiapääkaupunkina oleminen tarkoittaa vision mukaan myös innovaatioiden luomista, minkä vuoksi alueelle linkittyy tutkimustoimintaa sekä alueen oppilaitosten mukana oleminen. Tämän vuoksi alueelle halutaan toimistoja, laboratoriotiloja, koulutus- ja tutkimustiloja, liike- sekä kokoontumistiloja.

Laadittavana olevan asemakaavan käyttötarkoituksen tulee siis vastata selkeämmin alueen visiossa osoitettua käyttötarkoitusta. Voimassa olevassa asemakaavassa alueen käyttötarkoitus on palvelurakennusten korttelialue P, mikä ei merkinnän nykyisten määritelmien mukaisena vastaa kaupungin visiota alueesta.

Pohjimmainen syy kaavamuutoksen laatimisen aloittamiselle on rakennusoikeuden lisäämistoive, mistä on solmittu aiesopimus kaupungin ja toimijan kesken. Kaavamuutos on tarkoitus toteuttaa mahdollisimman kevyenä ja rakennusoikeutta lisätä korkeintaan 20 %.

Kaavan tarkoituksena on myös muokata tonttijako vastaamaan toteutunutta tilannetta, eli alueen rakentumisen myötä muokkautuneita rajoja.



Kuva 2 Ilmakuva ja kiinteistörajat nykytilanteesta.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT VIRHE. KIRJANMERKKIÄ EI OLE MÄÄRITETTY.

1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3 KAAVAN TARKOITUS	3
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	4
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	6

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	7
2.1.1 Asemakaavan muutoksen vireilletulo	7
2.1.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)/valmisteluvaiheen kuuleminen /vuoro- vaikutteisuus	7
2.1.3 Kaavaluonnos/valmisteluvaiheen kuuleminen/vuorovaikutteisuus	7
2.1.4 Asemakaavaehdotus / nähtävilläpito / lausunnot	7
2.1.5 Lainvoimainen asemakaava	7
2.2 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	7

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	9
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	9
3.1.2 Rakennettu ympäristö	9
3.1.3 Luonnonympäristö	12
3.1.4 Maanomistus	15
3.1.5 Aluetta rasittavat tekijät	15
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	16
3.2.1 Kaava-alueella koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	16
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	16
Ylemmät kaavatasot	16
Asemakaava	18
Rakennusjärjestys	19
Tonttijako- ja rekisteri	19
Pohjakartan tarkistus	19
Rakennuskielto alueella	19
Ulkoilualuesuunnitelma	19
Palosaaren sillan lähialueen haitta-ainetutkimus	20
3.2.2 Muut alueelle aiemmin laaditut selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit:	22

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	24
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	24
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	24
4.3.1 Osalliset	24
Kaava-alueen osalliset	24
4.3.2 Osallisten vaikutusmahdollisuudet	25
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	25
Valmisteluvaiheen kuuleminen	25
Julkinen nähtävilläolo	25
4.3.3 Viranomaisyhteistyö	25

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	25
4.4.1 Ylempien kaavatasojen antamat tavoitteet	25
Maakuntakaava	25
Yleiskaava.....	26
4.4.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	27
4.5 ASEMAKAAVARATKAISU	29
4.5.1 Asemakaavaluonnoksen kuvaus.....	29
Kaavaluonnoksen idea	29
Kaupunkikuva	31
Kaavaluonnosalueen rakennukset.....	31
Kansipiha kaavaluonnoksessa	32
Uusiutuvat energiamuodot kaavaluonnoksessa	33
4.5.1 Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot xxxx.....	33
4.5.2 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen	37
4.5.3 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot	40
4.5.4 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen	40
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	41
5.1 KAAVAN RAKENNE	41
5.2 MITOITUS.....	41
5.2.1 Alueen koko.....	41
5.2.2 Käyttötarkoituksen mukaiset pinta-alat.....	41
5.2.3 Rakennusoikeudet sekä rakennusten sallittu korkeus kerroslukuna ja harjakorkeutena.....	41
5.3 ALUEVARAUKSET	41
5.3.1 Korttelialueet	41
KTY-1: Toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.	41
5.3.2 Muut alueet.....	42
Maanalaisen tai maan tasolla sijaitsevan rakenteellisen pysäköintitilan ja kansipihan rakennusala.	43
Katuaukio/tori.....	43
Pumppamo katuaukio/torialueella.....	43
Katualueet.....	44
Kokoontumistila (ko)	44
Oleskelualue (ol)	44
Vesialue (w)	44
5.3.3 Yleismääräyksiä.....	44
Pysäköinti korttelialueella	44
Alueen sisäinen infrastruktuuri	45
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	45
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	45
5.3.2 Liikenteelliset vaikutukset.....	46
5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	46
Alueen luonto	46
Hulevedet.....	47
5.3.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	47
5.3.5 Sosiaaliset vaikutukset.....	47

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	48
6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	48
6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA	48
LIITTEET	48

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavaehdotus 10.6.2025
- Liite 2. Havainnekuvia 10.6.2025
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.11.2021
- Liite 4. Asemakaavan seurantalomake 27.5.2025



Kuva 3. Näkymä asemakaavan muutosalueelle Onkilahden etelärannalta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.1.1 Asemakaavan muutoksen vireilletulo

2.12.2019 hyväksyttiin kaupunginhallituksessa aiesopimus tontin kehittämisestä kaupungin sekä tontin 905-15-5-7 vuokraajan VP Facilities Oy Ab (*perustettavan yhtiön KOy Smartgrid Vaasa lukuun*) kesken. Aiesopimuksessa on sovittu mm. asemakaavan muutostyön käynnistämisestä alueelle.

Innotalon korttelin asemakaavan muutostyön vireilletulosta päätettiin kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 29.9.2020.

2.1.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) / valmisteluvaiheen kuuleminen / vuorovaikutteisuus MRL 62 §, MRA 30 §

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin ja asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kaavoituksessa ja kaavoituksen kotisivuilla 28.10.-12.11.2020. Kuulemisen aikana annettiin 5 lausuntoa ja yksi mielipide.

Aluerajausta täsmennettiin vuoden 2021 alussa ja kaava-alueita suurennettiin. Päivitetty OAS laitettiin nähtäville kaavaluonnoksen kanssa.

2.1.3 Kaavaluonnos / valmisteluvaiheen kuuleminen/vuorovaikutteisuus MRL 62 §, MRA 30 §

Kaavaluonnos sekä päivitetty OAS oli julkisesti nähtävillä kaavoituksessa ja kaavoituksen kotisivuilla, ja materiaalista oli mahdollista esittää mielipide 5.-19.5.2022 välisenä aikana. Nähtävilläoloaikana annettiin 7 lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

31.1.2023 kaavahankkeesta ja sen toteuttamisesta annettiin virallinen kannanotto, mikä esti kaavahankkeen viemistä normaalisti eteenpäin. Kaavahanke asetettiin tauolle kaupungin ja Yliopiston käymien neuvotteluiden ajaksi.

Hanke lähti etenemään jälleen neuvottelutaukojen jälkeen keväällä 2025.

2.1.4 Asemakaavaehdotus / nähtävilläpito / lausunnot MRL 65 §, MRA 27-28

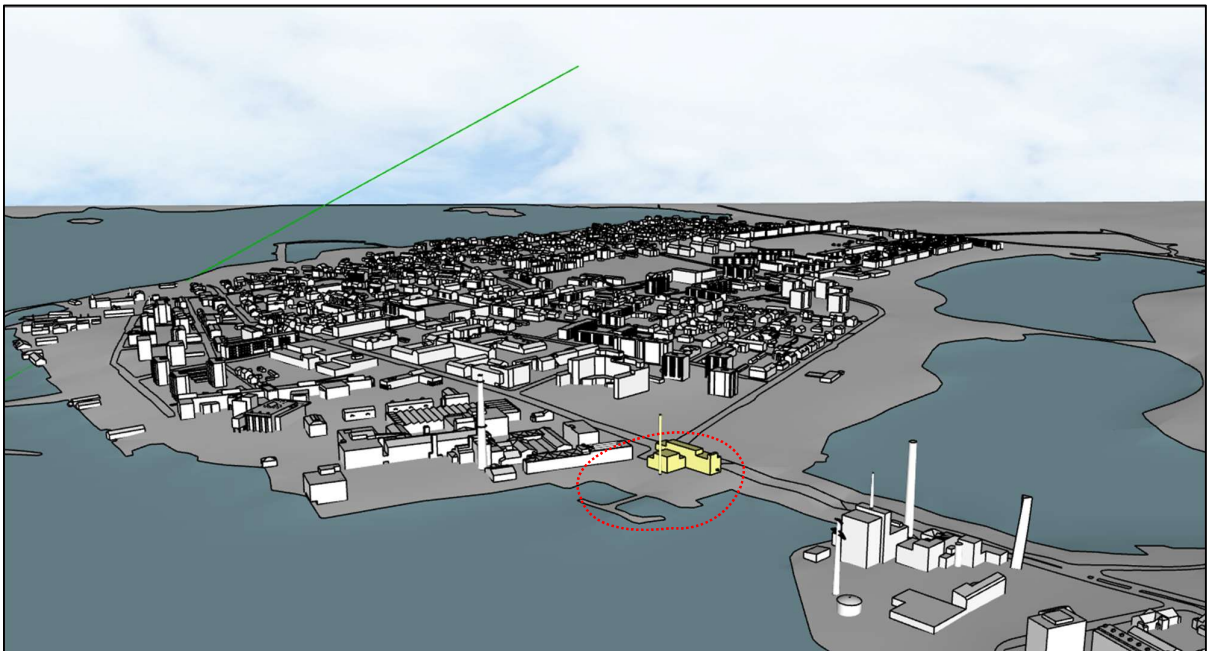
Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jolloin kaavaehdotuksesta on mahdollista esittää kirjallinen muistutus määräaikaan mennessä.

2.1.5 Lainvoimainen asemakaava MRL 188.5 §, Kuntalaki 63 §

Tavoitteena on, että Vaasan kaupunginvaltuusto vahvistaa Innotalon korttelin asemakaavamuutoksen vuode 2025 aikana.

2.2 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavalla pyritään saamaan alueelle toimintojen sekä rakennusmassojen sijoittelulla sekä kaavamääräyksiin toteutustavaltaan monipuolinen aluekokonaisuus ilman merkittäviä melu- ja maisemahaittoja. Kaavalla pyritään edesauttamaan toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoisen ympäristön syntyminen sekä selkeiden puoliyksityisten, puolijulkisten ja julkisten ulkotilojen toteutus. Pysäköinti osoitetaan toteutettavaksi siten, etteivät ratkaisut merkittävästi heikennä ympäristön viihtyisyyttä. Lisäksi pyritään luomaan edellytykset esteettömille julkisille tiloille sekä niiden turvalliselle saavutettavuudelle.



3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

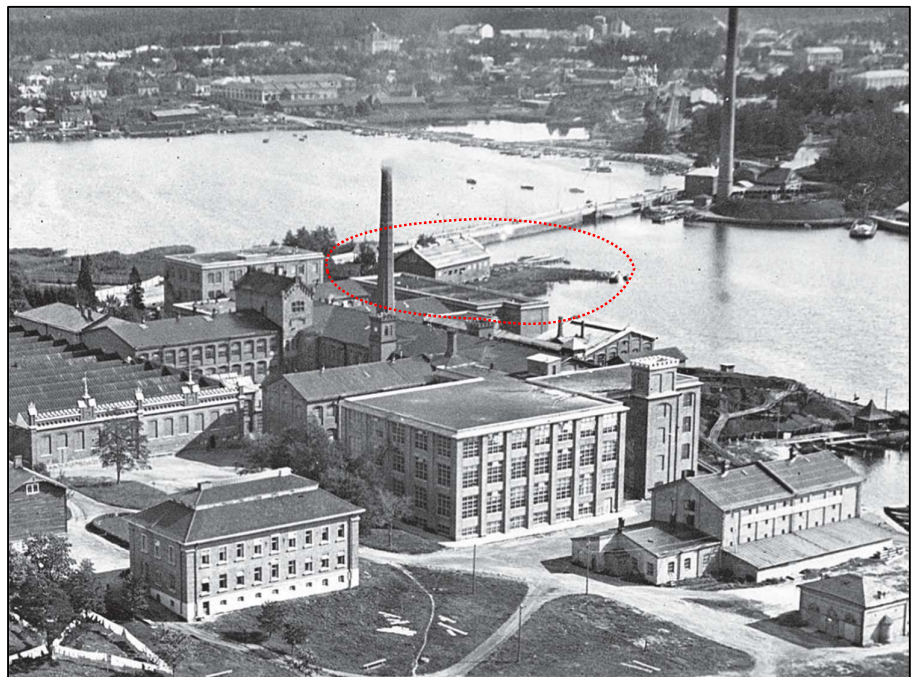
Asemakaavan muutosalue on ollut osa Vaasan energiaosaamisen ydintä, Palosaaren kaupunginosassa sijaitsevaa tiedepuistoa (*Vaasa Energy Business Innovation Center*). Lisäksi alue on osa mm. kaupunkikuvallisesti arvokasta ja toiminnallisesti tärkeintä kaupungin ranta-aluetta sekä keskikaupungin rantapuiston laajentumisaluetta.

Kaavamuutosalue sijaitsee Vaasan keskustan pohjoispuolisen Palosaaren kaupunginosan eteläreunassa, ensimmäisenä keskustasta Palosaareen johtavan sillan kupeessa. Palosaaren alueella asuu noin 5700 asukasta (v. 2018). Kaavoitettavalla alueella ei ole koskaan ollut asutusta. Lähin asutus sijaitsee hieman vajaan 400 metrin etäisyydellä kahteen suuntaan; Pohjoisessa Palosaaren kaupungissa ja etelässä keskikaupungin alueella.

Nykyisen maankäytön toteutus aloitettiin vuonna 2016, jolloin alueelle nousi ensimmäinen tiedepuistoon liittyvä rakennus purettujen rakennelmien tilalle.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Vaasan palon jälkeen, vuonna 1852 asemakaavoitetun alueen ulkopuolelle jäänyt Palosaari kehittyi merkittäväksi satama-, teollisuus- ja työväen-asuntoalueeksi. Palosaari yhdistyi uuteen kantakaupunkiin vuonna 1857 valmistuneella Onkilahden puusillalla. Sillan luoteispuolelle rakennettiin 1860-luvulla alueen merkittävin teollisuuslaitos Vaasan puuvillatehdas. Yhtiö rakennutti Palosaaren rantaan tehdaskiinteistön lisäksi omia satamalaitureita, varastoalueita sekä asuinkortteleita tehtaan työntekijöille ja johtajille.



Kuva 4. Ilmakuva alueelta 1930-luvulta. Vaasan sähkö kuvassa oikealla. (*Pohjanmaan museo*).

Kuva 5. Palosaaren ranta viistoilmakuvassa. Kaava-alue rajattuna.



Palosaaren sillan kupeessa sijaitseva kaava-alue on syntynyt selvityksen mukaan vaiheittain 1800-luvun lopulta lähtien suoritettujen maantäyttöjen seurauksena. Alueen itäkulmassa oli alun perin pieni saari, jonne oli merkitty pieniä rakennuksia jo 1800-luvun alkupuolen kartoissa. Palosaaren ja Vaasan kaupungin yhdistänyt puusilta rakennettiin kulkemaan tämän saaren keskeltä. Silta varustettiin laivaliikennettä varten sivuun rullattavalla siltakannella. 1890-luvulla silta päällystettiin mukulakivillä. Täyttöjen seurauksena saari kasvoi kiinni Palosaareen vuosisadan vaihteeseen mennessä. Vuonna 1905 saaren keskelle pystytettiin kookas puurakenteinen venevaja. Rakennuksen runko säilyi pääosin alkuperäisinä pitkän ajan, mutta julkisivuja on muokkailtu perusteellisesti.

Kuva 6. Ilmakuva alueelta vuodelta 2011.



Kaava-alueella on sijainnut vuosien saatossa pienimittakaavaisia teollisuus-, korjaamo- ja varistorakennuksia valmistettuna puusta, kalkkihiekkatiilestä ja pellistä. Viimeinen veneisiin liittyvä rakennus – suurehko peltinen halli – rakennettiin vuonna 1966. Rakennuksia käytettiin loppuun asti veneiden välitykseen, talvisäilytykseen sekä huoltoon ja korjaukseen.

Palosaarelle johtuva silta on luultavimmin levennetty nykyisiin mittoihinsa 1950-luvun alkupuolella.

(Aiheesta lisää: Palosaaren kampuksen ja salmen Kulttuuriympäristöselvitys 2008, 28.4.2008)

Kuva 7. Innotalon kortteli Palosaaren sillan pohjoispäässä. Alueen takana näkyy Finlaysonin tehdas. EnergyLab laboratorio-toimistorakennus sijaitsee kadun varrella.



Asemakaavoitettava alue on rakentunut vain osittain. Alueella sijaitsee tällä hetkellä ainoastaan EnergyLab-niminen, 2834 m² suuruinen rakennus, mikä koostuu tutkimuslaboratorioista sekä toimistotiloista. Rakennuksessa on moottorilaboratorioita ja niiden tukitiloja on yhteensä 885 m² (31% kokonaisalasta). Ympäristö- ja polttoainelaboratoriotilaa on 519 m² (18% kokonaisalasta), mitkä voi tarpeen mukaan muuntaa esimerkiksi toimistotilaksi tai muuksi vastaavaksi, vaikkapa terveydenhoitoalan tilaksi.

Kuva 8. EnergyLabin pääsisäänkäynti Palosaaren päädyssä. Näkymä sillalta. Rakennuksen lävitse näkyy vanhaa Finlaysonin aluetta.



Kaava-alueelle suunnitteilla olevaan SmartGrid-nimiseen, 3177 m² kokoiseksi suunniteltuun rakennukseen rakennetaan pääosin toimistotilaa. Rakennuksen 1. kerrokseen on suunniteltu kaksi palvelutilaa ja ullakkokerrokseen yksi koulutus-/ neuvottelutila (59 m²). Rakennuksen palvelutilojen osuus on 442 m² (14% kokonaisalasta).

Kuva 9. Näkymä Palosaaren sillalta. SmartGrid tulee sijaistsemaan rantamuurin suuntaisena keskivaiheilla valokuvaa. Takavasemmalla näkyy loppuvuodesta 2014 valmistunut Vaasan Sähkön toimistorakennus.



3.1.3 Luonnonympäristö

Luontotyyppi- ja lajistokartoituksen alustava arviointi tehtiin 25.5.2020. Maastokäynti tehtiin alueelle 8.6.2020. Maastokäynnillä todettiin, että alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Aluetta on alettu täyttää ilmeisesti 1900-luvun puolivälissä. Suurin osa tontin rakentamattomasta osasta luokiteltiin joutomaaksi, jossa on vain niukkaa aluskasvillisuutta. Pohjoiseen Kaupunginselkään rajautuva tontinosa on erotettu vesialueesta betoniseinällä, joten luonnollista rantavyöhykettä ei tällä alueella ole. Alueen lounaisosassa sijaitsevassa vanhassa pienvenesatamassa laiturit ovat louhepenkereitä, joiden päälle oli tehty nyt jo poistetut laiturerakenteet. Pienvenesataman muoto näkyy alueella edelleen muistona tästä. Laitureiden läheisellä alueella kasvaa hieman rantakasvillisuutta sekä jonkin verran nuoria koivuja. Alueelle on väliaikaisesti varastoitu kiviainesta.

Maastokäynnillä ei havaittu merkittäviä lajistollisia arvoja. Alueella nähtiin meriharakka, kalalokki ja harakka. Tontilla sijaitsevassa rakennuksessa pesi ainoastaan västäräkki, muita pesimälintuja ei alueella ollut. Alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppejä tai muita arvokkaita elinympäristöjä.



Kuva 10. Asemakaavoitettavaa aluetta, näkymä lounaaseen.



Kuva 11. Näkymä kaavoitettavan alueen lounaisosasta kaakkoon. Taustalla näkyy Vaasan sähkön rakennuksia vesialueen takana.

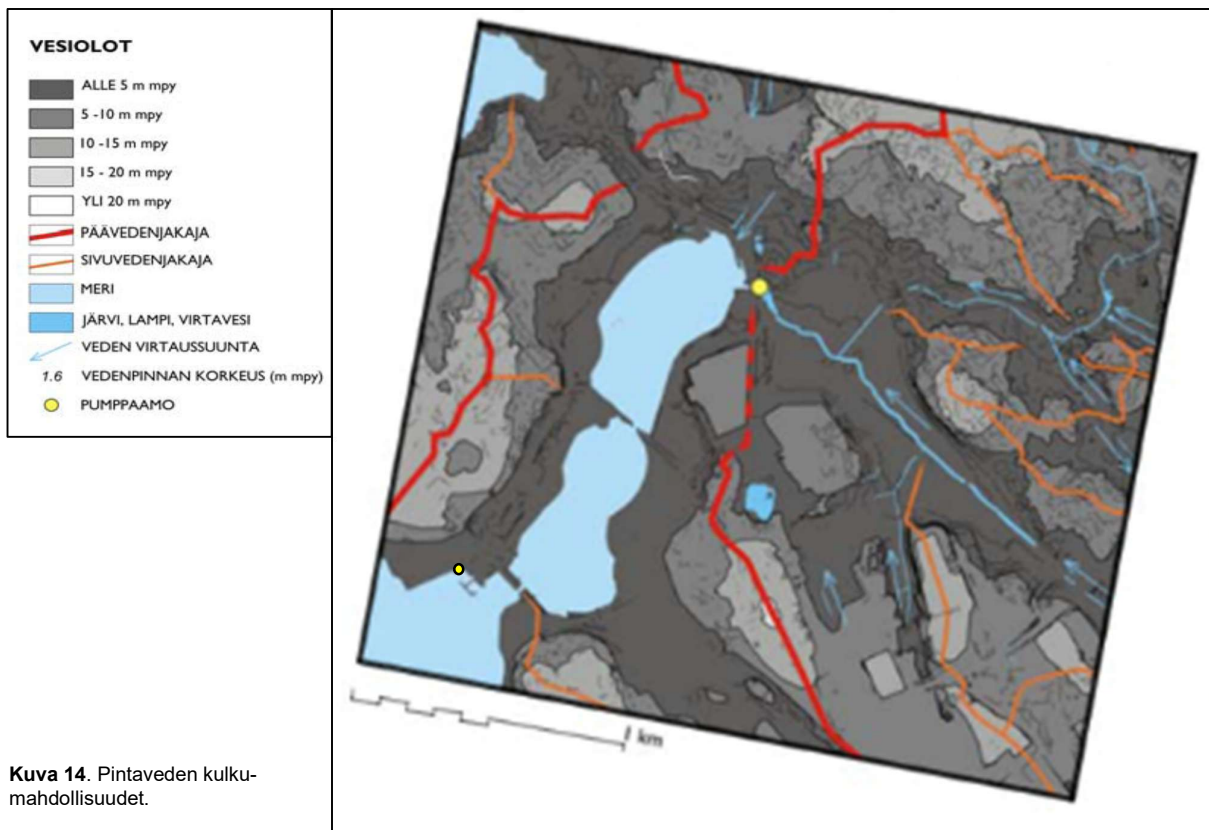
Luontokartoituksen yhteenvedona todetaan, että Innotalon korttelin asemakaava-alueella ei ole suojeltuja luontotyyppejä tai eläinlajeja, joiden huomioiminen maankäytön suunnittelun yhteydessä vaatisi erityisiä suojelutoimenpiteitä tai -aluerajauksia. Kartoituksessa todetaan maastokäynnin perusteella myös, että tarkempaa luontoselvitystä asemakaavasunnittelun pohjatiedoksi ei alueelta tarvitse tehdä.



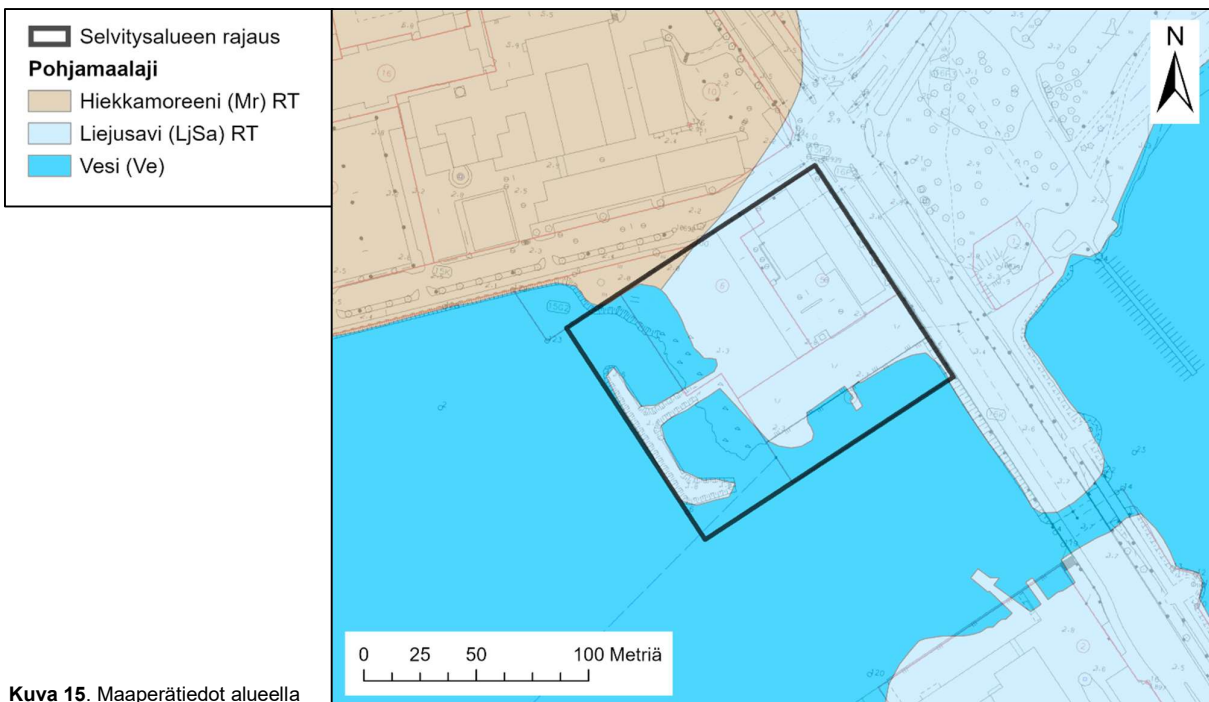
Kuva 12. Näkymä selvitys-alueelta Palosaaren sillan suuntaan.



Kuva 13. Maisemarakenne: vedenjakajat (punainen) ja laaksot (vihreä).

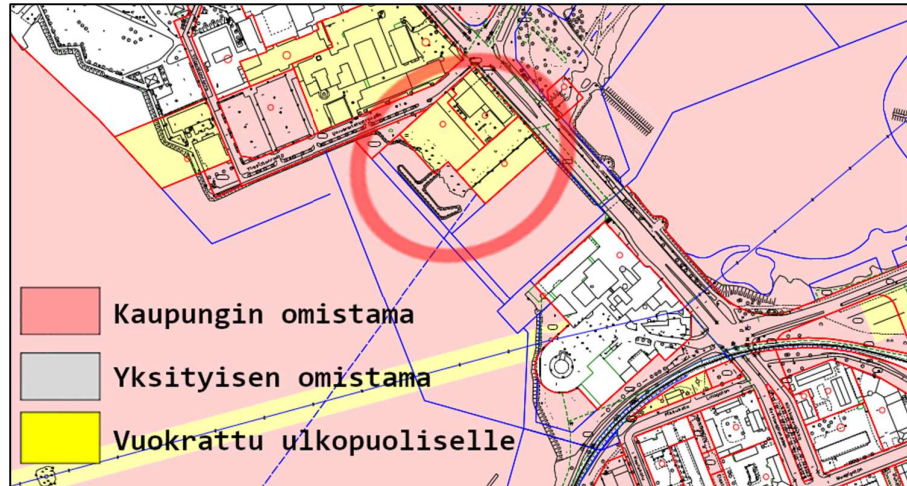


Kaavoitettava alue on rakennettu alkujaan suhteellisen tasaiseksi ja maanpintaa on tasoitettu aluetta rakennettaessa. Maanpinnan korko vaihtelee välillä +0.3-+0.9. Alimmillaan maan pinta on entisten venelaitureiden lähistössä ja pinta nousee kohti Wolffintietä.



3.1.4 Maanomistus

Kuva 16. Maanomistus asema-
kaavan muutosalueella.



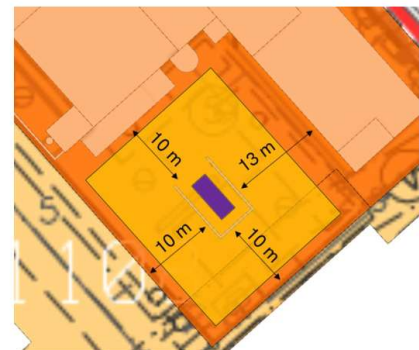
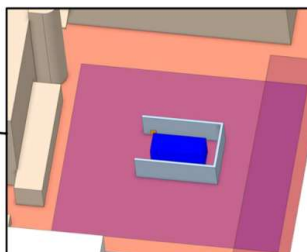
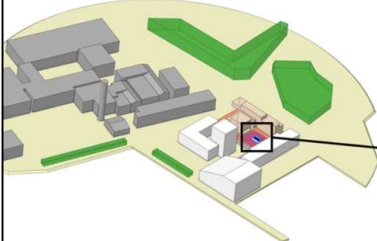
Asemakaavan muutosalueen maat omistaa Vaasan kaupunki. Rekisteröidyt tontit on vuokrattu alueen toimintoja kokoavalle yritykselle VP Facilities (*Vaasa Parks Oy*).

3.1.5 Aluetta rasittavat tekijät

Kaava-alueelle on lupa laajamittaiseen vaarallisten kemikaalien teolliseen käsittelyyn ja varastointiin. Lupa koskee Palosaarentien suuntaisesti sijaitsevassa Energylab-rakennuksessa harjoitettavien kaasujen ja muiden kemikaalien käsittelyä. Kyseisessä moottorilaboratoriossa toimii kaasupolttoainejärjestelmä (*metaani+nestekaasu*). Vaara-alueen konsultointivyöhyke on 0,5 km laboratoriorakennuksesta ulospäin. Lisäksi lupa koskee läheiselle ET-alueelle suunniteltua maakaasun varastointia. EnergyLabin tutkimuslaboratorion vetyvaraston eri vuoto- ja paloskenaarioita tutkittiin virtausmallinnuksen (CFD) avulla keväällä 2025.

Geometria ja etäisyydet

- Kuvassa alla esitetty ympäristön geometria ja vetytankin sijainti
- Kuvassa oikealla esitetty tankkia suojaavan muurin etäisyydet lähimmistä rakennuksista ja tontin rajoista
 - Tontin rajat esitetty oranssilla oikealla olevassa kuvassa, 10 m etäisyys itse vetytankista keltaisella



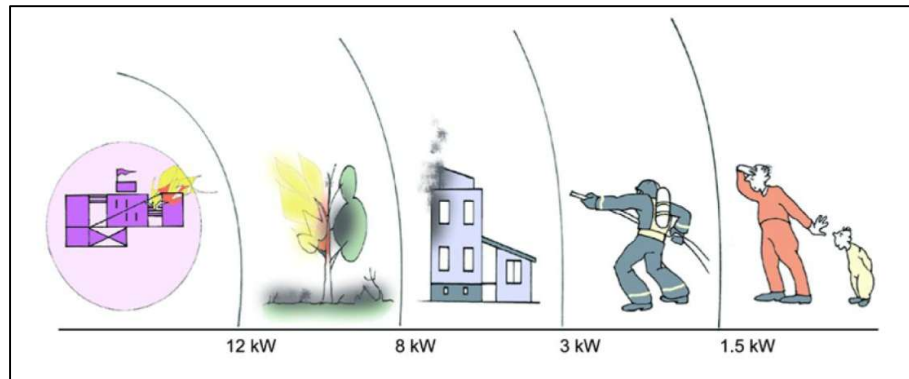
etteplan

4

Kuva 17. Vetytankin sijoittuminen EnergyLabin tontille siten, että vuoto- ja paloriskin mukaiset vaikutukset koskevat vain omaa tonttia.

Alla olevassa kuvassa on havainnollistettu lämpösäteilyn vaikutuksia eri intensiteetin arvoilla. Raja-arvona eri materiaalien syttymiselle pidetään yleensä 8...12 kW/m².

Kuva 18. Ympäristövaikutusten riippuvuus lämpösäteilyn voimakkuudesta



Kaava-aluetta rasittaa myös Vaasan Sähkön voimalaitos, minkä konsultointivähyke on 0,5 km. Voimalaitos sijaitsee n. 0,1 km etäisyydellä alueesta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Niiden avulla pyritään alentamaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvaamaan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja, sekä parantamaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia.

Alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. tehokas liikennejärjestelmä
3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. uusiutumiskykyinen energiahuolto

Ylemmät kaavatasot

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Kaavamuutosalue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (c). Aluevarausmerkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan toimintojen sekä asumisen alueita liikennealueineen ja puistoineen.

Merkinnän 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 virkistykseen ja/tai kaupunkiympäristölle, ei tule rakentaa. Toimivalle kävelykeskustalle tulee luoda edellytyksiä ja osoittaa riittävät väylät kävelylle ja pyöräilylle keskustaan sekä pyöräilyreitit keskustassa.

Kaavamuutosalueen tuntumaan on osoitettu ominaisuusmerkintä Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet **RKY 2009**.

Merkinnän suunnittelumääräys: Jos alueelle osoitetaan aluevarausmerkintä, se määrittelee ensisijaisen maankäyttömuodon alueella. Alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Tarkemmassa suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon rakennettu kulttuuriympäristö kokonaisuutena, sen erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus siten, että siihen liittyvät arvot turvataan ja aluetta voidaan kehittää.

Kaavamuutosalueen vaikutusalueen läpi kulkemaan on osoitettu kehittämisperiaatemerkintä **Ohjeellinen pyöräilyreitti**.

Merkinnän suunnittelumääräys: Pyöräilyreitit yksityiskohtainen suunnittelu ja merkintä tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten kanssa. Reittiä suunniteltaessa tulee pyrkiä käyttämään olemassa olevia teitä ja kevyen liikenteen väyliä. Pyöräilyreittiä suunniteltaessa on huomioitava sen merkitys viheraluejärjestelmässä, ja sen tulee, jos mahdollista, yhdistää virkistysalueita, virkistys- ja matkailukohteita, arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja luonnonsuojelualueita yhteistoiminnalliseksi maakunnalliseksi verkostoksi. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.



Kuva 19. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040.

Vaasan yleiskaava 2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2011 ja se on saanut lainvoiman 18.9.2014 Kaavamuutosalue on osoitettu Palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi **P**.

Merkinnän kaavamääräys: Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa myös asuntoja enintään 30 % alueen kerrosalasta.

Kaavamuutosalue sijaitsee myös Kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti arvokkaalla alueella **sk-1**.

Merkinnän kaavamääräys: Rakennusperintöä tulee vaalia pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai

Kaksitoistakerroksisen rakennusmassan kahdeksan ensimmäistä kerrosta tulee toteuttaa julkisivultaan pääosin puhtaaksimuuratulla punatiilellä ja tämän yläpuolinen osa julkisivultaan pääosin lasirakenteisena.

Korttelin rantaviiva tulee toteuttaa suorana kivirakenteisena rantamuurina tai laiturina.

Korttelialuetta palveleva muuntamo tulee sijoittaa rakennusrunkoon tai sen kellaritiloihin.

45 % rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.

Autopaikkojen vähimmäismäärät asemakaavassa:

- teollisuus- ja laitostilat 1ap/150 k-m²
- julkiset tilat, palvelu- ja suojeltavat rakennukset 1ap/200 k-m²
- liike- ja toimistotilat 1ap/70 k-m²
- kokoontumistilat 1ap/25 istumapaikkaa
- Kerrosalaan laskettavia varastotiloja varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu luoteessa sijaitseva kolmionmuotoinen torialue sekä sille alueen lounaispuolelle vesialueelle osoitettu kevyen liikenteen väylä, mikä toteutetaan siltana.

Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.2.2019 § 2 ja on saanut lainvoiman 1.2.2019.

Tonttijako- ja rekisteri

Kortteliin on tehty ajantasa-asemakaavan vahvistumisen jälkeen uusi tonttijako. Voimassa olevan asemakaavan tonttijako on siis vanhentunut.

Tontti 15-5-5 on merkitty tonttirekisteriin 20.2.2015.

Tontti 15-5-6 on merkitty tonttirekisteriin 13.9.2016.

Tontti 15-5-7 on merkitty tonttirekisteriin 13.9.2016.

Yleinen alue (aukio/tori) 905-15-9902-2 on merkitty rekisteriin 09.11.2016.

Lounaisin osa korttelia on merkitsemättä tonttirekisteriin (*tullee tontti 15-5-8*). Sen rekisteriyksikkölaji on Lunastusyksikkö ja koostuu tällä hetkellä suureksi osaksi vesialueesta sekä aallonmurtajasta.

Pohjakartan tarkistus

Asemakaavan muutosalueen pohjakartta on tarkistettu viimeksi virallisesti 17.4.2025 ja se täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskielto alueella

Alueella ei ole rakennuskieltoa. Suunnittelualueella ei ole rakennussuojelulailla tai asemakaavalla suojeltuja kohteita.

Ulkoilualuesuunnitelma

Aluetta koskee maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma Onkilahden – Pukinjärven laakso. (*Onkilahden – Pukinjärven laakso, Maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma, Anna-Kaisa Aalto, 2007*) Suunnitelmassa kaava-alueen läpi on osoitettu kaksi merkittävää ulkoilureittiä, mitkä edesauttavat työ- ja

opiskelumatkapyöräilyä ja siten autoilun vähentämistä. Toinen reiteistä on laakson suuntainen pääreitti ja se kulkee kaava-alueella rannasta itään päin. Poikittainen reitti on osoitettu vesialueelle yhdistämään Palosaari keskusta, mistä reitti jatkuu Suvilahteen saakka.

Laakson suuntainen pääreitti

Laakson suuntaisesti kulkevat reitit muodostavat ulkoilureitistön selkärangan yhdessä merenrantareittien kanssa. Tarkoitus on, että kulku sisämaasta merenrantaan ja päinvastoin tapahtuu laaksoalueiden kautta, viheralueen sisässä liikkuen. Ulkoilu laaksoissa tapahtuu pääosin kävellen, juosten tai normaalivauhtia pyöräillen; nopea kuntopyöräily sekä kevyet moottori-ajoneuvot (*mopot yms.*) ohjataan muille reiteille.

Reitti on osoitettu suunnitelmassa valaistuksi ja penkkejä tai vastaavia levähdyspaikkoja tulee reitin varrella olla tasaisin välein.

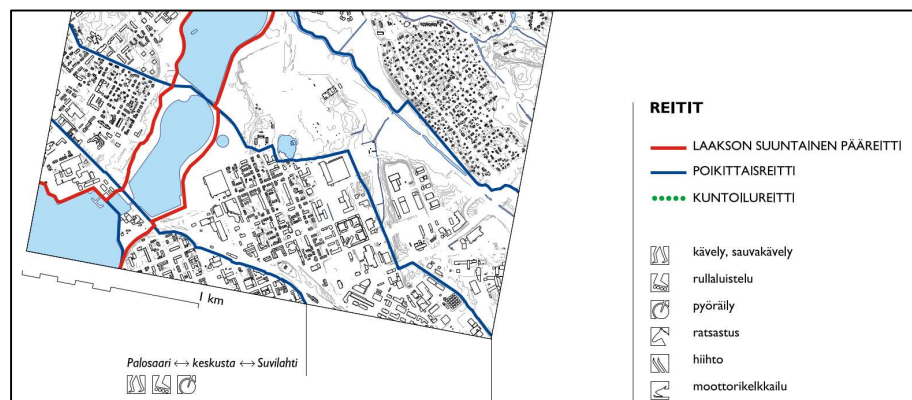
Levähdyspaikat tulisi sijoittaa mielenkiintoisiin maisemakohtiin siten, että niiltä avautuu esimerkiksi kaunis näkymä. Pidempiaikaiseen oleskeluun tarkoitetuilla levähdyspaikoilla voi olla pöytäryhmä, katos sekä paikan mukaan esim. laituri tai nuotiopaikka. Nämä levähdyspaikat voivat olla hieman pääreitistä erillään, kuitenkin selvästi opastettuina. Myös katoksia tai muita sateensuojia on reitin varrella hyvä olla noin 1–1,5 km välein.

Poikittainen reitti

Laakson poikki kulkevien reittien on tarkoitus toimia nopeina kaupunginosien välisinä kevyen liikenteen väylinä ja toisaalta ne myös syöttävät ulkoilijoita laaksojen viheralueille.

Laakson läpi kulkevan liikenteen kannalta on olennaista, että reitin jatkuminen käy maastossa selvästi ilmi. Kohdissa, joissa poikittainen reitti risteää laakson suuntaisen pääreitin kanssa, tulisi poikittaisreitintä jatkaa pääreitintä yli suoraan eli ns. t-risteyksiä pitäisi välttää.

Sekä laakson suuntaisia, että poikittaisia reittejä käyttävälle läpikulku-liikenteelle risteyskohtiin sijoitetut opasteet ovat merkittävä apu. Poikittaisen reitin päällysteen tulee jatkua yhtenäisenä laakson ylittävällä osuudella, esimerkiksi rullaluisteluun käytetyllä reitillä asfaltti ei saa katketa lainkaan.



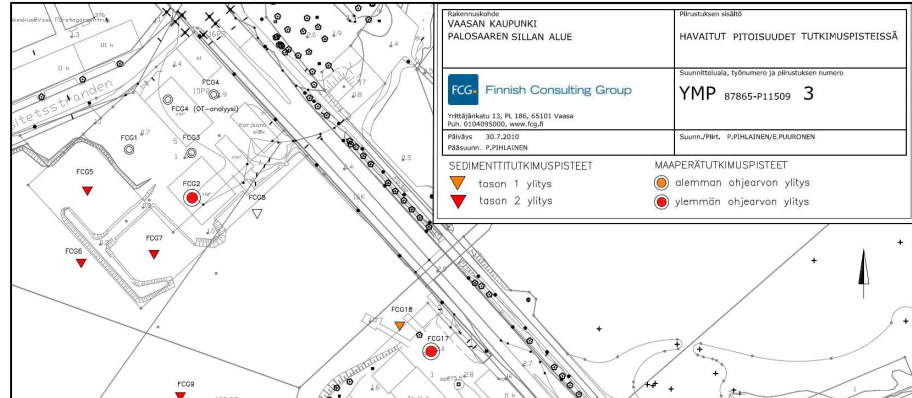
Kuva 22. Ote Onkilahden – Pukinjärven ulkoilualuesuunnitelman reitistöstä.

Palosaaren sillan lähialueen haitta-ainetutkimus

Kaavoitettavana olevalle alueelle on tehty laadittavana ollut asemakaavaa varten maaperä- ja sedimenttitutkimukset vuonna 2010. (*Palosaaren sillan lähialueen haitta-ainetutkimus, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2010*)

Alueella on toiminut veneiden rakennus-, huolto- ja säilytystoimintaa pitkään. Vuodesta 1991 alueella toimi veneliike parikymmentä vuotta. Veneliikkeen toimintaan kuului veneiden ja moottoreiden myynti, veneiden välitys sekä niiden talvisäilytys. Lisäksi liike myös huolsi veneitä. Veneliikkeen alueella on maalattu veneitä pihalla muovin päällä. Lisäksi maalaustöitä on tehty alueella sijaitsevien rakennusten sisällä. Lisäksi kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on sijainnut hiilisatama.

Kuva 23. Tutkimuspisteiden sijainti sekä raja-arvojen ylitykset.



Kaikista maaperänäytteistä analysoitiin metallit XRF-analyysillä. Kolmesta näytteestä analysoitiin metallit (As, Cd, Cr, Cu, Ni, Pb, Zn ja Hg) laboratoriossa. Öljyhiilivedyt (C10-C40) analysoitiin kolmesta näytteestä, orgaaniset tinayhdisteet viidestä sekä PCB-yhdisteet yhdestä ja PAH-yhdisteet kahdesta näytteestä laboratoriossa.

Sedimenttitutkimuksessa analysoitiin laboratoriossa orgaaniset tinayhdisteet viidestä näytteestä, öljyhiilivedyt (C10-C40) kolmesta, PCB-yhdisteet kahdesta ja PAH-yhdisteet kahdesta sekä metallit (As, Cd, Cr, Cu, Hg, Ni, Pb ja Zn) seitsemästä näytteestä. Tulosten normalisointia varten määritettiin näytteistä savipitoisuus ja hehkutushäviö.

Johtopäätökset

Kaavoitettavana olevan kohteen rakentamisen yhteydessä maaperää joudutaan todennäköisimmin kaivamaan. Kohteessa on yhdessä tutkimuspisteessä (FCG 2) todettu ylemmän ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Pilaantuneen maan kaivu vaatii ympäristöviranomaisen luvan. Kaivua varten tulee laatia ilmoitus pilaantuneen maa puhdistamisesta. Alueella voi olla tarvetta lisätutkimuksille veneiden huolto- ja säilytysrakennuksen alueella, jossa toimintaa on harjoitettu pitkään ja jossa tässä tutkimuksessa on tutkittu vain orgaaniset tinayhdisteet.

Alueella on yhdessä pisteessä (FCG 17) todettu ylemmän ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia ja kahdessa pisteessä (FCG 14 ja FCG 16) alemman ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Kohteen käyttömuodon huomioiden vain ylemmän ohjearvon ylittävien maiden osalta katsotaan olevan kunnostustarvetta. Jos kuitenkin alemman ohjearvon ylittävillä alueilla maata kaivetaan, tulee haitta-ainepitoisuudet huomioida.

Kun kaava-alueella tutkituissa sedimenteissä todettuja haitta-ainepitoisuuksia verrataan Sedimenttien ruoppaus- ja läjitysohjeessa (Ympäristöministeriö 2004) esitettyihin ruoppausmassojen laatuksiteereihin, pidetään sedimenttiä mereen läjityskelvottomana lähes koko tutkimusalueella lukuun ottamatta

pisteen FCG 18 kohtaa, missä sedimentti on mahdollisesti pilaantunutta ja sen läjityskelpoisuus tulee arvioida tapauskohtaisesti. Jos sedimenttejä ruopataan, tulee pilaantuneisuus huomioida. Todennäköisesti ruoppausmassat joudutaan sijoittamaan maalle.

3.2.2 Muut alueelle aiemmin laaditut selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit:

- **Vaasan Sisäsataman ja Yliopistonrannan ideakilpailu** 26.10.-19.12.2005 *(sisältäen kilpailuohjelman ja arvostelupöytäkirjan)*, Vaasan kaupunki, 2006
- **Palosaarenkampuksen ja Salmen kulttuuriympäristöselvitys** 2008, Arkkitehtuuritoimisto Käpy ja Simo Paavilainen Oy, 2008
- **Vaasan sisäsataman alueen ja kaupunginrannan kulttuuriympäristöselvitys** 2008, LPR – arkkitehdit oy
- **Vaasan rakennusperinneselvitys** 2000
- **Puistokävelyllä Vaasassa** 2007, Katarina Andersson, Christine Bonn, Ann Holm, Merenkurkun neuvosto
- **Palotekninen lausunto Verbic metaanivarastoalueen ja painevaikutuksen arviointi sekä lämpösäteilylaskelmat**, Novecom/ Vaasan yliopisto, 2017
- **Kampussillan ideakilpailu** 1.–30.11.2018
- **Raportti Nestekaasun (propanin) leviämismallit** Moottorilaboratorio, Sweco Industry Oy/Vaasan Yliopisto 2018
- **Luontoarvojen kartoitus** (25.5. alustava arviointi ja maastokäynti 8.6.), Vaasan kaupunki 2020
- **Vetyvaraston paloskenaariot CFD Tulosraportti**, Etteplan/Vaasan Yliopisto 28.5.2025



Kuva 24. Kampussillan ideakilpailutöitä.

23

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Pohjimmainen syy kaavamuutoksen laatimiselle on rakennusoikeuden lisäämistoive, joka tuli alueen toimijalta. Asemakaavan muutoksella myös linjataan tonttijako vastaamaan jo toteutunutta tilannetta, eli alueen rakentumisen myötä muutettua tonttijakoa. Tarkoitus on myös tutkia palvelurakentamisen käyttötarkoituksmerkinnän päivittämistä mahdollisesti paremmin alueelle sopivaksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Nykyisen maankäytön toteutus aloitettiin vuonna 2016, jolloin alueelle nousi ensimmäinen tiedepuistoon liittyvä rakennus purettujen rakennelmien tilalle.

Toimija esitti rakennusoikeuden lisäämistoiveen hankkeen taloudellisen toteutuksen varmistamiseksi ja tämän vuoksi tontin 905-15-5-7 kehittämisestä solmittiin aiesopimus kaupungin ja toimijan kesken. Aiesopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksen kokouksessa 2.12.2019 §353.

Toimija haki kyseiselle tontille poikkeamaa asemakaavasta 31.1.2020 päivätyllä hakemuksellaan. Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto hyväksyi 18.2.2020 pidetyssä kokouksessaan haetun poikkeaman rakennusoikeuden lisäyksestä 508 kem²:llä sekä autopaikkojen sijoittamisesta osittain pois omalta tontilta. Poikkeamispäätöksessä todettiin myös, että arvokkaan ranta-alueen kehittäminen vaatii asemakaavan muutoksen.

Kaavamuutos on tarkoitus toteuttaa mahdollisimman kevyenä ja rakennusoikeutta lisätä korkeintaan 20 %. Innotalon korttelin asemakaavan muutostyön vireilletulosta päätettiin kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 29.9.2020.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaava-alueen osalliset

Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat, asukkaat, alueen yritykset, Palosaaren asukasyhdistys ja Vaasan ympäristöseura ry

Kaupungin asiantuntijaviranomaiset

Kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntatekniikka, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, konsernihallinto, Vaasan talotoimi ja Vaasan vesi

Muut viranomaiset ja yhteistyötahot

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförening rf - Vaasan Yrittäjät ry, Oy Vaasa Parks Ab, Oy Merinova Ab, Tukes

4.3.2 Osallisten vaikutusmahdollisuudet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

29.9.2020 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 28.10.-12.11.2020 ja siitä on pyydetty lausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta. Osallisille on nähtävilläolosta tiedotettu kirjeellä ja kuulutuksella.

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnokset ja kaavan valmisteluasiakirjat sekä kaava-alueen laajentamisen takia päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä 5.-19.5.2022. Asemakaavasta on pyydetty ennakkolausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta. Osallisille on nähtävillä-olosta tiedotettu kirjeellä ja kuulutuksella.

Julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä __. __ - __. __. 2025.

Asemakaavasta on pyydetty lausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta. Osallisia on tiedotettu nähtävilläolosta kirjeellä ja kuulutuksella.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu, työneuvottelut.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

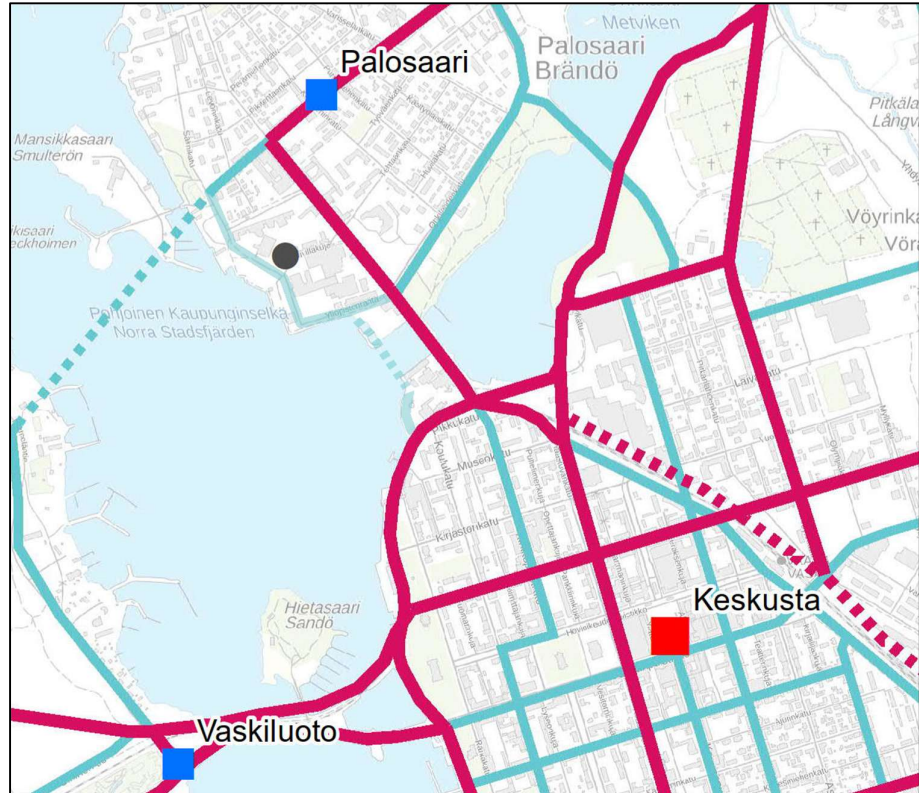
4.4.1 Ylempien kaavatasojen antamat tavoitteet

Maakuntakaava

Alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, missä saa olla keskustahakuista palvelu-, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan toimintoja sekä asumisen alueita liikennealueineen ja puistoineen. Keskustatoimintojen alueelle 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 virkistykseen ja/tai kaupunkiympäristölle, ei tule rakentaa. Toimivalle kävelykeskustalle tulee luoda edellytyksiä ja osoittaa riittävät väylät kävelylle ja pyöräilylle keskusta- ja pyöräilyreitit keskustassa.

Kaava-alue on myös osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, mikä määrittelee ensisijaisen maankäyttömuodon alueella. Alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Tarkemmassa suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon rakennettu kulttuuriympäristö kokonaisuutena, sen erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus siten, että siihen liittyvät arvot turvataan ja aluetta voidaan kehittää.

Kaavamuutosalueen vaikutusalueen läpi kulkemaan on osoitettu pyöräilyreitti. mitä suunniteltaessa tulee pyrkiä käyttämään olemassa olevia teitä ja kevyen liikenteen väyliä. Pyöräilyreittiä suunniteltaessa on huomioitava sen merkitys viheraluejärjestelmässä, ja sen tulee, jos mahdollista, yhdistää virkistysalueita, virkistys- ja matkailukohteita, arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja luonnonsuojelualueita yhteistoiminnalliseksi maakunnalliseksi verkostoksi.



Kuva 26. Pyöräilyreittejä

Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.

Yleiskaava

Kaavoitettava alue on osoitettu Palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi Yleiskaavamääräyksen mukaan alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa myös asuntoja enintään 30 % alueen kerrosalasta.

Yleiskaavassa kortteli sijaitsee Kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti arvokkaalla alueella, minkä mukaan rakennusperintöä tulee vaalia pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueella tulee hakea MRL:n 128 ja 127 §:n mukainen maisematyöluja ja rakennuksen purkulupa.

Lisäksi korttelin lounaisosaan on osoitettu yleiskaavassa Ulkoilureitti.

4.4.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Asemakaavaprosessin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 28.10.–12.11.2020 välisen ajan. Alla on tiivistelmät OAS:sta nähtävilläolona jätetyistä 5 lausunnosta ja mielipiteestä sekä kaavoituksen vastineet kursivoilla.

1. Pohjanmaan liitto:

Asemakaavan tavoite on mahdollistaa kaupunginrannan rakentaminen alueen mittakaavaan ja tyyliin sopivalla tavalla. Lisäksi tarkastellaan mahdollisuutta korottaa rakennusoikeutta sekä muuttaa tonttirajoja vastaamaan toteutunutta tilannetta. Alueella on voimassa 13.12.2011 hyväksytty yleiskaava. Tontin käyttötarkoituksen muuttamista tarkastellaan, mutta asiassa ei ilmene onko muutos yleiskaavan mukainen. Pohjanmaan liitto tulee tarvittaessa antamaan lausunnon myöhemmässä suunnitteluvaiheessa.

Kaavoituksen vastine:

Innotalon korttelin OAS:n suunnitteluvaiheessa oli vielä tutkimatta loppuun, mikä todettaisiin käyttökelpoisimmaksi käyttötarkoituksmerkinnäksi alueella. Alueen suunnittelun yksi lähtökohdista on, että ylemmän kaavatason suunnitelmat toimivat asemakaavoitusta ohjaavina asiakirjoina. Maakunta- ja yleiskaavojen alueelle suunniteltu henki ja tarkoitus pyritään siis säilyttämään tarkempaan kaavatasoon siirryttäessä.

2. Vaasan Vesi:

Kaavatyössä tulee huomioida, että Vaasan Vedellä ei ole runkovesijohtoa Yliopistonrannan alla. Kyseisen rakennuskokonaisuuden vesi- ja jätevesiliittymät on rakennettu Palosaaren penkereen puolelle. Mikäli tonttijako edellyttää, tulee vesi- ja jätevesijohdoille perustaa tarvittavat rasitealueet koko rakennusalueelle.

Kaavoituksen vastine:

Merkitään tiedoksi. Kaava-alueelle osoitetaan tarvittavat rasitealueet.

3. Pohjanmaan pelastuslaitos:

Kaavatyössä tulee tiedostaa ja huomioida aluetta rasittavat kolme tekijää. Vaasan yliopistolla on voimassa oleva Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lupa laajamittaiseen vaarallisten kemikaalien teolliseen käsittelyyn ja varastointiin. Lupa koskee suunnittelualueella sijaitsevaa Energylabissa harjoitettavaa kaasujen ja muiden kemikaalien käsittelyä sekä Wolffintien toisella puolella sijaitsevalle ET-alueelle suunniteltua maakaasun varastointia. Konsultointivyöhykkeeksi on määritelty 0,5 km. Lisäksi suunnittelualueelle ulottuvat Vaasan Sähkön voimalaitoksen konsultointivyöhyke (0,5 km) sekä Wärtsilä Finland Vaasan toimitusyksikön konsultointivyöhyke (1 km). Tukes tulee lisätä kaavamutoksen osallisiin.

Kaavatyössä on tarpeen selvittää suunnittelualueen vaarallisten kemikaalien käsittelyn nykytilanne ja mahdolliset tulevaisuuden tarpeet sekä niiden vaikutus kaavaan, koskien esimerkiksi lämpösäteilyä ja painevaikutuksia.

Kaavoituksen vastine:

Tukes lisättiin kaavaprosessin osallisiin. Kyseisiltä tahoilta tilattiin vaarallisiin aineisiin liittyvät materiaalit. Kaavatyössä huomioidaan esitetyt vaaratekijät sekä po. vaarallisten kemikaalien käsittelyn nykytilanne ja tulevaisuuden

tarpeet. Tähän asiaan palattaneen vielä tarkemmin kaavaprosessin tulevissa vaiheissa.

4. Pohjanmaan museo:

Suunnittelualue sijaitsee yleiskaavassa *Kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti arvokkaalla alueella; sk-1* sekä rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön *RKY Palosaaren satama-, telakka- ja tehdasalue*. Lahden toisella puolella sijaitsee toinen valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö *RKY Vaasan rantapuistovyöhyke julkisine rakennuksineen ja Vaasan Höyrymylly*. Suunnittelussa tulee huomioida alueen erityisen merkittävä sijainti ja kulttuurihistorialliset sekä maisemalliset arvot.

Kaavoituksen vastine:

Innotalon korttelin asemakaava-alue pyritään suunnittelemaan alueen arvoja kunnioittavalla tavalla siten, että rakentamisen reunaehdoissa on tausta-ajatuksena tärkeiden arvojen säilymistä alueella. Lisäksi kaavalla pyritään selkeästi ohjaamaan uudisrakentamista soveltumaan arvokkaaseen tilaan sen arvoa kohottavalla tavalla kuitenkin siten, ettei uudisrakennukset itsessään vie liian suurta huomiota pois alueen identiteetistä.

5. Poliisilaitos:

Poliisilaitos on tutustunut asiakirjoihin ja pitää suunnitelmaa onnistuneena. Poliisitoiminnallisesti kaavoitettavan alueen luonne muuttuu siinä vaiheessa, kun alue valmistuu. Liikenne alueella lisääntyy, ihmiset viettävät aikaa alueella enemmän, kevyt liikenne kantakaupungin ja Palosaaren välillä siirtynee osittain rakennettavalle sillalle ja kaavoitettavalle alueelle suunnitellut toiminnot lisäävät rikoksien ja häiriöiden mahdollisuutta. Poliisilaitos pyytää toimijoita kiinnittämään huomiota rakennettavan ympäristön turvallisuuteen siten, että jo suunnittelussa huomioitaisiin poliisitoiminnallisesti tärkeitä asioita. Poliisilaitos toivoo toimijoiden tutustuvan asioihin, joita mainitaan poliisien käsikirjassa nimeltä CPTED: <https://docplayer.fi/17663835-Cpted-kasikirja-poliiseille.html>

Kaavoituksen vastine:

Poliisilla on huoli uudisrakentamisen myötä alueelle mahdollisesti syntyvistä lieveilmiöistä. Lausunnossa oli liitteenä Poliisin käyttöön laadittu käsikirja "Olemassa olevien kaupunkisuunnittelu-, kaavoitus- ja rikosten-torjuntamenetelmien kehittäminen ja uusien esittely parantamaan elinympäristön turvallisuutta (CPTED)".

Kaavoituksessa on pyrkimys turvallisen elinympäristön laatimiseen ja täten CPTED-käsikirja voidaan ottaa kaavoituksessa yhdeksi uudeksi kaavoitus-prosesseissa käytettäväksi työkaluksi. Uudet näkökulmat ovat tervetulleita kaavoitusprosessiin.

6. Palosaaren asukasyhdistys:

Palosaaren asukasyhdistys kirjoittaa mielipiteenään, että asemakaavan muutoksen mukainen rakennusoikeuden nosto 20 %:lla ei ole mielestään perusteltua eikä tarpeellista. Yhdistys perustelee mielipiteensä alueen pysäköintiin liittyvillä haasteilla ja ettei nosto ole MRL:n mukainen peruste sekä kaupunkikuvan ja näkymien mahdollisella vaarantumisella. Mielipiteessään vielä lisäävät perusteluksi, että kaupungin saama raha rakennusoikeuden lisäyksestä ei voi olla peruste kaavoituksen käynnistämiseksi. Mielestään voimassa olevassa asemakaavassa sekä alueen arkkitehtikilpailuissa on

osoitettu riittävästi rakennusoikeutta ja niissä on ratkaistu myös kaupunkikuvalliset, kaupunkirakenteelliset sekä kulttuuriympäristökysymykset. Lisäksi mieli-piteessään kiinnittävät huomiota alueelle nyt laadittavana olevaan asemakaavaan, mm. että kaavan muutoksella ei velvoiteta hoitaa paikoitusta heti, vaan vasta tulevilla rakennushankkeissa. Lisäksi yhdistys luettelee asemakaavoitukseen liittyviä MRL:n säännöksiä ja periaatteita, mm. asemakaavan vaatimat selvitykset ja että pysäköinnin osalta tulee mielestään tehdä alueellinen selvitys Palosaaren keskeisiltä alueilta. Laadittavana olevassa kaavamuutoksessa on mielestään tämä asia jätetty huomiotta. Lisäksi yhdistys huomauttaa, että erityisesti on vaalittava rantakävely-yhteyttä, jonka huomauttavat jääneen tekemättä mm. Vaasan Sähkön toimitalon toteutuksen yhteydessä.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus katsoi, että poikkeamispäätöksen saanut suunnitteluratkaisu oli alueelle tarkoituksenmukainen ja sopi yleis- sekä ajantasa- asemakaavoissa esitettyyn alueen henkeen.

Po. poikkeamispäätöksen rakennusmassalle myönnettiin voimassa olevaa asemakaavaa suurempi rakennusoikeus.

Kaavoitus katsoo, että alueen arvokkuuden tuoma herkkyyks lähes vaatii sen, että korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on tarkoituksenmukaista pitää muuttumattomana. Täten asemakaavaluonnokseen tultaneen esittämään sama kokonaisrakennusoikeus, kuin ajantasaaisessa asemakaavassa. Toisin sanoen rakennusoikeutta on osoitettu asemakaavaluonnokseen uusille rakennuspaikoille vähemmän, kuin poistuvassa ajantasa- asemakaavassa on nykyisin.

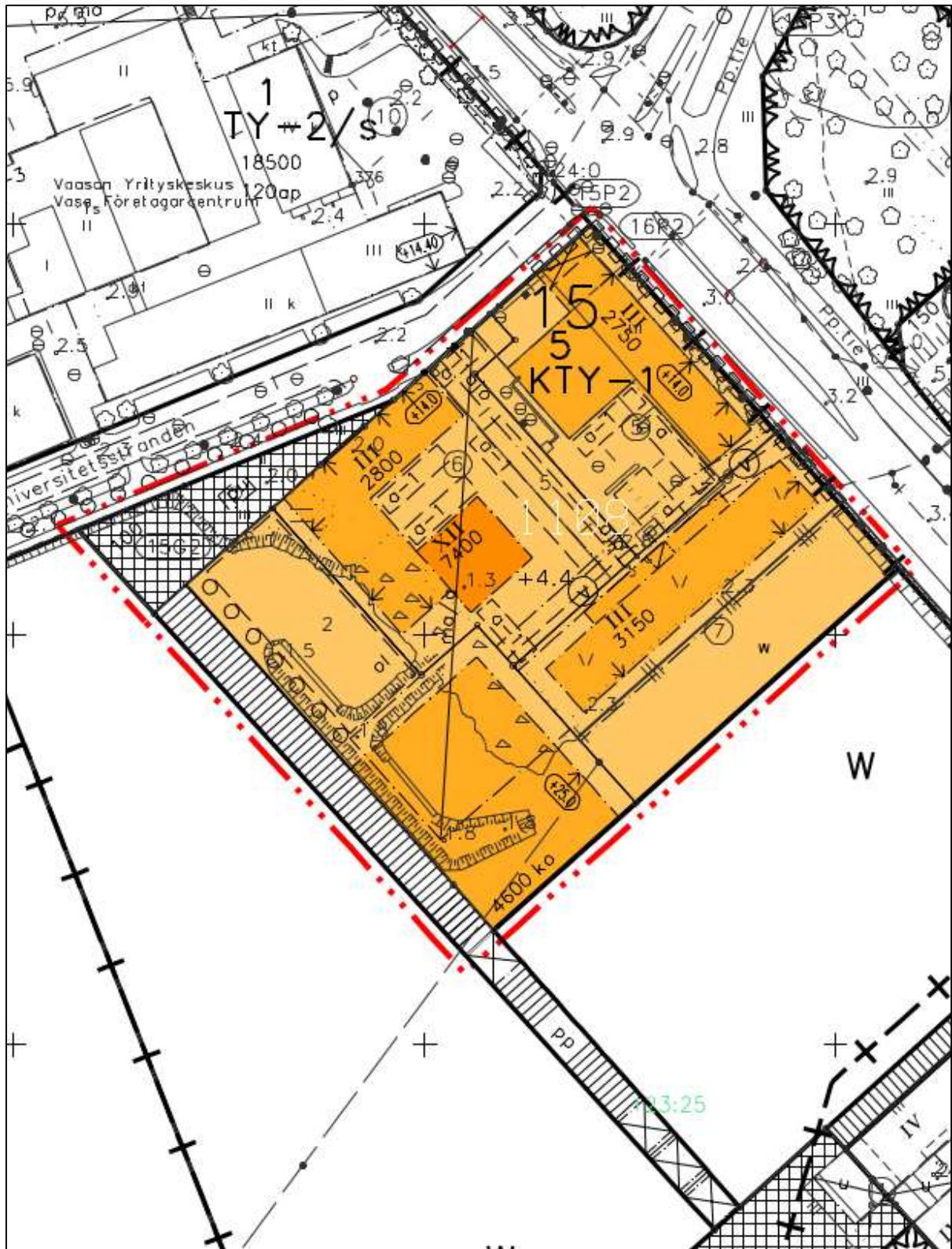
Voimassa olevaa ajantasaista asemakaavaa laadittaessa tehtiin laajempi Palosaaren pysäköintiä koskeva selvitys. Asemakaavaluonnoksen henki sekä kokonaisrakennusoikeus pysyvät sen verran samankaltaisina aiempaan nähden, että ainakaan tässä vaiheessa laajempaa pysäköintiselvitystä ei koeta tarkoituksenmukaiseksi laatia.

4.5 Asemakaavaratkaisu

4.5.1 Asemakaavaluonnoksen kuvaus

Kaavaluonnoksen idea

Pääosa asemakaavan muutosluonnoksesta osoitettiin toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Asemakaavan muutoksella pyritään luomaan edellytykset viihtyisälle ja elinvoimaiselle korttelialueelle, johon voi sijoittaa julkisia ja yksityisiä toimitiloja, laboratoriotiloja sekä erityisesti energia-alan innovaatioiden kehittämiseen soveltuvia tiloja. Kaavalla pyritään myös varmistamaan, että arvokasta kaupunkirantaa kohennetaan sen arvoisella tavalla huomioiden alueen erityispiirteet mm. kevyen liikenteen solmukohtana sekä punatiilisen tehdasmiljöön porttina kaupungista katsottaessa. Korttelialueen läpi voi oikaista kauniissa ympäristössä Palosaaren sillalta uudelle rakennettavalle kevyen liikenteen sillalle tai Yliopiston rantaan.



Kuva 27. Innotalon korttelin kaavaluonnos (VANHENTUNUT)

Kaupunkikuva

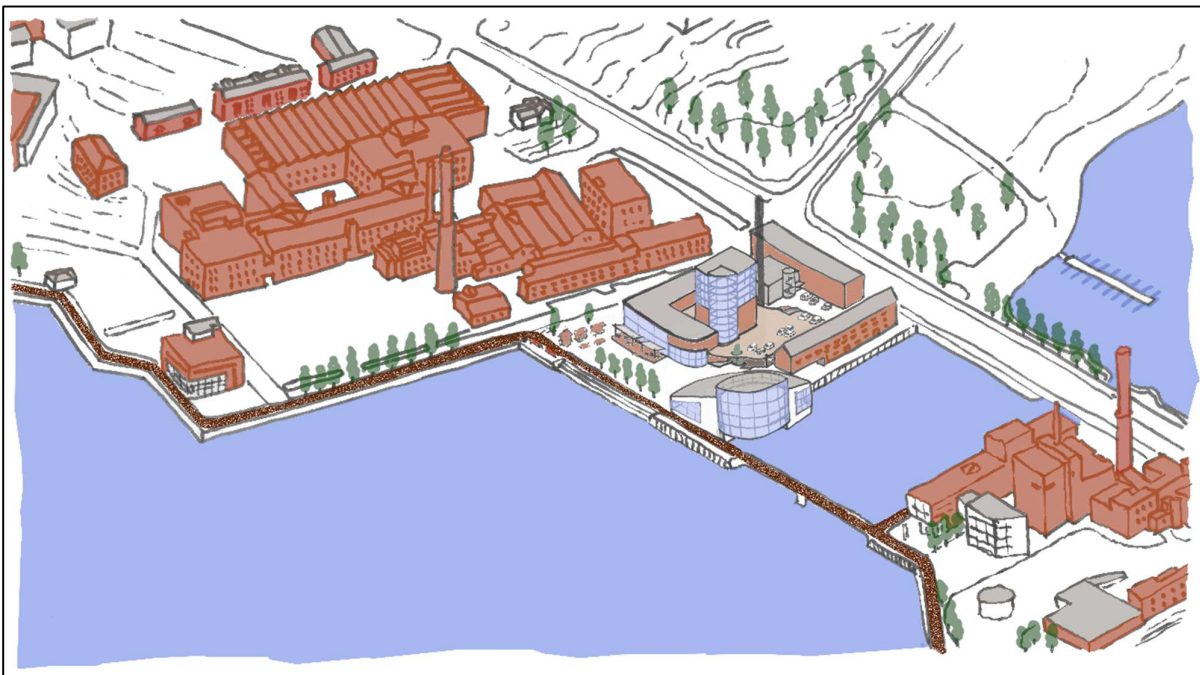
Innotalon korttelin asemakaavassa on pyritty edistämään kaupunkimaisen ja viihtyisän kaupunginosakeskuksen toteutuminen mm. rakentamista koskevilla määräyksillä. Uusien julkisten rakennusten julkisivuverhous tulee pääsääntöisesti olla puhtaaksimuurattua punatiiltä, joka on yksi alueen tehdasmaisen rakennuskannan tunnusomaisimpia julkisivumateriaaleja. Korttelialueen rakennusten julkisivujen ja kattopintojen on oltava jäsentelyn, materiaalien pintakäsittelyn, värityksen sekä aukotuksen suhteen kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen tehdas ympäristökokonaisuuteen soveltuvaa ja tehdas ympäristöilmeen säilyttävää. Enimmäiskerros luku korttelin rakennuksissa on kolme, paitsi uuden tornirakennuksen saa rakentaa enintään kaksitoistakerroksiseksi ja tornin mahdolliset 3. kerroksen yläpuoliset rakenteet tulee toteuttaa lasisina. Mahdolliset vesialueen yläpuoliset rakenteet tulee poiketa rakennuksen muusta rakentamistavasta, esimerkiksi materiaaliltaan tai yksityiskohdiltaan. Rakennuksen osan materiaalina saa olla lasi tai puu. Mahdolliset korttelialueelta ulospäin suuntautuvat parvekkeet tulee pääosin sijoittaa rakennusrungon sisään. Näillä määräyksillä pyritään varmistamaan kaupunkimaisen tilan synty ja rakennetun ympäristön viihtyisyys sekä kauneus.

Kaavaluonnosalueen rakennukset

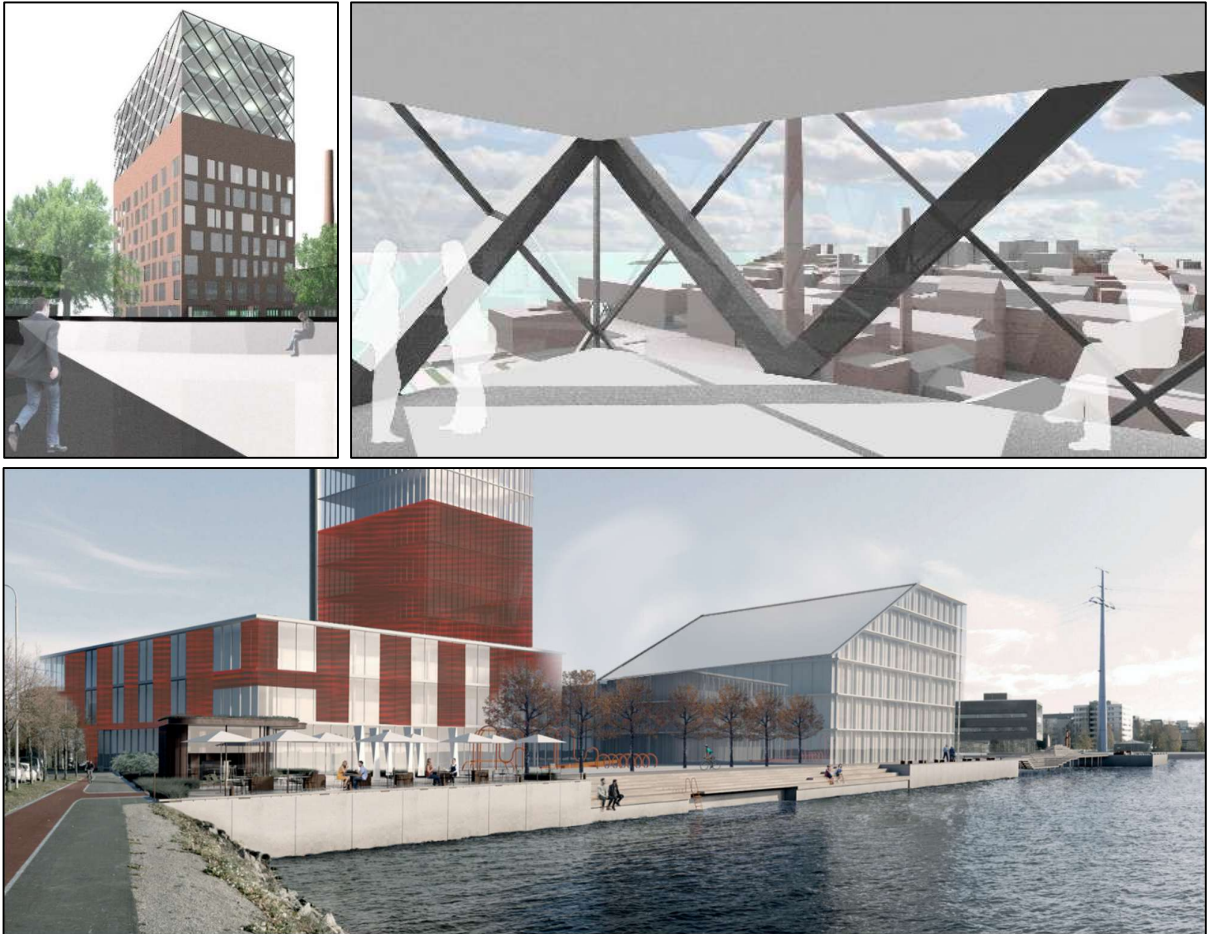
Lähialueiden rakennuskanta on yhtenäistä julkisivujen värityksen ja materiaalien suhteen, joten kaavoitettavalle alueelle lähialueineen on muodostunut yhtenäinen ilme, missä uudisrakennusten ulkoasu soveltuu vanhaan tehdasalue ympäristöön.

Tavoitteena on jatkaa tämän punatiilisen yleisilmeen säilymistä, joten tätä tukevat asemakaavamääräykset sisällytettiin asemakaavaluonnoksen kortteli-merkintään.

Wolffintiehen ja Yliopistonrantaan rajautuvien rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema osoitettiin kaavaluonnokseen olevan +14.



Kuva 28. Innotalon kortteli sekä pyöräilyreitti



Kuvat 29. Innotalon korttelin alue lännestä ja ilmasta luonnosteltuina.

Kansipiha kaavaluonnoksessa

Korttelialueelle saa rakentaa maanalaisen tai maan tasolle sijoitettavan rakenteellisen pysäköintitilan sekä sen ylle kansipihan. Kansipihan alle saa sijoittaa autojen pysäköintitilojen lisäksi väestönsuoja- ja varastotiloja. Jätteiden keräys tulee järjestää kansipihan alle. Alueen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen. Autokatoksen (*näköistä*) seinää ei sallita katu- ja vesialueiden vastaisille sivuille, vaan näihin tulee rakentaa puhtaaksimuuratut punatiiliset päärakennuksen seinät.

Pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä sekä niiden viherrakentaminen tulee liittää hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteitä tai pysäköintiin, tulee pitää vettä läpäisevinä tai hulevesisysteemiin liittyvinä sekä viherrakentaa tai istuttaa, jotta alueelle saadaan pehmeyttä ja viihtyisyyttä. Alueen maanpintoja rakennettaessa tulee varmistaa, että alueella toteutuu riittävä määrä hulevesiä viivyttäviä rakenteita (*painanteita ja niihin viettäviä reittejä*) sekä kasvillisuutta.

Nämä on sisällytetty korttelialuemerkinän määräykseen.

Uusiutuvat energiamuodot kaavaluonnoksessa

Rakennusten katoille on sallittua sijoittaa aurinkopaneeleja ja -energiakeräimiä. Uudisrakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on tarkoituksenmukaista varautua aurinkoenergian hyödyntämiseen. Tämä on merkitty kaavan yleismääräyksiin.

4.5.2 Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavan muutosluonnos sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) olivat julkisesti nähtävillä kaavoituksessa ja kaavoituksen kotisivuilla, ja materiaalista oli mahdollista esittää mielipide 5.-19.5.2022 välisenä aikana. Alla on tiivistelmät nähtävilläoloaikana jätetyistä 7 lausunnosta ja 2 mielipiteestä sekä 1 myöhemmin toimitetusta kannanotosta. Kaavoituksen vastineet ovat *kursiivilla*.

1. Vaasa Parks / VP Facilities

VP Facilitiesin mielipiteessä toivottiin autopaikkakannen laajuuden tarkistusta muutamassa esittämässään kohdassa. Lisäksi laskelmiensa mukaan pysäköintikannelle mahtuu n. 50–60 autopaikkaa ja he esittävät, että Onkilahdenkadun LP-1 alueen pysäköintiä tulisi saada käyttää pysyvästi. Lisäksi he esittivät muutamia tarkistusehdotuksia, kuten 3. vaiheen kolmikerroksisen rakennusmassan kaakkoispäädyn rakennuspaikan rajauksen poistamisen perusteluinaan, että osoittaminen rajaa liiaksi toteutusta. Toiseksi he kehottavat huomioimaan Katuaukion/Torin alueelle ajoväylän korttelin länsireunan pysäköintiin ja huoltoajoille. Lisäksi he tekivät muutaman teknisen huomion.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus on laatinut vaihtoehtoisia luonnoksia alueen toteuttamiseksi ja kyseisten luonnosten mukaan toteutettuna alueelle voi sijoittaa n 119-125 autopaikkaa, joista n 6 on liikuntaesteisten paikkoja. Mielipiteessä esitetyt ehdotukset on mahdollisuuksien mukaan huomioitu.

2. Ely-Keskus

Ely-keskuksen lausunnossa todetaan, että asemakaava perustuu oleellisilta osin voimassa olevaan asemakaavaan, eikä ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavaluonnoksen osalta. Lausunnossa todetaan myös, että jatkosuunnittelussa tulee kiinnittää huomioita nykyisten ja uusien toimintojen mahdollisti edellyttämiin suojaustoimenpiteisiin ja siihen, ettei alueella sallittu kaasujen ja muiden kemikaalien käsittely ja/tai varastointi estä tai rajoita korttelialueen laajempaa rakentamista ja ympäröivien korttelialueiden asemakaavan mukaista käyttöä.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus huomioi lausunnon ja sen esitykset. Laboratoriossa tarvittavien kemikaalien varastoinnista on keskusteltu toimijan kanssa. Toimijalta saatiin 28.5.2025 selvitys vetyvarastoinnista sekä siihen liittyvistä paloskenaarioista ja näiden myötä tehtiin tarvittavat muutokset ja täsmennykset kaavaehdotukseen.

3. Vaasan Sähköverkko

Sähköverkon lausunnossa todetaan, että korttelin sähkötehon tarve tulee olemaan suuri, joten alueelle tarvitaan vähintään kaksi muuntamopaikkaa. Lausunnon liitteenä on luonnos, missä esitetään muuntamoiden sijainnit. Toisen sijainniksi on suunniteltu SmartGrid-/Innotalorakennuksen Wolffintien puoleisesta päätyä. Lausunnossa todetaan, että muuntamo 2:sta ei ole olemassa suunnitelmia, vaan ne tehdään kun korttelin luoteisinta rakennusta ryhdytään suunnittelemaan. Olemassa oleva Vaasan Sähköverkon tilapäinen muuntamo keskellä korttelia (TR8016) puretaan, kun alueelle on saatu rakennettua uusi muuntamo.

Lausunnossa todetaan myös, että Vaasan Sähköverkolla on alueella KJ-kaapeleita, jotka muodostavat runkoverkon ja johtorasitteen. Johtorasitteen laajuus on 1,5 metriä kummallekin puolelle kaapelia, kokonaisleveydeltään 3,0 metriä. Osa olemassa olevista kaapeleista otetaan pois käytöstä, kun uusi muuntamo saadaan käyttöön.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus huomioi Sähköverkon lausunnon ja sen esitykset. Muuntamoiden sijoittuminen sallitaan alueelle rakennettaviin rakenteisiin.

4. Tukes

Tukes toteaa lausunnossaan, että kaavoitettava alue sijaitsee Vaasan Sähkö Oy:n tuotantolaitosten konsultaatiovyöhykkeellä. Lausunnossa mainitaan myös Wärtsilä Finland Oy:n laitos, mutta sen toiminnot ovat siirtyneet pois nykyisestä sijainnistaan.

Vaasan Sähkö Oy:n voimalaitos sijaitsee kaavoitettavan kohteen vastarannalla. Lausunnossa todetaan, että voimalaitoksella sattuvalla onnettomuudella voi olla joitakin vaikutuksia kaavoitettavalla alueella. Laitoksen etäisyys kaavoitettavasta alueesta on kuitenkin niin suuri, että vaikutukset eivät todennäköisesti ole merkittäviä. Tukes suosittelee tekemään yhteistyötä kaavamuutosasioissa alueella toimivien vaarallisia kemikaaleja käsittelevien ja varastoivien laitosten kanssa. Laitosten vaikutusten lisäksi tulee niiden laajenemismahdollisuudet huomioida kaavoituksessa.

Voimassa olevaan kaavaan verrattuna esitetyllä muutoksella ei ole Tukesin näkemyksen mukaan vaikutusta. Tukes katsoo, ettei muutos mahdollista alueelle sellaisia toimintoja, joita sinne ei edellä mainittujen mahdollisten onnettomuusvaikutusten perusteella voisi sijoittaa.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus huomioi Tukesin lausunnon ja sen esitykset.

5. Pohjanmaan pelastuslaitos

Pelastuslaitoksen lausunnossa painotetaan kahta asiaa:

1. Tulvakeskuksen karttapalvelun mukaan Innotalon korttelin alueella on meritulvariskejä. Tulvariskit on huomioitava. Kaavoittaja voi ottaa tulvariskit huomioon lisäämällä kaavamääräyksiin rakennuksien korkeusaseman vaatimukset.
2. Asemakaava-alueella käsitellään laajamittaisesti vaarallisia kemikaaleja. Vaaralliset kemikaalit on huomioitava rakennusten pelastustie-suunnittelussa. Pelastustiet on pidettävä aina ajokelpoisina ja esteettöminä. Mahdollinen vaarallisten aineiden onnettomuus korttelissa voi aiheuttaa ongelmia pelastustien käyttökelpoisuudelle. Pelastusviranomaisen suosittelee, että

pelastustiejärjestelyt piha-alueelle harkitaan jo kaavavaiheessa. Pelastustiejärjestelyt vaikuttavat rakennusten ja niiden uloskäyntien sijoituksiin.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus huomioi pelastuslaitoksen lausunnon ja sen esitykset. Pelastuslaitokseen oltiin yhteydessä asian tiimoilta ja todettiin, että kullekin rakennusalueelle osoitetuille rakennusaloille on (tulee olla) mahdollista päästä tikasautolta vähintään sen toiselta puolelta.

6. Pohjanmaan museo

Pohjanmaan museon lausunnossa todetaan kaavamuuotosluonnoksen tilanne mm. kaavan sijaintia yleiskaavassa osoitettujen arvokkaiden alueiden kannalta. Lausunnossa todetaan, että kulttuuriympäristön ja -maiseman näkökulmasta asemakaavan muutosluonnos ei eroa oleellisesti voimassa olevasta asemakaavasta. Molemmissa kolmekerroksiset rakennusmassat ympäröivät kaksitoistakerroksista tornia ja suunnittelualueen etelänurkkaan tulee suuri, 25 m korkea kokoontumistila, mikä eroaa arkkitehtuuriltaan alueen punatiiliarkkitehtuurista. Uusi kevyen liikenteen silta yhdistää suunnittelualueen Vaasan Sähkön alueeseen.

Lausunnossa todetaan, että voimassa oleva asemakaava on toteutunut vain osittain. Alueelle on rakennettu yksi rakennus. Olemassa olevan tai kaavamuuoksen toteutuminen muuttaa alueen kulttuuriympäristöä ja -maisemia huomattavasti. Palosaaren sillan eteläpäästä katsottuna uudet rakennusmassat tulevat peittämään näkymät entisen Puuvillatehdas-kokonaisuuden suuntaan.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus huomioi Pohjanmaan museon lausunnon ja on pohtinut lausunnossa esitettyjä huomioita. Kaavaehdotuksessa on pyritty sijoittamaan rakennusalat kohtiin, mihin on mahdollista toteuttaa alueelle mahdollisimman hyvin soveltuvaa ja ihmisen mittakaavassa mitattavaa miellyttävää ympäristöä. Kaavaehdotukseen on osoitettu rakennuksille maksimikorkeudet ja maksimirakennusalat, eli kaavalla voidaan muodostaa myös pienempimittakaavaista rakentamista. Vaikka alue rakennettaisiin kokonaan maksimimitoin, Puuvillatehtaan aluetta on mahdollista katsella lähes kokonaisuudessaan kaupunginrannan sekä Vaskiluodon sillan suunnasta. Alueen rakennusten julkisivumateriaali on osoitettu punatiileksi, jotta uudisrakennus tukisi alueen tehdasalueidentiteettiä ja pyrki osaltaan säilyttämään alueen kulttuuriympäristöä.

7. Pohjanmaan liitto

Pohjanmaan liiton lausunnossa todetaan kaavaluonnoksen tilanne mm. sijaintinsa arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä, mikä on huomioitu kaava-muutosluonnoksessa. Lisäksi lausunnossa todetaan, että kaavamuuotos on yleiskaavan mukainen ja että heillä ei ole kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus merkitsee tiedoksi Pohjanmaan liiton lausunnon.

8. Nimi nimi

Mielipiteessä todetaan, että kaavaluonnoksessa on hyvää tori, kävelysilta ja riittävä rakennusoikeuden käyttö. Kaavaluonnoksessa suunniteltu

rakentaminen ei vastaa ”arvokkaaseen alueeseen sopivalla rakentamisella”-määräystä. Ei ole riittävää, että samankaltainen pintamateriaali kuin Puuvillan alueella täyttää kriteerit. Rakennusten muodolla on kaupunkikuvallisesti jopa enemmän vaikutusta. Ainakin osassa rakennuksissa voitaisiin hyödyntää alueelle tyylinomaisia kauniita ikkunoita ja ikkunautoja sekä esimerkiksi harjakattoa. Korkeimman rakennuksen lasinen osuus tuo jo hyvin modernia ilmettä Innotalon kortteliin.

Luonnoksessa mainitaan alueen loistavat julkisen liikenteen sekä pyöräilyn ja kävelyn edellytykset. Siksi yli 200 pysäköintipaikkaa tuntuu yliampuvalta. Kaavassa ei suoraan tähän voida vaikuttaa mutta ei ole tarkoituksenmukaista pakottaa rakentaa kalliita autopaikkoja turhaan. Näin myös lisätään autoilua alueella, kun autopaikkoja vuokrataan tappiolla ja tehdään siitä kätevin vaihtoehto alueen työssäkävijöille.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus huomioi tulleen mielipiteen ja on pohtinut ideoiden sovittamista kaavaehdotukseen. Kaavoissa olevat autopaikat ovat linjassa kaavassa esitettyihin rakennusoikeuksiin, eli tietty rakennusoikeusmäärä vaatii tietyn määrän autopaikkoja. Tässä kaavaehdotuksessa on osoitettu rakennusoikeudet, mitkä on sovitettu aluetta koskeviin suunnitelmiin ja päätöksiin. Autopaikkamääräykseen osoitettiin lievennyksiä niin teollisuusrakennuksen autopaikkojen määrässä (oli 1ap/150m², nyt 1/200) kuin yhteiskäyttöauton myötä saatavalla paikkamäärän pienentämisellä. (Kyseinen kaavamääräys: ”Asemakaavassa määrättyjen autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttö- autopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 % kaavassa määrättyjen autopaikkojen kokonaismäärästä).

9. Vaasan Sähkö – Kaukolämpöyksikkö

Kaukolämpöyksikön lausunnossa todetaan, että kiinteistön rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöverkkoon.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus merkitsee tiedoksi Kaukolämpöyksikön lausunnon.

10. Vaasan Yliopisto, kannanotto (saapui 31.1.2023)

Vaasan Yliopiston kannanotossa todetaan, että toteutuessaan nykyinen kaava vaikeuttaa VEBIC-laboratorioidensa toimintaa ja tekee alueen kannalta tärkeän tutkimustyönsä kehittämisen haastavaksi. Kannanoton mukaan he loivat Vaasan kaupungin ja alueenyritysten tukemina ainutlaatuisen VEBIC-laboratorio-kokonaisuuden, joka yhdistää uusiutuvien polttoaineiden tutkimuksen uutta luovaan kestävän energian tuotantotutkimukseensa. Vaasan kaupunki on myöntänyt luvan biometaanivarastollensa ja sen myötä he pääsevät tutkimuksessaan käyttämään kestävää oman seutumme polttoainetta. Biometaanin rinnalle ovat nyt rakentamassa järjestelmää, jonka avulla kykenemme käyttämään myös uusiutuvaa vetyä energiantuotantomme polttoaineena joko sellaisenaan tai biometaaniin sekoitettuna. Lisäksi he ovat myös hybridisoimassa moottorilaboratoriotaan. Heille on (ollut) alkuvuodesta 2023 tulossa konttiin sijoitettu akkusähkövarasto. Tähtäävät tutkimuksessaan ratkaisuun, joka yhdistää lähes nollapäästöisen, energiatehokkaan monipolttoainemoottorin, sähkövaraston ja automaatiojärjestelmän siten, että energiantuotanto on kaikissa kuormitustilanteissa optimaalista. Jotta akku voidaan kytkeä laitteistoihinsa ja uusiutuvaa vetyä käyttää VEBIC-

laboratorioissa, sekä vety- että akkuvarastot täytyy sijoittaa mahdollisimman lähelle nykyistä laboratoriorakennustaan. Näiden uusien tarpeidensa myötä Energylab-kiinteistön ja VEBIC-laboratorioiden tontti on käynyt ahtaaksi.

Esittävät, että laboratorioalueen asemakaavaa muutetaan niin, että kaavassa mahdollistetaan nykyisen laboratoriorakennuksen tontin tai tilavarausten laajentaminen tuntuvasti niin Yliopistonrannan suuntaan kuin merellekin päin. Näin he voivat turvata laboratoriorakennuksen jatkokehittämisen.

Uusien tutkimusvaatimustensa takia alueelle on mm. sijoitettava akusto, jonka pohjan pinta-ala on 4 x 8 m², sekä vetyvarasto, joka suojarakenteineen vaatii tilaa noin 6,5 x 10 m². Nämä on sijoitettava riittävän turvaetäisyyden päähän laboratoriorakennuksesta. Vetyvarastoa ylläpidetään rekka-kuljetuksin. Nämä kasvattavat tonttitarvetta edelleen. Turvallisuussyistä aluetta on myös voitava aidata Yliopistonrannan puolelta, ja läpikulku pihan kautta Wolffintieltä Yliopistonrantaan on estettävä.

Kaavoituksen vastine:

Kaupunki ja Yliopisto sekä alueen toimija on käynyt neuvotteluja asiaan liittyen. Kaavoitusta on päätetty viedä eteenpäin lähes alkuperäisen luonnoksen mukaisesti. 28.5.2025 päivätyn Vaasan yliopiston teettämän Vetyvaraston paloskenaariot CFD tulosraportin mukaan 6x9 m laajuinen vetyvarasto-rakennelma mahtuu EnergyLabin tontille varoalueineen. Rakennelma vähentää tontille sijoitettavien autopaikkojen kokonaismäärää aikaisemmin lasketusta noin 10 kpl. Kannanotossa mainitut tilat akustolle on mahdollista osoittaa lähialueelta kaavoitettavan alueen ulkopuolelta.

4.5.3 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

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

Kaavakartassa

- L:n mallisen uudisrakennuksen rakennusalan rajaa muutettiin; sen reuna siirrettiin lähemmäs kokoontumisrakennusta; samaan linjaan tornin rakennusalan kanssa, sekä kiinni meren puoleiseen tontinrajaan.
- Ohjeelliset autopaikkamerkinnot poistettiin.
- Tehtiin teknisiä täsmennyksiä, kuten lisättiin puuttunut ”pp”-merkintä.

Kaavamääräyksiin on tehty seuraavat tarkistukset

- KTY-1-merkintää täsmennettiin siten, että alueelle mahdollistetaan lisäksi liiketilojen rakentaminen. Aiemmin alueelle oli mahdollisuus rakentaa toimistorakennuksia, kokoontumistiloja, palvelutiloja, sekä laboratorio-varasto- ja pienteollisuusrakennuksia. Lisäksi ”varasto-” korvattiin sanalla ”kemikaalivarasto-” sekä lisättiin määräys ”Kemikaalivarastojen vuoto- tai paloriskit eivät saa koskea tontin ulkopuolisia alueita.”
- ol-merkintään lisättiin määräys: ”Alueelle saa sijoittaa kiinteitä rakenteita, kuten tasoeroja, penkkejä ja istutuslaatikoita kuitenkin niin, että aluetta voi käyttää myös paraatipihana tai kokoontumisrakennuksen pääsisäänkäyntiä palvelevana juhla-aukiona.”
- pysäköintimääräykseen tehtiin seuraavia täsmennyksiä:
 - poistettiin lause ”Rakennusvalvonnan määrittelemän osan autopaikoista saa tarvittaessa sijoittaa Onkilahdenkadun LP-1-alueelle.”

- lisättiin määräys:

” Pysäköinnin tehostaminen

Asemakaavassa määrättyjen autopaikkojen vähimmäismäärästä voidaan vähentää 5 autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohti, yhteensä kuitenkin enintään 10 % kaavassa määrättyjen autopaikkojen kokonaismäärästä.

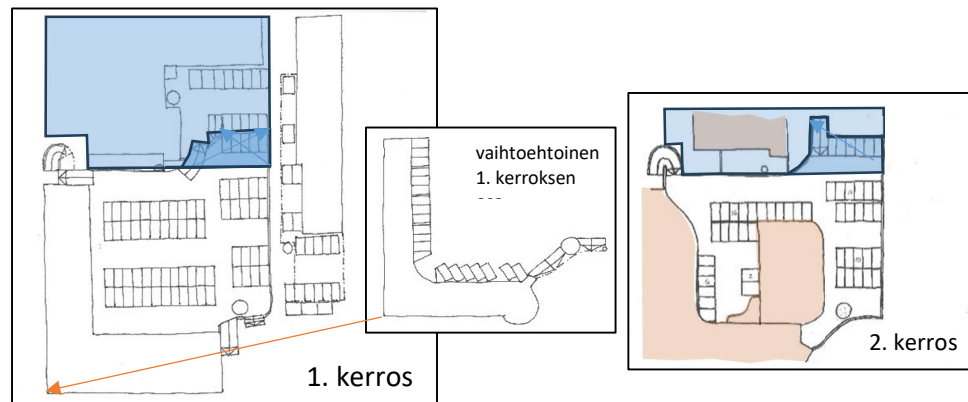
Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee osoittaa palvelun toimivuus kohteessa. Mikäli yhteiskäyttöautojärjestelystä luovutaan osittain tai kokonaan, on puuttuvat velvoiteautopaikat toteutettava tai järjestettävä muualta kohtuullisen etäisyyden päässä kiinteistöstä.

Pysäköintipaikoista voidaan antaa mitoituslennusta, mikäli autopaikkoja sijoitetaan vapaaksiostoperiaatteella sellaiseen yleiseen pysäköintilaitokseen, jossa paikkojen vuorottaiskäyttö on mahdollista. Korkeintaan 20 % autopaikoista voidaan osoittaa vapaaksi-ostoperiaatteella Onkilahden-kadun LP-1-alueelle.”

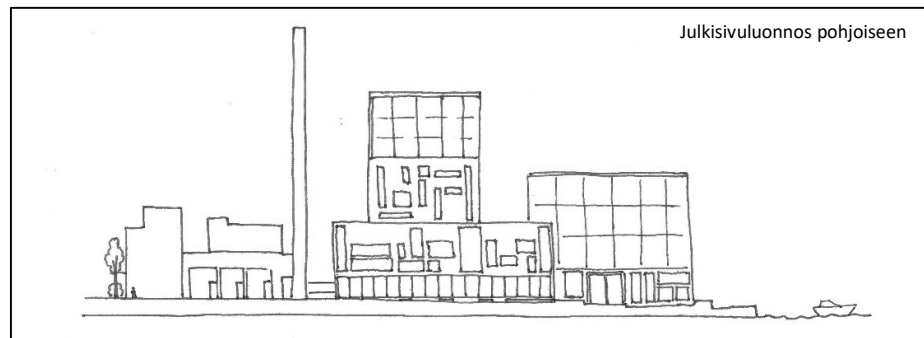
- lievennettiin teollisuus- ja laitostilojen autopaikkamääräystä (oli 1ap/150 k-m², nyt 1ap/200 k-m²)

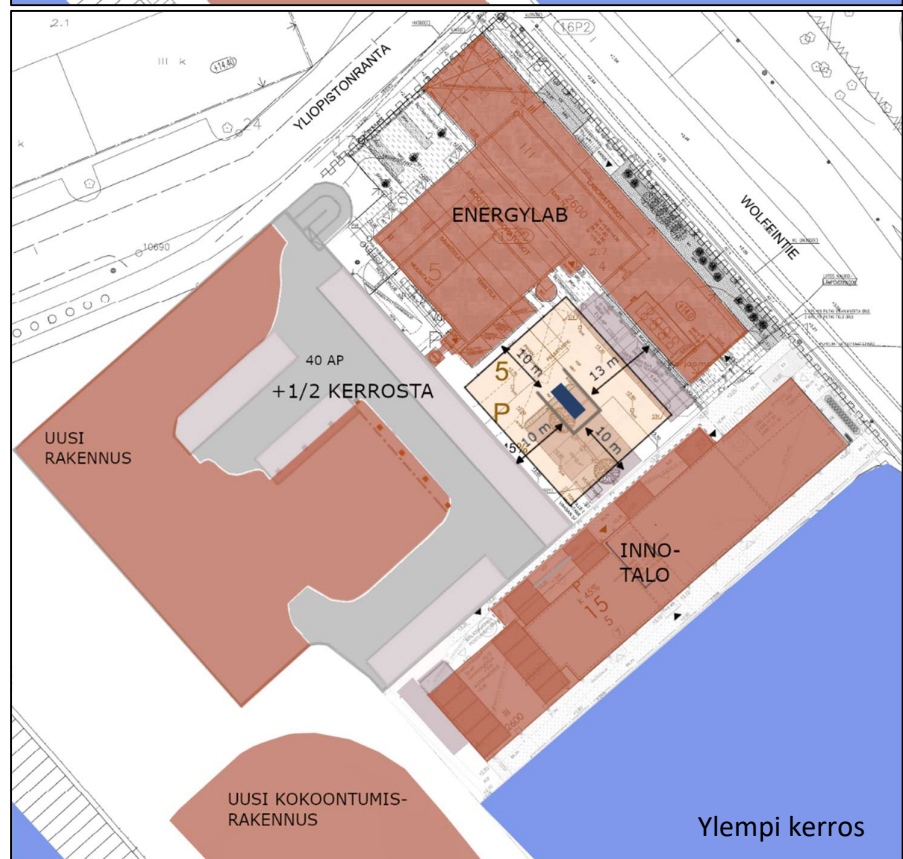
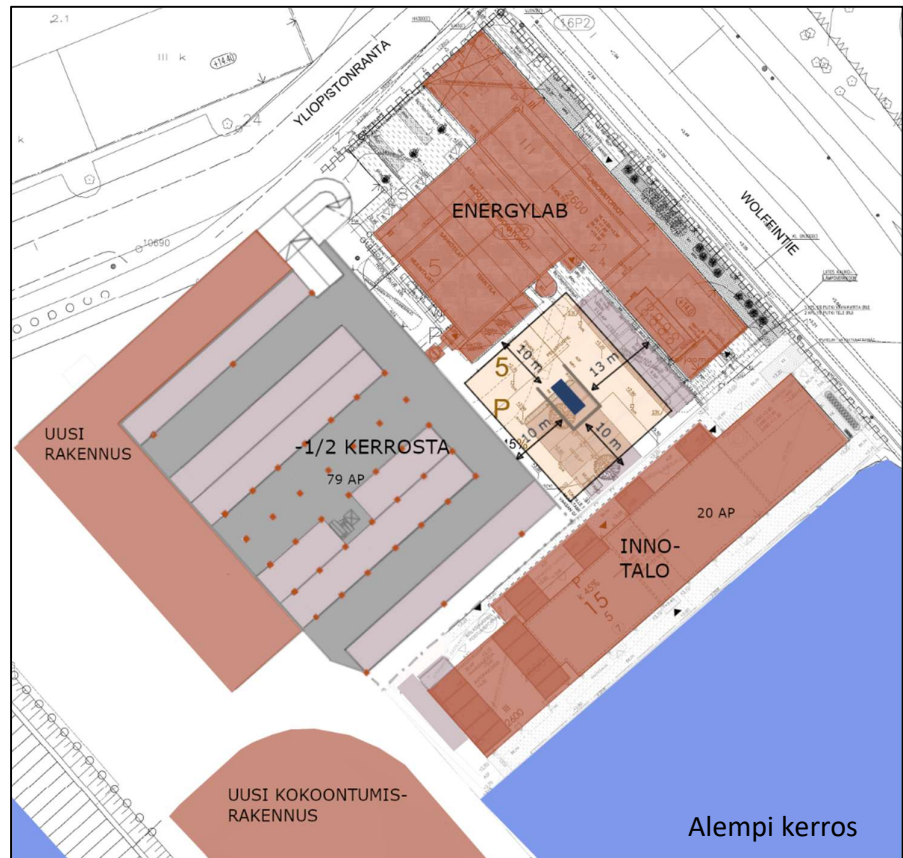
Kaavaselostukseen on kirjattu luonnosvaiheen jälkeen tehdyt muutokset ja täsmennykset sekä lisätty selventäviä luonnoksia ja kuvituksia. Esimerkiksi selostuksesta poistettiin seuraava teksti: Lisäksi kaava-aluetta rasittaa Wärtsilän tehdas, minkä konsultointivähyke on 1 km. Tehdas sijaitsee n. 0,5 km etäisyydellä alueesta. Tehdas on siirtynyt Vaskiluotoon.

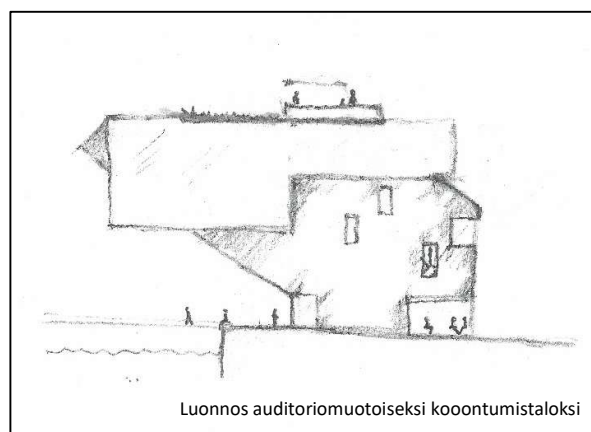
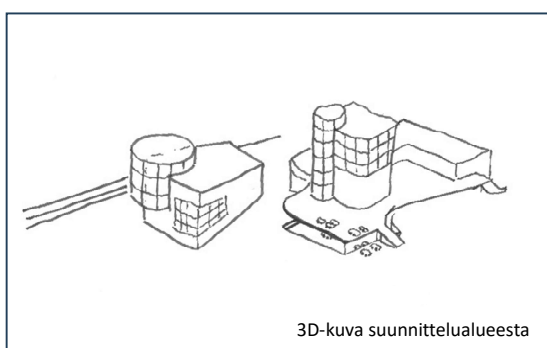
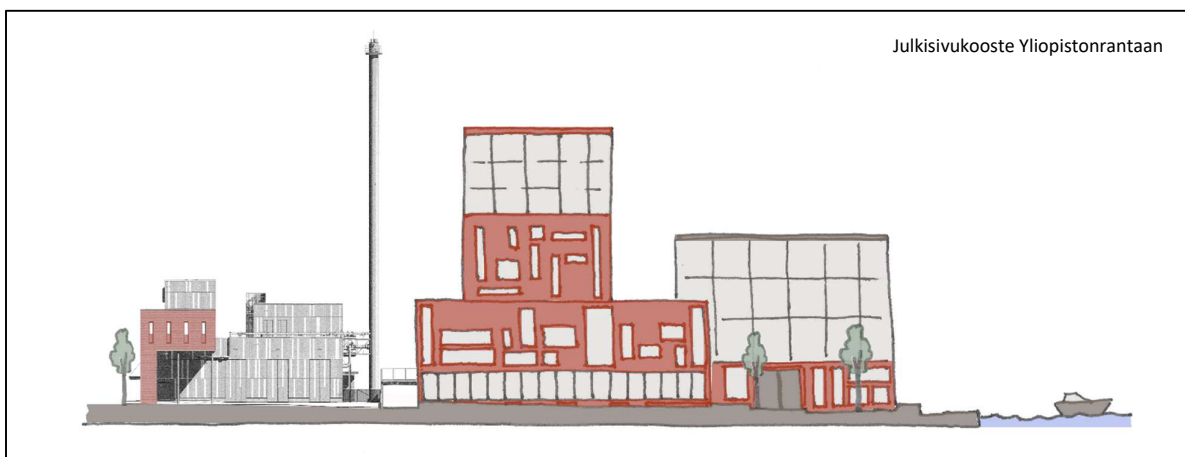
Lisäksi on laadittu tarkempia suunnitelmia autopaikkojen sijoitusta varten. Kahteen kerrokseen osoitettiin olevan mahdollista sijoittaa (tulevien rakennusten rakenteista riippuen) noin 119–125 autopaikkaa.



Kuvat 30. EnergyLabin tontti (sinisellä) varataan kokonaan rakennuksen tarpeisiin kemikaalivarastojen vuoksi.







4.5.4 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot

10.6.2025 päivätty asemakaavaehdotus ja kaavan valmisteluaineistot pidetään nähtävillä syksyllä 2025.

Ehdotuksesta jätettiin X lausuntoa ja X muistutusta. Jäljessä saadusta palautteesta yhteenvedot ja kaavoituksen vastine kursivoilla.

4.5.5 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

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

Kaavakartassa

- xx

Kaavamääräyksiin on tehty seuraavat tarkistukset

- xx

Kaavaselistukseen on tehty seuraavat tarkistukset ja täydennykset

- xx

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue jakaantuu kolmeen osaan. Suurimman osan muodostaa toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle toivotaan toimistoja, liiketiloja, laboratoriotiloja, koulutus- ja tutkimustiloja, joita on yksinkertaista muuntaa, sekä kokoontumistiloja.

Alueen luonteisosaan kiilamaiseen kolmion muotoiseen alueeseen on osoitettu torialue, mihin toivotaan syntyvän ihmisten vapaamuotoista kokoontumista ja vapaa-ajan viettoa.

Kaava-alueen lounaisosaan on osoitettu nykyiselle vesialueelle kevyen liikenteen väylä, mihin on tarkoitus rakentaa Palosaaren keskusta-alueelle yhdistävä silta pyöräilijöille ja muille ulkoilijoille.

5.2 Mitoitus

5.2.1 Alueen koko

Kaava-alue 1,7 ha

5.2.2 Käyttötarkoituksen mukaiset pinta-alat

KTY-1	14854 m ²	- sisältäen w	1730m ²
tori	1072 m ²		
pyörä-/kävelytie	1107 m ²		

5.2.3 Rakennusoikeudet sekä rakennusten sallittu korkeus kerroslukuna ja harjakorkeutena

KTY-1	20700 k-m ²	
15-5-5	2750 k-m ²	III, +14m
15-5-6	2800 k-m ²	III, +14m, 7400 k-m ² XII
15-5-7	3150 k-m ²	III
15-5-2	4600 k-m ²	+25m
tori	100 k-m ²	(á 6 k-m ²)

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

KTY-1: Toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Suurin osa kaava-alueesta osoitettiin tällä merkinnällä.

Aluetta koskee kaavamääräykset:

Alueelle voidaan rakentaa toimisto- ja liikerakennuksia, kokoontumistiloja, palvelutiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia laboratorio-, kemikaali-varasto- tai pienteollisuusrakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toiminto ei saa aiheuttaa melua, ilman, maaperän tai veden saastumista, raskasta liikennettä

tai muita ympäristöhäiriöitä, eikä siitä saa koitua haittaa tai vaaraa alueen toiminnoille tai käyttäjille. Kemikaalivarastojen vuoto- tai paloriskit eivät saa koskea tontin ulkopuolisia alueita.

Korttelialueen rakennusten julkisivujen ja kattopintojen on oltava jäsentelyn, materiaalien pintakäsittelyn, värityksen sekä aukotuksen suhteen kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen kaupungin rantaan ja tehdasympäristökokonaisuuteen soveltuvaa sekä punatiilisen tehdasympäristöilmeen säilyttävää.

Alueen 3-kerroksiset rakennusmassat tulee toteuttaa puhtaaksimuuratulla punatiilillä ainakin katu- ja vesialueiden vastaisilta sivuilta. Näillä sivuilla on oltava päärakennuksen seinät, toisin sanoen autokatoksen (näköistä) seinää ei sallita katu- ja vesialueiden vastaisille sivuille.

Mahdolliset vesialueen yläpuoliset rakenteet tulee poiketa rakennuksen muusta rakentamistavasta, esimerkiksi materiaaaliltaan tai yksityiskohdiltaan. Rakennuksen osan materiaalina saa olla lasi tai puu.

Mahdolliset korttelialueelta ulospäin suuntautuvat parvekkeet tulee sijoittaa rakennusrunkon sisään, lukuun ottamatta tontin 7 kaakkois- ja lounais-julkisivua.

Kaksitoistakerroksisen rakennusmassan kahdeksan ensimmäistä kerrosta tulee toteuttaa julkisivultaan pääosin puhtaaksimuuratulla punatiilillä ja tämän yläpuolinen osa julkisivultaan pääosin lasirakenteisena.

Alueelle saa sijoittaa ison erillisen kokoontumistilan, minkä muoto saa poiketa ympäröivästä rakennuskannasta, mikäli rakennuksen arkkitehtoninen ilme niin vaatii. Kokoontumistila saa olla arkkitehtonisesti huomiota herättävä, mutta rakennuksen tulee soveltua alueen tehdasmaiseen miljööseen.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa ilman rakennusviranomaisen lupaa erillisiä teknisiä tiloja, kuten muuntamoita, vaan ne tulee sijoittaa rakennusrunkoon, kellaritiloihin tai rakennettavan kansipihan alle.

Korttelialueen keskelle tulee rakentaa kansipiha viimeistään siinä vaiheessa, kunnes viimeinen ajoyhteyden rajautuvien pihojen rakennus on saanut rakennusluvan.

Korttelialueen rantaviiva tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkea-laatusena, esimerkiksi suorana kivirakenteisena rantamuurina tai laiturina.

Korttelialueen pihatasot tulee käsitellä kaupunkimaisesti ja osoittaa alueelle viihtyisiä oleskelupaikkoja sekä istutuksia esimerkiksi ylempää pihatasoa aukottamalla vähintään istutusten vaatimalla suuruudella. Tonttien pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä sekä niiden viher-rakentaminen tulee liittää hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee pitää vettä läpäisevinä tai hulevesisysteemiin liittyvinä sekä viher-rakentaa tai istuttaa, jotta alueelle saadaan pehmeyttä ja viihtyisyyttä. Alueen maanpintoja rakennettaessa tulee varmistaa, että alueella toteutuu riittävä määrä hulevesiä viivyttäviä rakenteita (painanteita ja niihin viettäviä reittejä) sekä kasvillisuutta. Piha-alueet tulee mitoittaa ja rakentaa siten, että pelastusajoneuvoilla on esteetön pääsy rakennusten vara-/ hätäpoistumisteille.

Rakennusten katoille on sallittua sijoittaa aurinkopaneeleja ja -keräimiä.

Uudisrakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on tarkoituksenmukaista varautua aurinkoenergian hyödyntämiseen.

5.3.2 Muut alueet

Maanalaisen tai maan tasolla sijaitsevan rakenteellisen pysäköintitilan ja kansipihan rakennusala.

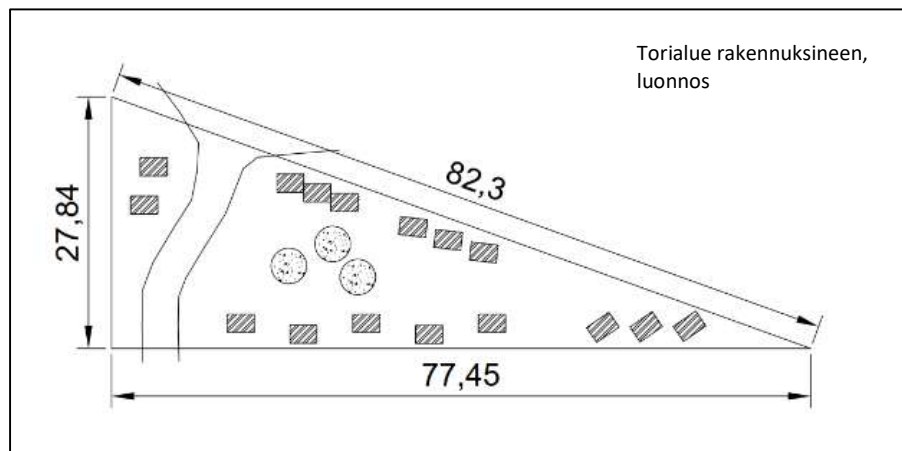
Aluetta koskee kaavamääräys:

Kansipihan alle saa sijoittaa autojen pysäköintitilojen lisäksi väestönsuoja- ja varastotiloja. Jätteiden keräys tulee järjestää kansipihan alle. Alueen käyttö-tarkoituksen mukaisia tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen.

Katuaukio/tori

Aluetta koskee kaavamääräys:

Alueelle saa pystyttää enintään 6 m²:n suuruisia kioskeja ja esiintymistiloja sekä taideteoksia. Kioskien ja muiden rakenteiden tulee muodostaa keskenään yhteensopiva torin muotoa ja alueen identiteettiä korostava vyöhyke sekä ottaa huomioon torin kaupunkikuvallinen vaikutelma. Rakennelmien sijoittamisessa tulee ottaa huomioon jalankulun, pyöräilyn ja huoltoliikenteen tarpeet. Alueelle ei saa sijoittaa erillisiä teknisiä tiloja, kuten muuntamoita tai jätekatoksia, vaan ne tulee sijoittaa rakennusrunkoon.

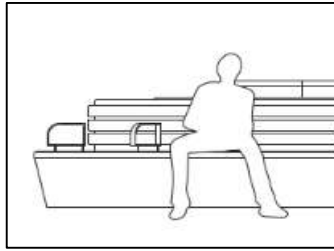


Pumppamo katuaukio/torialueella

Aluetta koskee kaavamääräys:

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa pumppaamon. Pumppaamon ympäristöön sopeuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Pumppaamo tulee rakentaa keskustamaiseksi punatiiliseen tehdasympäristöön sopivaksi torikalusteeksi sekä käyttää kalusteessa viherrakentamista. Tällainen voi olla

esimerkiksi pumppaamo ympäröivä penkki, minkä katkaisee muutama rakenteessa kiinni oleva kasviallas.



Katualueet

Kevyen liikenteen silta ja sen jatkumo on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi/tieksi.

Kokoontumistila (ko)

Aluetta koskee kaavamääräys:

Rakennusala, jolle saa sijoittaa kokoontumistiloja.

Alueelle saa sijoittaa ison erillisen kokoontumistilan, minkä muoto saa poiketa ympäröivästä rakennuskannasta, mikäli rakennuksen arkkitehtoninen ilme niin vaatii. Kokoontumistila saa olla arkkitehtonisesti huomiota herättävä, mutta rakennuksen tulee soveltua alueen tehdasmaiseen miljööseen.

Mahdolliset vesialueen yläpuoliset rakenteet tulee poiketa rakennuksen muusta rakentamistavasta, esimerkiksi materiaaliltaan tai yksityiskohdiltaan. Rakennuksen osan materiaalina saa olla lasi tai puu.

Oleskelualue (ol)

Aluetta koskee kaavamääräys:

Ohjeellinen oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueelle saa sijoittaa kiinteitä rakenteita, kuten tasoeroja, penkkejä ja istutuslaatikoita kuitenkin niin, että aluetta voi käyttää myös paraatipihana tai kokoontumisrakennuksen pääsisäänkäyntiä palvelevana juhla-aukiona.

Alue torialueen ja kokoontumistilan väliin on osoitettu tällä merkinnällä, jotta alue voi toimia ns. tukitilana kokoontumistilalle tai suljetummalle korttelialueelle. Alueelle on tarkoitus osoittaa ihmisille viihtyisiä oleskelualueita.

Vesialue (w)

Aluetta koskee kaavamääräys:

Vesialueena säilytettävä alueen osa.

5.3.3 Yleismääräyksiä

Pysäköinti korttelialueella

Aluetta koskee kaavamääräys:

Pysäköinti tulee toteuttaa pääsääntöisesti omalla tontilla ja toissijaisesti korttelialueella sijaitsevalla naapuritontilla. Kun viimeinen päärakennus ajoyhteyteen rajautuvilla tonteilla saa rakennusluvan, tulee korttelialueen keskelle rakentaa kansipiha, mihin tulee osoittaa alueen autopaikat. Pysäköinti tulee toteuttaa pääsääntöisesti rakenteellisena, pihakannen alaisena tai kansipihalla.

Kaavaluonnokseen on osoitettu ohjeellisia auton säilytyspaikan rakennusaloja kumpaankin kerrokseen.

Tonteille tulee rakentaa seuraavat auto- ja polkupyöräpaikat:

- teollisuus- ja laitostilat	1ap/200 k-m2	1pp/50 k-m2
- julkiset tilat ja palvelurakennukset	1ap/200 k-m2	1pp/50 k-m2
- liike- ja toimistotilat	1ap/70 k-m2	1pp/50 k-m2
- kokoontumistilat	1ap/25 ist.paikkaa	1pp/50 k-m2

Kerrosalaan laskettavia varasto- ja yhteistiloja varten ei tarvitse osoittaa auto-, tai polkupyöräpaikkoja.

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 vapaaksiostoperiaatteella sellaiseen yleiseen pysäköintilaitokseen, jossa paikkojen vuorottaiskäyttö on mahdollista. Korkeintaan 20 autopaikkaa voidaan osoittaa vapaaksiostoperiaatteella Onkilahdenkadun LP-1-alueelle.

Alueen sisäinen infrastruktuuri

Aluetta koskee kaavamääräys:

Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Korttelien ja tonttien pihamaa on autopaikkojen ja kulkureittien ulkopuolella istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Jalankulkualueet tulee erottaa ajoneuvoliikenteen alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla ja pysäköintialueilta tulee järjestää turvallinen kulkuyhteys liiketiloihin.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan korttelialueen toteuttamista arvokkaaseen alueeseen sopivalla rakentamisella. Kaavan keskeisenä ajatuksena on selkeyttää alueen eri osien rakentamista keskeisimpiin kohtaan nykyistä rakentumistapaa noudattaen. Rakentamisen voi katsoa tuovan positiivista kehitystä alueelle, mistä on aikaisemmat rakennukset purettu ja missä yhtä uudisrakennusta lukuun ottamatta on nykyisin sorakenttä.

Kuva 32. Vanha tehdasalue
Innotalon korttelin pohjois-
puolella..



5.3.2 Liikenteelliset vaikutukset

Kaava-alueen itäpuolelta, siltaa pitkin kulkee yhteensä viisi bussireittiä. Lähin bussipysäkki sijaitsee n. 150 metrin etäisyydellä. Kaava-alueelle on siis mahdollista kulkea paikallisliikenteen kyydissä.

Kaavan toteutumisen myötä alueella tai sen läpi liikkuvien ihmisten määrä kasvanee voimakkaasti uudisrakennusten, mutta etenkin uuden kevyen liikenteen sillan vuoksi. Liikenteellisestä näkökulmasta suurin kasvu on kuitenkin kevyessä liikenteessä; pyöräilijöissä, sähköskoottereissa ja -potkulaudoissa, koska alueella ei ole ajoneuvoliikenteen läpiajoa.

Alueen pysäköinti on sijoitettu pääasiassa omalle tontille, rakennusten muodostamaan sisäpihaan, tai rakennusten alimpaan kerrokseen. Ajo alueelle on ohjattu suoraan Yliopistonrannalta, missä kevyen liikenteen määrä on vähäisintä.

Kävelijöiden ja pyöräilijöiden kulkureittien risteämät henkilöautoliikenteen kanssa tulee kuitenkin toteuttaa niin, että autoilijat joutuvat ajamaan hitaasti näissä kohdissa. Kaavamerkinnöillä- ja määräyksillä ohjataan rakentamista siten, että se suosii kävely-ympäristön syntymistä ja hidasta liikkumista. Tarkoituksena on, että kaava-alueen sisälle ei ohjata ylimääräistä ajoneuvoliikennettä, jotta ympäristö olisi liikkumisen kannalta mahdollisimman turvallinen.

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen luonto

Asemakaavan suunnittelussa on pyritty huomioimaan alueen sijainti ranta-alueella. Kaavassa on määräys, minkä mukaan korttelialueen rantaviiva tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena, esimerkiksi suorana kivirakenteisena rantamuurina tai laiturina. Lisäksi kaavassa määrätään myös seuraavasti: *Korttelialueelle ei saa sijoittaa ilman rakennusviranomaisen lupaa erillisiä teknisiä tiloja, kuten muuntamoita, vaan ne tulee sijoittaa kansipihan alle rakennusrunkoon tai sen kellaritiloihin.* Pihatase tulee käsitellä kaupunkimaisesti ja osoittaa alueelle viihtyisiä oleskelupaikkoja. Tonteille tulee osoittaa viheraiheita, joihin toteutetaan hulevesiä viivyttäviä rakenteita ja kasvillisuutta. Alueen paikoitustarpeen vuoksi – ja jotta lähiympäristö säilyisi mahdollisimman muuttumattomana – kaavassa on seuraavat määräykset: *Pysäköinti tulee toteuttaa pääsääntöisesti omalla tontilla ja toissijaisesti korttelialueella sijaitsevalla naapuritontilla. Rakennusvalvonnan määrittelemän osan autopaikoista saa tarvittaessa sijoittaa Onkilahdenkadun LP-1-alueelle. Kun viimeinen päärakennus ajoyhteyteen rajautuvilla tonteilla saa*

rakennusluvan, tulee korttelialueen keskelle rakentaa kansipiha, mihin tulee osoittaa alueen autopaikat.

Kansipihaa koskevat samat säädökset, kuin edellä on esitetty pihatason. Tonttien ja kadun välissä oleva kiilamainen alue on kaavassa osoitettu torialueeksi. Alueelle on osoitettu ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa pumppaamon. Kaavaan on osoitettu seuraavat määräykset: *Pumppaamon ympäristöön sopeuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Pumppaamo tulee rakentaa keskustamaiseksi punatiiliseen tehdasympäristöön sopivaksi torikalusteeksi sekä käyttää kalusteessa viherrakentamista.* Tällainen voi olla esimerkiksi pumppaamo ympäröivä penkki, minkä katkaisee muutama rakenteessa kiinni oleva kasviallas.

Hulevedet

Korttelialueen kattopinnat ja osa vettä läpäisemättömästä pinnasta (*esim. asfaltti*) vaativat veden poisjohtamista pois olemassa olevia hulevesiverkostoja pitkin. Osa tästä hulevedestä voidaan imeyttää korttelialueilla. Kaavamääräysten yleismääräyksissä on annettu määräyksiä hulevesien käsittelystä.

5.3.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Vaasan kaupunki omistaa kaavoitettavan maan. Asemakaavan muutoksen odotetaan tuovan kaupungille tuloja sekä tulevasta tonttien myynnistä että välillisesti alueelle syntyvien työpaikkojen verotuloista sekä ostovoiman lisäyksestä. Korttelialueelle ei tarvitse tehdä investointeja uuden infrastruktuurin rakentamiseksi, mutta korttelialueeksi sekä kevyen liikenteen väyläksi osoitetut alueet tulee täyttää ja maaperä rakentaa tonttimaaksi.

5.3.5 Sosiaaliset vaikutukset

Korttelialueella ei ole milloinkaan ollut asuinrakentamista. Palosaaren väkiluku oli n. 5700 vuonna 2017. Alueen parantaminen ja uuden kaupunkimaisen rakennuskannan lisääminen saattavat osaltaan houkuttaa uusia asukkaita Palosaarelle. Paikallinen identiteetti vahvistuu usein tällaisen rakentumisen toteutumisella.

Kuva 33. Näkymä Vaasan sähkön edustalta Palosaaren sillalta kohti Innotalon korttelia.



6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen ja tonttijakojen saatua lainvoiman voidaan tontteja rakentaa.

6.2 Toteutuksen seuranta

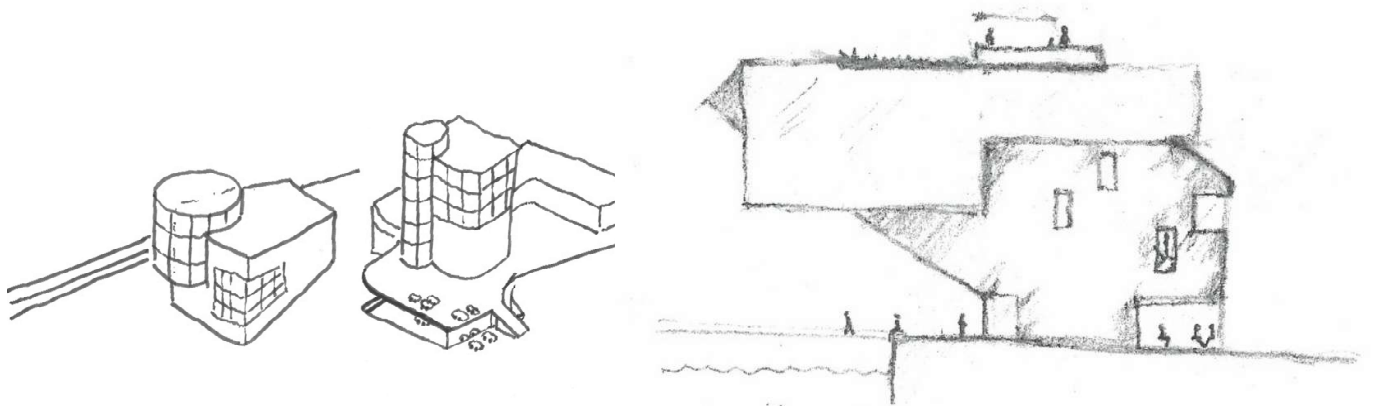
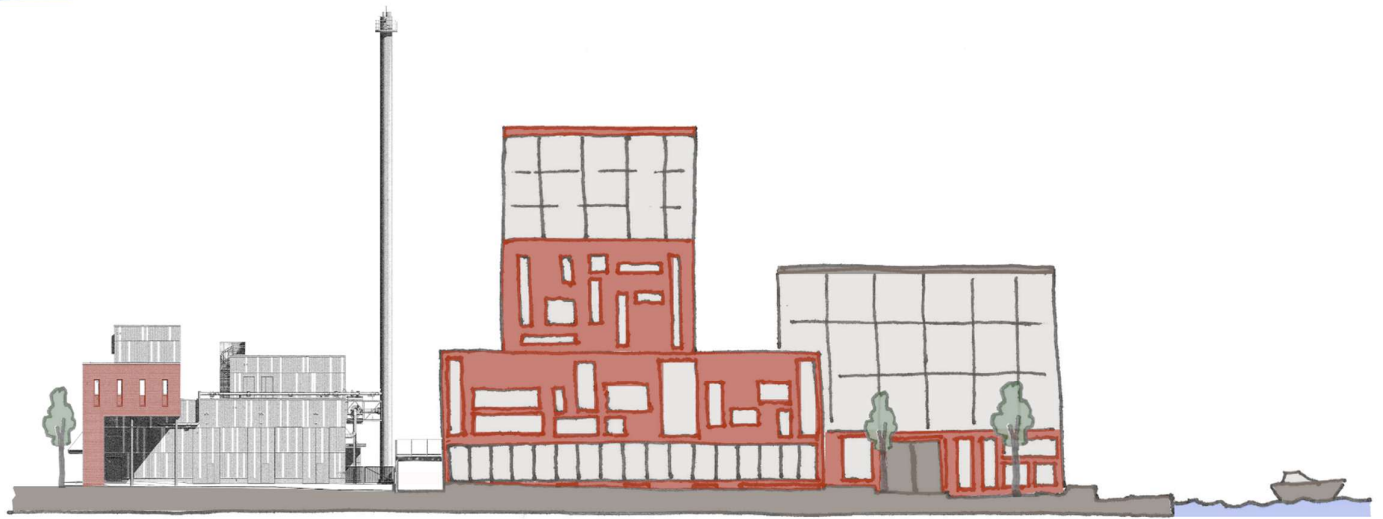
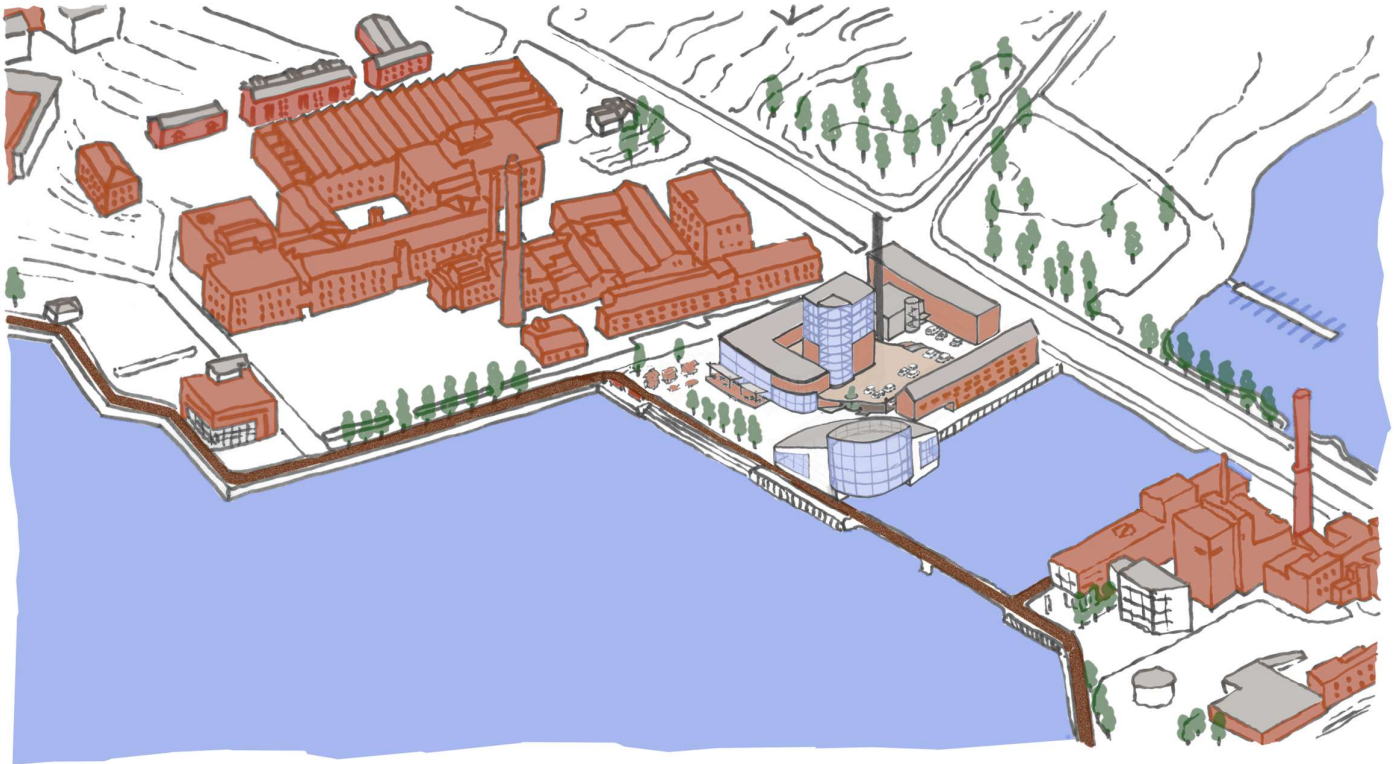
Asemakaavan muutosasiakirjat toimivat perustana alueen kehittämiseksi. Rakennuslupien yhteydessä varmennetaan, että rakennushankkeet ovat linjassa asemakaavan tavoitteiden kanssa.

LIITTEET

- Liite 1. Asemakaavaehdotus 10.6.2025
- Liite 2. Havainnekuvia 10.6.2025
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 30.11.2021
- Liite 4. Asemakaavan seurantalomake 27.5.2025



ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN HAVAINNEKUVIA 10.6.2025



Asemakaava nro 1108

Innotalon kortteli

ASEMAKAAVAN MUUTOS,

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma *päivitetty*

10.6.2025

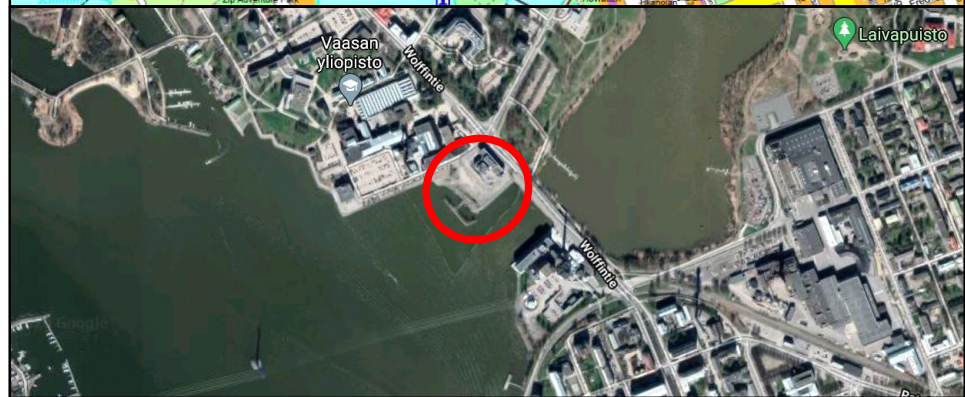
Suunnittelun kohde

Asemakaava koskee 15. kaupunginosan korttelia 5 sekä tori- ja katualueita osoitteessa Yliopistonranta 3. Innotalon korttelin asemakaavan muutosalue (n.1,70 ha) rajautuu koillisessa Wolffintiehen, kaakossa ja lounaassa vesialueeseen ja luoteessa Yliopistonrannan katualueeseen.

Kaava-alueen sijainti



*Ilmakuva kaava-
alueelta*



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1108 Innotalon kortteli
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma II, 16.3.2021
www.vaasa.fi/ak1108



Suunnittelun tavoite	Asemakaavoitettava alue on osa Vaasan energiaosaamisen ydintä, Palosaaren tiedepuistoa. Tämän asemakaavamuutoksen tavoitteena on eri toimenpitein edelleen tukea, turvata ja kehittää Palosaaren tiedepuiston aluetta, sen eri toimintoja sekä saavutettavuutta ja esteettömyyttä sekä mahdollistaa arvokkaan kaupunkirakentamisen ympäristön mittakaavaan ja tyyliin sopivalla kasvutavalla.
Vireilletulo	2.12.2019 hyväksyttiin kaupunginhallituksessa aiesopimus tontin kehittämisestä kaupungin sekä tontin 905-15-5-7 vuokraajan VP Facilities Oy Ab (perustettavan yhtiön KOy Smartgrid Vaasa lukuun) kesken. Aiesopimuksessa on sovittu mm. asemakaavan muutostyön käynnistämisestä alueelle. Innotalon korttelin asemakaavan muutostyön vireilletulosta päätettiin kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 29.9.2020.
Lähtötilanne	Kaavamuuotosalueen kaakkoisosassa sijaitsevalla tontilla 905-15-5-7 on ollut tontille myönnetyn rakennusluvan (24.1.2018) tilanteessa vaativat pohja- ja muut olosuhteet – mm. kaupunkikuvallinen asema, toteutuskustannuksia nostavat julkisivuvaatimukset sekä tontin pinta-alasta lähes 50% vesialueena. Rakennusoikeutta oli tonttia hallitsevan yhtiön mukaan liian vähän tarkoitukseensa nähden sekä verrattuna vallitseviin olosuhteisiin. Lisäksi osa tonttiin kuuluvista kaavan vaatimista autopaikoista oli osoitettu viereiselle tontille ja osa yleiselle paikoitusalueelle (LPA) Onkilahden rannalla. Tämä on voimassa olevan asemakaavan mukaista. Kaupunki ja tontin 905-15-5-7 vuokraaja solmivat aiesopimuksen 2.12.2019, missä sovittiin mm. kaavoituksen aloittamisesta alueelle tavoitteena lainvoimainen asemakaavan muutos vuoden 2021 loppuun mennessä. Kaupungin tavoitteeksi kirjattiin toteuttaa asemakaavan muutos mahdollisimman kevyenä ja tarkastella rakennusoikeutta vähäisen asemakaavamuutoksen periaattein (lisäys maks. 20%). 31.1.2020 tontin 905-15-5-7 vuokraaja haki poikkeamista asemakaavasta (kerrosalan lisäys 508 k-m²:llä sekä autopaikkojen sijoittaminen osin pois tontilta). Hakija kertoo, että lopullinen korttelin pysäköintiratkaisu toteutunee pysäköintikansiratkaisuna korttelin sisään, kun korttelin kolmas rakennusvaihe on valmis. Poikkeaminen asemakaavasta hyväksyttiin 18.2.2020. Kaupungin aiesopimuksen mukaisesti alueen asemakaavamuutoksen esiselvitysten tutkiminen aloitettiin yhtäaikaaisesti poikkeamisluvan kanssa. Rakennusoikeuden lisäämistoive on käytännössä ollut pohjimmainen syy tämän kaavamuuoksen laatimiselle. Suunnittelujaoston päättämä poikkeaminen siis huomioidaan tässä asemakaavan muutoksessa. Lisäksi tavoite on linjata asemakaavassa tonttijako vastaamaan toteutunutta tilannetta sekä tutkia käyttötarkoituksmerkintää sekä sen päivittämistä mahdollisesti paremmin alueelle sopivaksi. Käyttötarkoituksmerkinnän muutos aiheuttaa sen, että asemakaavan muutos toteutetaan normaalina asemakaavan muutoksena vähäisen sijaan. Aluerajausta tarkistettiin vuoden 2021 alussa ja kaavarajaa kasvatettiin. Tämän vuoksi tuli laatia päivitetty Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, mikä on asetettava uudelleen nähtäville.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1108 Innotalon kortteli
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma II, 16.3.2021
www.vaasa.fi/ak1108

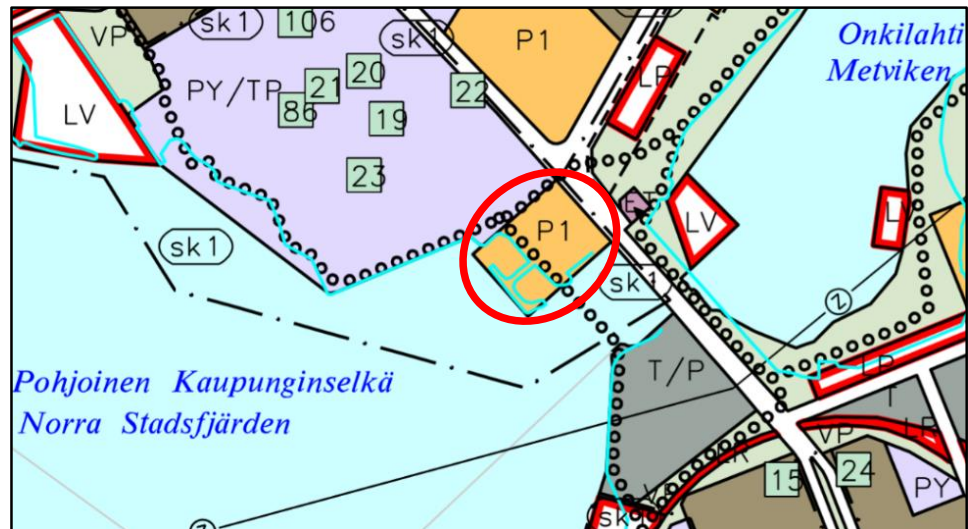
Alueen luonteisosaan kiilamaiseen kolmion muotoiseen alueeseen on osoitettu torialue, mihin toivotaan kaavaluonnoksella syntyvän ihmisten vapaamuotoista kokoontumista ja vapaa-ajan viettoa. Kaava-alueen lounaisosaan on osoitettu nykyiselle vesialueelle kevyen liikenteen väylä, mihin on tarkoitus rakentaa Palosaaren keskusta-alueelle yhdistävä silta pyöräilijöille ja muille ulkoilijoille.

Kaavatilanne

YLEISKAAVA

Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä Vaasan kokonaisyleiskaavassa käsillä oleva asemakaavan muutosalue on Palvelujen, kaupan ja hallinnon aluetta (P1). Yleiskaavamääräyksen mukaan alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa myös asuntoja enintään 30% alueen kerrosalasta.

Yleiskaavassa kortteli sijaitsee Kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti arvokkaalla alueella (sk-1). Määräyksen mukaan rakennusperintöä tulee vaalia pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueella tulee hakea MRL:n 128 ja 127 §:n mukainen maisematyölupa ja rakennuksen purkulupa. Lisäksi alueen läpi on osoitettu yleiskaavassa Ulkoilureitti.



Ote Vaasan yleis-
kaavasta 2030

ASEMAKAAVA

Kaava-alueella on voimassa asemakaava ak960, mikä on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.12.2010.

Kaava-alue koostuu torialueesta, kevyen liikenteen väylästä sekä Palvelurakennusten korttelialueesta (P), minkä kaavamääräyksessä on seuraavat täsmennykset:

Korttelin 3-kerroksiset rakennusmassat tulee toteuttaa puhtaaksimuuratulla punatiilellä ainakin katu- ja vesialueiden vastaisilta sivuilta. Kaksitoistakerroksisen



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1108 Innotalon kortteli
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma II, 16.3.2021
www.vaasa.fi/ak1108

rakennusmassan kahdeksan ensimmäistä kerrosta tulee toteuttaa julkisivultaan pääosin puhtaaksimuuratulla punatiilellä ja tämän yläpuolinen osa julkisivultaan pääosin lasirakenteisena.

Korttelin rantaviiva tulee toteuttaa suorana kivirakenteisena rantamuurina tai laiturina.

Korttelialuetta palveleva muuntamo tulee sijoittaa rakennusrunkoon tai sen kellaritiloihin.

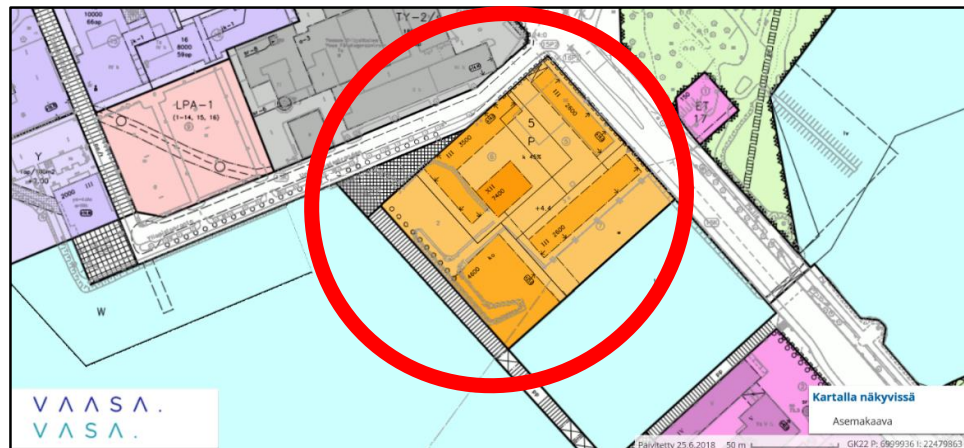
45% rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.

Autopaikkojen vähimmäismäärät asemakaavassa:

- teollisuus- ja laitostilat 1ap/150 k-m²
- julkiset tilat, palvelu- ja suojeltavat rakennukset 1ap/200 k-m²
- liike- ja toimistotilat 1ap/70 k-m²
- kokoontumistilat 1ap/25 istumapaikkaa

Kerrosalaan laskettavia varastotiloja varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Kortteliin on tehty asemakaavan vahvistumisen jälkeen uusi tonttijako. Asemakaavan tonttijako on siis vanhentunut.



Ote voimassa
olevasta asema-
kaavasta ak960

Selvitykset

Kaavaa laadittaessa huomioidaan mm. seuraavat selvitykset:

Sisäsataman ja yliopistonrannan kilpailu

Vaasan kaupunki järjesti 26.10.-19.12.2005 yhdessä Vaasan Sähkö Oy:n ja Harry Schauman Stiftelsen kanssa arkkitehtikutsukilpailun, jonka tehtävänä oli ideoida Vaasan Sisäsataman ja Yliopiston rannan välisen rantavyöhykkeen tulevaa käyttöä. Kilpailun onnistuneimmaksi ratkaisuksi osoittautui tiedepuistorakentamisen sijoittaminen U-muotoiseen ryhmittelyyn maantasopysäköintialueen ympärille muodostuvan Onkilahden altaan pohjoisreunalle ("Kärmex").

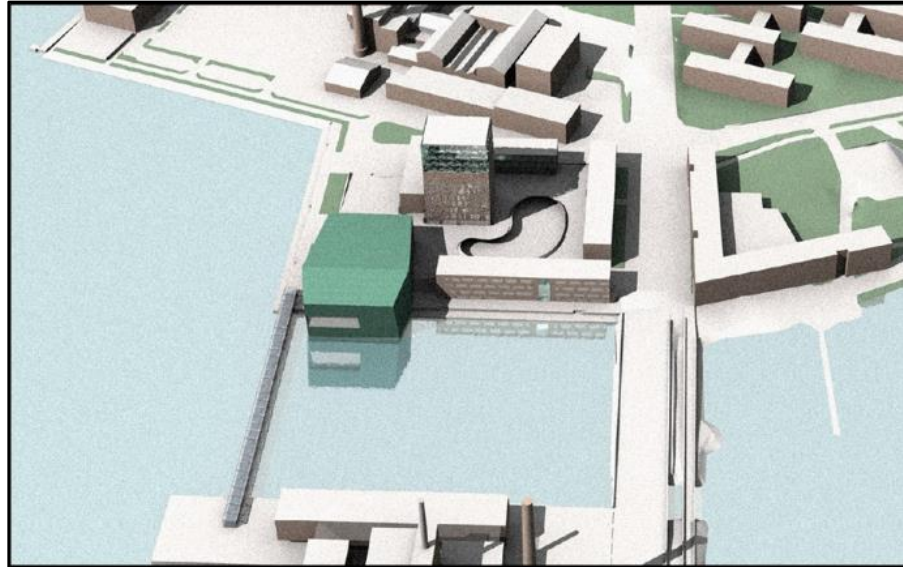


Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1108 Innotalon kortteli
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma II, 16.3.2021
www.vaasa.fi/ak1108

Tämä huomioitiin voimassa olevaa asemakaavaa laadittaessa. Lisäksi asemakaavassa on huomioitu kilpailussa esitetty kevyen liikenteen silta Palosaaren ja kaupunginrannan välille.



”Kärmex”-ehdotus,
minkä mukaan
asemakaava on
laadittu. Näkymä
pohjoiseen.

Onkilahden – Pukinjärven laakso, Maisemaselvitys ja ulkoilualue-suunnitelma, 2007

Suunnitelmassa kaava-alueen läpi on osoitettu kaksi merkittävää ulkoilureittiä, mitkä edesauttavat työ- ja opiskelumatkapyöräilyä ja siten autoilun vähentämistä. Toinen reiteistä on laakson suuntainen pääreitti ja se kulkee kaava-alueella rannasta itään päin. Poikittainen reitti on osoitettu vesialueelle yhdistämään Palosaari keskusta, mistä reitti jatkuu Suvilahteen saakka.

Palosaaren kampuksen ja salmen Kulttuuriympäristöselvitys 2008, 28.4.2008

Alue arvotettiin huonokuntoiseksi tai vähämerkitykselliseksi.

Maaperäkartoitus 10.5.2008

Kairaukset tehtiin kaava-alueen koillis-lounaisosasta, aluetta ympäröivän merialueen pohjasta.

Kampussillan ideakilpailu 1.11.-30.11.2018

Kampussilta on suunniteltu yhdistämään Vaasan eri yliopistojen alueita kevyen liikenteen verkostoon liittyen. Sillan sijainti on määritelty voimassa olevassa asemakaavassa ja lisäksi asemakaavassa osoitetaan, mikä osa sillasta on penkereellä ja mikä osa tulee olla siltana.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1108 Innotalon kortteli
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma II, 16.3.2021
www.vaasa.fi/ak1108

Kilpailun päähuomio oli ideassa, materiaaleissa, toteutettavuudessa ja ympäristöön sopivuudessa. Kilpailu käsitti sillan lisäksi ideoinnin kilpailualueeseen kuuluvan pumppaamon maisemoinnista.

Voittaneen ehdotuksen ("Sabrage") silta on arviointipöytäkirjan mukaan selkeä ja yksinkertainen sekä sulautuu kauniisti ympäröivään maisemaan. Siinä on riittävästi yksityiskohtia ja se luo mielenkiintoisen kokonaisuuden rauhallisella tavalla.

Suunnitelmassa on huomioitu myös Inno-korttelin ympäristö. Pumppaamo on maisemoitu hyvin, niin että sillä on funktio istuimena ja sen ympärille muodostuu kohtaamis- ja tapahtumapaikka, Tapahtumatori.

*Kilpailuehdouksen
näköyksi Palosaaren
sillalta kohti länttä.*



*Näköyksi Vaasan
Sähköön rannasta
kohti pohjoista,
Innotalon korttelia.*



Luontoarvot kaava-alueella

Luontotyyppi- ja lajistokartoituksen alustava arviointi 25.5.2020.

Alueella ei todettu olevan merkittäviä luontoarvoja eikä havaittu merkittäviä lajistollisia arvoja.

Maastokäynti alueelle 8.6.2020.

Yhteenvedon selvityksessä todetaan, että Innotalon asemakaava-alueella ei ollut suojeltuja luontotyyppiä tai eläinlajeja, joiden huomioiminen maankäytön suunnittelun yhteydessä vaatisi erityisiä suojelutoimenpiteitä tai -aluerajauksia.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1108 Innotalon kortteli
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma II, 16.3.2021
www.vaasa.fi/ak1108

Maastokäynnin perusteella todettiin myös, että tarkempaa luontoselvitystä asemakaavasuunnittelun pohjatiedoksi ei alueelta tarvitse tehdä.

Vaasan Yliopiston vetyvaraston CDF raportti 28.5.2025

Maanomistus

Kaavoitettava alue on Vaasan kaupungin omistuksessa.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat, asukkaat, alueella toimivat yritykset, Palosaaren asukasyhdistys ja Vaasan ympäristöseura ry
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntatekniikka, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, konsernihallinto, Vaasan talotoimi ja Vaasan Vesi
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagareförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Oy Vaasa Parks Ab, Oy Merinova Ab, Tukes

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:

Miten voin vaikuttaa?

Mielipiteet ja lausunnot osallistumisesta, arvioinneista ja tavoitteista
Åsikter och utlåtanden om deltagande, bedömning och målsättning

Mielipiteet ja lausunnot luonnoksista
Åsikter och utlåtanden om utkast

Muistutukset ja lausunnot ehdotuksesta
Anmärkningar och utlåtanden om förslag

Valitusmahdollisuus hyväksymispäätöksestä
Möjlighet att överklaga beslutet om godkännande

Miten kaava etenee?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Program för deltagande och bedömning
Pidetään nähtävillä – hålls framlagt

Kaavaluonnos - planutkast
Pidetään nähtävillä – hålls framlagt

Kaavaehdotus - planförslag
Pidetään julkisesti nähtävillä – hålls offentligt framlagt

Hyväksyminen - Godkännande
Kaupunginvaltuusto - Stadsfullmäktige

Valmis kaava – Färdig plan
Kuulutus - kungörelse



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1108 Innotalon kortteli
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma II, 16.3.2021
www.vaasa.fi/ak1108

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitetaan ja asetetaan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Kaavaprosessista laadittuun suunnitelmaan on kirjattu tietoja koskien kaavan lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä. Tarvittaessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään kaavatyön edetessä.

Kaavoitukselle on mahdollista esittää mielipide suunnitelluista menettelyistä suunnitelman nähtävilläoloajan aikana. Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti. (Pohjalainen, Vasabladet, kaupungin virallinen ilmoitustaulu pääkirjaston Kansalaisinfossa, Kirjastonkatu 13 ja verkkosivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus)

KAVALUONNOS (MRL 62 §, MRA 30 §)

Asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa järjestetään valmisteluvaiheen kuuleminen. Asemakaavaluonnos ja sen mahdolliset vaihtoehdot pidetään nähtävillä kaavoituksessa ja kaupungin verkkosivuilla, jolloin kaavasta on mahdollista esittää mielipide. Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti.

Mahdolliset mielipiteet kaavaluonnoksesta toimitetaan määräaikaan mennessä Vaasan kaupungin kaavoitukseen, PL 2, 65101 Vaasa, käyntiosoitteeseen Kirkkopuistikko 26 A, II kerros tai sähköpostiosoitteeseen [kaavoitus\(at\)vaasa.fi](mailto:kaavoitus(at)vaasa.fi).

KAVAEHDOTUS (MRA 27 §)

Asemakaavaehdotuksen valmistuttua se asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi Vaasan tekniseen virastoon, Kirkkopuistikko 26, 2. krs:n kaavoituksen aulaan sekä kaupungin internetsivuilla, www.vaasa.fi/kaavoitus.

Kaavaehdotuksesta on mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus määräaikaan mennessä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti.

Mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan määräaikaan mennessä Vaasan kaupungin kaavoitukseen tai sähköpostiosoitteeseen [kaavoitus\(at\)vaasa.fi](mailto:kaavoitus(at)vaasa.fi).

ASEMAKAAVA ja sen hyväksyminen (MRL 52 §)

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä.

Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollista jättää valitus Vaasan hallinto-oikeuteen (MRL 188 §). Valitusoikeudesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:ssä.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1108 Innotalon kortteli
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma II, 16.3.2021
www.vaasa.fi/ak1108

**Vaikutusten
arviointi**

Kaavamuutoksen vaikutuksista tullaan kertomaan kaavan selostuksessa. Muutokset ovat vähäisiä verrattuna alueella voimassa olevaan asemakaavaan. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin seuraavia vaikutuksia:

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- liikenteelliset vaikutukset

Viranomaisyhteistyö

Kaavoitusta tehdään yhteistyössä eri hallintokuntien edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään lausunto kaavan kaikissa kolmessa kuulusvaiheessa. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Sopimukset

Alueen asemakaavoitusta varten ei ole tarpeen tehdä sopimuksia.

Aikataulu

Asemakaavoitus käynnistyi syksyllä 2020 ja tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2025 aikana.

Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/ak1108

Yhteystiedot

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso, puh: 040 550 0757
paivi.korkealaakso@vaasa.fi

Valmistelusta vastaa

Kaavoitusarkkitehti Janina Kumpula, puh: 040 846 7202
janina.kumpula@vaasa.fi

Kaavoituksen kanslia, puh: 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa

Päivi Korkealaakso

Allekirjoitus

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

Maankäyttö- ja rakennuslaki: 52 §, 62-67 §, 188 §, 191 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27 § ja 30-32 §



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1108 Innotalon kortteli
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma II, 16.3.2021
www.vaasa.fi/ak1108

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vaasa	Täyttämispvm	27.5.2025
Kaavan nimi	Innotalon kortteli		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	29.9.2020
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	1108
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,7033	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,7033

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,7033	100,00	20700	1,22	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä					-1,4854	-20700
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,4854	87,2	20700	1,39	1,4854	20700
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2179	12,8			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,6350	37,28	0	0,6350	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

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	1,7033	100,00	20700	1,22	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä					-1,4854	-20700
P					-1,4854	-20700
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,4854	87,2	20700	1,39	1,4854	20700
KTY-1	1,4854	100,0	20700	1,39	1,4854	20700
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2179	12,8			0,0000	
Jalankulkualue	0,1107	50,8			0,0000	
Katuauk./torit	0,1072	49,2			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,6350	37,28	0	0,6350	0
ma/a	0,6350	100,0		0,6350	