



# Keskustan seurakuntakeskus

## Asemakaava nro 1124

### ASEMAKAAVASELOSTUS

VAASAN KAUPUNGIN KAAVOITUS

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1. Tunnistetiedot

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

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

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

Kirkkopuistikko 26 A, 2. kerros  
PL 3, 65101 VAASA  
[etunimi.sukunimi@vaasa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vaasa.fi)  
040 188 4187

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

Kaavoituspäällikkö hyväksyi asemakaavaluonnoksen nähtäville  
asetettavaksi päätöksellään 15.4.2024

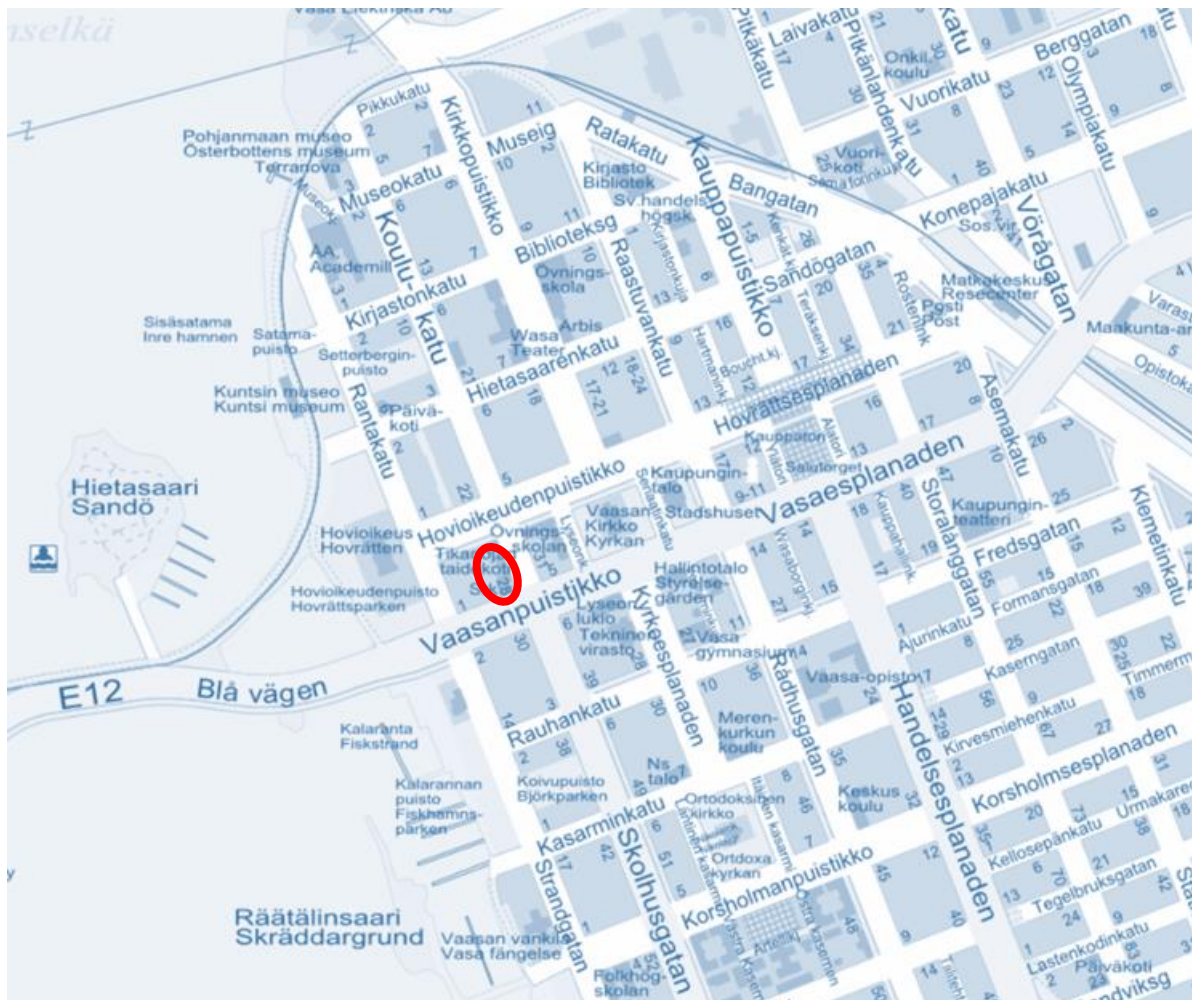
Asemakaavaehdotus hyväksytään nähtäville asetettavaksi  
kaupunkiympäristölautakunnan toimesta arviolta kesällä 2025

Asemakaavaehdotus hyväksytään kaupunginvaltuuston käsittelyyn  
arviolta syksyllä 2025

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan lainvoimaiseksi arviolta  
syksyllä 2025

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

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



*Asemakaavan muutosalueen sijainti opaskartalla*

## 1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

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



*Alustava asemakaavarajaus esitettynä ortoilmakuvan päällä.*

## Selostuksen sisällysluettelo

|                                                                                                    |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....                                                                  | 2  |
| 1.1. Tunnistetiedot .....                                                                          | 2  |
| 1.2. Kaava-alueen sijainti .....                                                                   | 3  |
| 1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus .....                                                                | 3  |
| 1.4. Selostuksen sisällysluettelo .....                                                            | 5  |
| 1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....                                                 | 6  |
| 1.6. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .. | 6  |
| 2. TIIVISTELMÄ .....                                                                               | 7  |
| 2.1. Kaavaprosessin vaiheet .....                                                                  | 7  |
| 2.2. Asemakaava .....                                                                              | 7  |
| 2.3. Asemakaavan toteuttaminen .....                                                               | 7  |
| 3. LÄHTÖKOHDAT .....                                                                               | 7  |
| 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....                                                      | 7  |
| 3.1.1. Alueen yleiskuvaus .....                                                                    | 7  |
| 3.1.2. Luonnonympäristö .....                                                                      | 7  |
| 3.1.3. Rakennettu ympäristö .....                                                                  | 8  |
| 3.1.4. Maanomistus .....                                                                           | 8  |
| 3.2. Suunnittelutilanne .....                                                                      | 8  |
| 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....                                                          | 11 |
| 4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve .....                                                          | 11 |
| 4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....                                  | 11 |
| 4.3. Osallistuminen ja yhteistyö .....                                                             | 12 |
| 4.3.1. Osalliset .....                                                                             | 12 |
| 4.3.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....                                             | 12 |
| 4.3.3. Viranomaisyhteistyö .....                                                                   | 13 |
| 4.4. Asemakaavan tavoitteet .....                                                                  | 13 |
| 4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....                                               | 13 |
| 4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....                                   | 16 |
| 4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta .....                                           | 16 |
| 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS .....                                                                        | 28 |
| 5.1. Kaavan rakenne .....                                                                          | 28 |
| 5.1.1. Mitoitus .....                                                                              | 28 |
| 5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....                                   | 28 |

|        |                                                  |    |
|--------|--------------------------------------------------|----|
| 5.3.   | Aluevaraukset .....                              | 31 |
| 5.3.1. | Korttelialueet .....                             | 31 |
| 5.3.2. | Muut alueet.....                                 | 31 |
| 5.4.   | Kaavan vaikutukset .....                         | 32 |
| 5.4.1. | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....       | 32 |
| 5.4.2. | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ..... | 32 |
| 5.4.3. | Muut vaikutukset .....                           | 32 |
| 5.5.   | Kaavakartta, -merkinnät ja -määräykset .....     | 33 |
| 5.6.   | Nimistö .....                                    | 33 |
| 6.     | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....                       | 33 |
| 6.1.   | Toteuttaminen ja ajoitus .....                   | 33 |
| 7.     | LIITTEET.....                                    | 23 |

#### 1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

##### 1.4.1. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

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

## **2. TIIVISTELMÄ**

### **2.1. Kaavaproessin vaiheet**

Asemakaavan vireilletulo 24.5.2023

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

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

Asemakaavaluonnos on nähtävillä 23.4-23.5.2024.

### **2.2. Asemakaava**

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

### **2.3. Asemakaavan toteuttaminen**

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

## **3. LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista**

#### **3.1.1. Alueen yleiskuvaus**

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

Asemakaavoitettava alue kuuluu Vaasan tiiviiseen ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ruutukaavakeskustarakenteeseen.

#### **3.1.2. Luonnonympäristö**

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

Maastokartoitusten perusteella voidaan esittää seuraavat huomiot alueen luonnonoloista:

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

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

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

### 3.1.3. Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on rakennuskantaa eri aikakausilta. Rakennuskannan rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot on selvitetty ja arvotettu erillisissä tähän asemakaavatyöhön liittyvissä selvityksissä (kts. liitteet). Tikanojan taidekodin tontin rakennusten selvitystyö on tekeillä. Rakennusten kuntoa on selvitetty Koulukatu 26-28 tontin osalta. Vaasanpuistikko 3A:n tai Tikanojan tontin osalta kuntotutkimusta ei ole katsottu tarpeelliseksi. Vaasanpuistikko 3A:n ja Tikanojan taidekodin rakennusten kunto on hyvä ja se on asemakaavassa määritellyssä käytössään. Vaasanpuistikko 3A:n rakennus on todettu olevan rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas. Koulukatu 26-28 rakennuksista rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja nähtiin etenkin 1950- luvun rakennuksessa, mutta tiettyjä arvoja myös 1970- luvun rakennuksessa. Vakavia ongelmia rakennuksen kunnan osalta taas nähtiin tontin 1970- luvun rakennusosassa. Myös 1950- luvun rakennuksen kunnossa on haasteita. Tikanojan taidekodin rakennukset on todettu alustavassa selvityksessä rakennushistoriallisesti arvokkaiksi.

### 3.1.4. Maanomistus

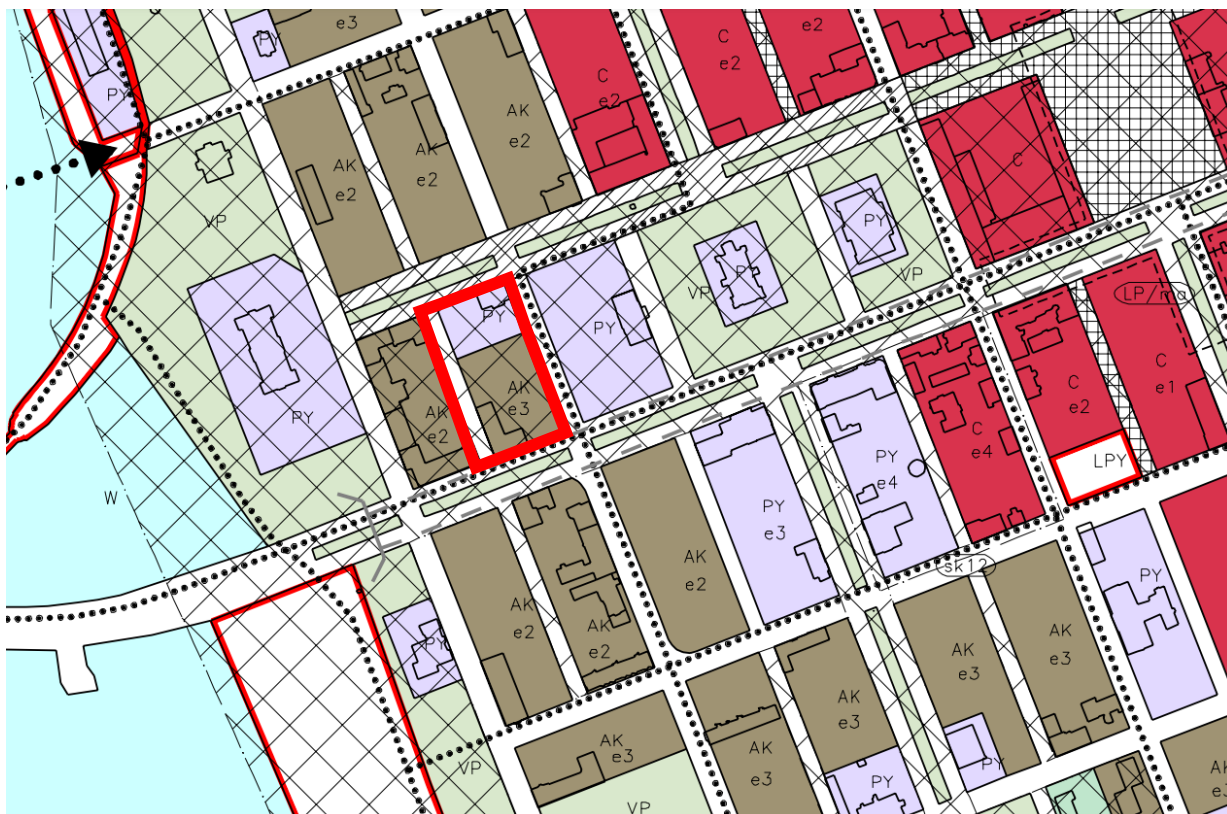
Kaavoitettavan alueen omistaa Vaasan seurakuntayhtymä, Aoy Vaasanpuistikko 3 ja palokadun sekä Tikanojan taidekodin osalta Vaasan kaupunki.

## 3.2. Suunnittelutilanne

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on määritelty maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi sekä osittain virkistysalueeksi. Maakuntavaltuuston 7.4.2025 hyväksymässä Pohjanmaan maakuntakaava 2050 ei eroa suunnittelualueen osalta maakuntakaavasta 2024.

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

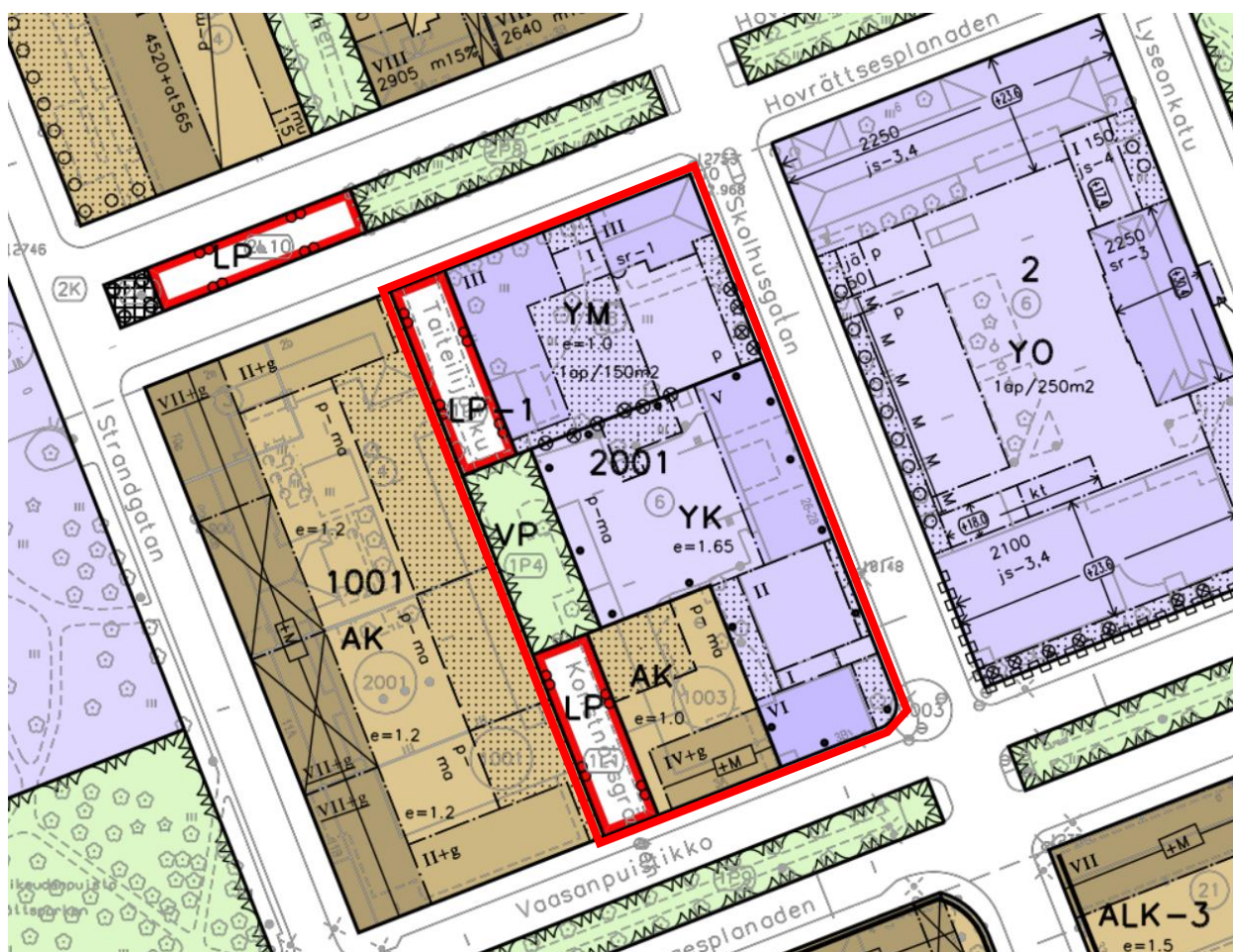
- Valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö: Rakennusperintö vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueen mittakaava, luonne, arvokkaat kaupunkitilat (puistikot, palokatut, puistot ja torit) sekä alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas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



Ote Vaasan keskustan osayleiskaavasta 2040. Suunnittelualue on rajattu punaisella.

Vaasan keskustan osayleiskaavassa 2040 määritellään tätä asemakaavaa koskevalle korttelille ylimmäksi tehokkuusluvaksi  $e=1,6$ . Tehokkuusluvun määrittely on osayleiskaavatyössä perustunut olemassa olevan rakentuneen tilanteen analyysiin.

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



Ote ajantasa-asemakaavasta

Kaava-alue on kokonaisuudessaan asemakaavoitettua aluetta.

Kaava-alueella on voimassa kolme asemakaavaa:

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

Asemakaavoissa kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

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

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve**

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

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

### **4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Vaasan seurakuntayhtymä on hakenut tonttinsa kaavoittamista 2022. Vaasan kaupungin kiinteistötoimen ja Vaasan seurakuntayhtymän kesken on tehty kaupungin hallituksen 21.2.2022 hyväksymä kaavoituksen käynnistämissopimus. Vaasan kaupunki on katsonut tarpeelliseksi laajentaa asemakaava-alue käsittämään myös Vaasanpuistikko 3:n ja korttelin palokadun. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon jälkeen Vaasan kaupungin kaavoitus on katsonut tarpeelliseksi laajentaa asemakaava-alue käsittämään myös Tikanojan taidemuseon tontin.

## 4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1. Osalliset

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

### 4.3.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4. ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN (MRL 52 §)

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

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

### 4.3.3. Viranomaisyhteistyö

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

## 4.4. Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Vaasan Seurakuntayhtymän tavoite

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

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

Seurakunta on lausunut asemakaavasta ja suunnitelmissa olevasta hankkeestaan seuraavaa:

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

- *sisäänkäynti nurkkarakennukseen on Vaasanpuistikolta ja lattiapinta on reilusti alempana kuin Koulukadulla. Ensimmäisen kerroksen tilat on aikoinaan suunniteltu siten, että toisen kerroksen tilat saadaan samaan korkeustasoon kuin 50-luvun rakennuksessa Koulukatu 26:ssa. Tämä on johtanut tilojen osittaiseen maanalaiseen sijaintiin, mikä ei toimi liiketilojen suhteen.*
- *Kaupungin vaatimus ensimmäisen eli maantasokerroksen varaamisesta liiketiloiksi ei onnistu nykyisellä rungolla myöskään kerroskorkeuden suhteen, koska liiketilojen tekniikkavaraukset vaativat normaalia korkeampaa kerroskorkeutta, ja nykyiset tilat ovat vielä osin maan alla.*
- *Nykytilanteessa nurkkarakennuksen porrashuoneet ja hissikuilu sijaitsevat rakennuksen länsipäädyssä, mikä tulevaa asuinkäyttöä ajatellen johtaisi ratkaisuun, missä kerrosten pohjaratkaisussa olisi pitkä käytävä rakennusmassan sisällä. Samalla menetettäisiin mahdollisuus sijoittaa asuntoja länsipäätyyn ja ylimpien kerrosten asuntojen merinäköalat.*
- *Nykyisen betonirungon pilarijako rajaa asuntosuunnittelua, sen lisäksi, että tilojen lattiatasot ovat väärällä korkeudella.*

- *Nykyinen runkoratkaisu ei mahdollista autopaikkojen sijoitusta kellarissa osittain rakennusrungon sisään.*

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

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

*Tontin kaavoitus yleensä*

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

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

*Vaasan puistikko 3:n tavoitteet*

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

*Vaasan kaupungin tavoitteet*

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

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

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

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

#### 4.4.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

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

##### **Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus:**

Elykeskus muistuttaa, että Vaasanpuistikko kuuluu suurten erikoiskuljetusten tavoiteverkkoon. Kaavan valmistelussa tulee huomioida RKY-alue, puistoalueet ja valtion asetuksella suojeltu kohde. Ely keskus toteaa lausunnossaan seuraavaa: *”Valtakunnallisten arvojen turvaamisesta tulee huolehtia ja suunnittelu ei saa olla ristiriidassa valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen ominaisluonteen ja erityispiirteiden kanssa. Korttelialueesta on laadittava havainnekuvia, joilla pystytään selvittämään korttelialueen kaupunkikuvallista ilmettä.”* *”Kaavan jatkovalmistelun yhteydessä tulee suunnittelussa huomioida hulevesien käsittely sekä mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen.”* *”Luonnos-/ehdotusvaiheiden mahdollista lausuntoa varten ELY-keskukseen tulee toimittaa asemakaava-hankkeen etenemistä koskevat asiakirjat ja selvitykset. Vanhoja selvityksiä voi käyttää soveltuvin osin.”*

##### **Pohjanmaan liitto:**

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

***Pohjanmaan museo:***

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

***Vaasan vesi:***

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

***Vaasan sähkö:***

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

***Tukes:***

Tukes ilmoittaa, että sillä ei ole lausuttavaa asiasta kemikaaliturvallisuusnäkökulmasta.

***Suomen erillisverkot:***

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

***Fingrid:***

Fingrid ilmoittaa, ettei sillä ole lausuttavaa asemakaavasta.

***Telia Finland Oyj:***

Telia Finland Oyj ilmoittaa, ettei sillä ole lausuttavaa asemakaavasta.

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

## **4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, perusteet ja arviointi (asemakaavaluonnos)**

### **4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

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

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

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

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

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

Alustavissa suunnitelmissa seurakunnan rakentamisen tehotavoite oli korkeimmillaan jopa  $10\,119\text{ k-m}^2$ . Teho on tiputettu näistä tutkielmista tuntuvasti luonnoksen mukaiseen noin  $7900\text{ k-m}^2$ :iin. Rakennustehokkuuden laskemisen taustalla on sekä kaupunkikuvallisia syitä, että mm. Vaasan osayleiskaavan mukaisuuden ja tavoitteidenmukaisuuden arvio. Myös rakennussuojeluun liittyvissä alustavissa tarkasteluissa on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja. Seurakunnan ensimmäisissä vaihtoehtoissa myös 1950- luvun rakennus oli korvattu kokonaisuudessaan uudella rakennuksella. Tarkemman selvitystyön ja arvopohdinnan pohjalta ratkaisua on kehitetty eteenpäin. Luonnoksen mukaisessa suunnitelmassa 1950- luvun rakennus peruskorjataan ja esitetään suojelluksi.

#### **4.5.2. Asemakaavaluonnoksen sisältö**

Asemakaavaluonnoksen esittely alueittain:

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

Tontille 905-1-2001-6 (nyk. seurakuntakeskus) on mahdollistettu rakennusteho  $e=2,6$ , joka tarkoittaa noin  $7900\text{ k-m}^2$ . Nykyinen tontille rakennettu kerrosala on  $6270\text{ k-m}^2$ . Ehdotettu lisärakennusoikeus mahdollistaa sekä nykyisten rakennusten säilyttämisen ja maltillisen laajentamisen (ns. ullakkorakentaminen / lisäkerroksen rakentaminen ja mm. nykyistä jonkin

verran laajempi piharakennus) sekä toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti tontille luontevasti sovitettavan uudisrakentamisen.

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

Tikanojan taidekodin tontilta vähennetään 865 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, sillä lisärakentamisen toteuttaminen voimassa olevan asemakaavan laajuudessa katsotaan olevan ristiriidassa Tikanojan taidekodin kulttuuristen ja luonto-arvojen kanssa.

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

#### **4.5.3. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet (asemakaavaehdotuksen perusteet)**

##### **4.5.3.1 Asemakaavaluonnoksesta annetut lausunnot ja mielipiteet:**

Kaavoituspäällikkö hyväksyi asemakaavaluonnoksen nähtäville asetettavaksi päätöksellään 15.4.2024. Nähtävillä olon aikana 23.4 – 23.5.2024 saatiin 9 lausuntoa ja 8 mielipidettä. Lausuntoja saatiin Telia Finland Oyj:ltä, Suomen erillisverkoilta, Tukes:ilta, Vaasan vedeltä, Vaasan sähköverkolta, Ely-keskukselta, Pohjanmaan museolta, Pohjanmaan pelastuslaitokselta ja Vaasan rakennusvalvonnalta. Mielipiteen hankkeesta antoi Vaasan rakennusperintöyhdistys, As Oy Merilintu Rantakatu, As Oy Vaasapuuistikko 3A, yksityishenkilö A, yksityishenkilö B, Vaasan kantakaupungin asukasyhdistys ja Vaasan seurakuntayhtymä.

##### **Asemakaavaluonnoksesta annetut lausunnot:**

**Telia Finland Oy** toteaa, ettei sillä ole lausuttavaa otsikon mukaisesta asemakaavan muutoksesta.

**Suomen erillisverkot** toteaa lausunnossaan, että kaavahankkeella ei ole merkitystä Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaatiot palvelun liiketoimintaan.

**Tukesilla** ei ole asiasta lausuttavaa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005)

**Vaasan vesi** toteaa lausunnossaan, että tonttijako tulee pitää yhtenäisenä vesihuoltoinfran toimivuuden varmistamiseksi. Taiteilijakujalla on Vaasan veden vesihuoltoinfra, joka tulee ottaa suunnitelmissa huomioon. Vesihuoltoon tehtävät muutokset tehdään kiinteistön jalostajan tai Vaasan kaupungin toimesta. Taiteilijakujan jätevesiviemäristö on saneerattu 2007 ja 2023.

**Vaasan Sähköverkolla** ei ole huomautettavaa kyseiseen lausuntopyyntöön.

**Pohjanmaan pelastuslaitos** toteaa, että kaavoittajan on huomioitava, että pelastusajoneuvoilla on tarvittaessa esteetön pääsy rakennuksen uloskäytävälle ja varateille. Varatienä voidaan pitää tarkoituksenmukaisesti sijoitettua parvekettä tai ikkuna-aukkoja, joiden kautta pelastautuminen on mahdollista joko pelastuslaitoksen nostolava-auton avulla tai kiinteitä tikkaita/portaita pitkin taikka muita sopivia rakennusosia hyväksi käyttäen maanpinnalle tai muulle palotilanteessa turvalliselle paikalle.

Kaavoituksen vastine Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausuntoon:

Asemakaava mahdollistaa korttelin suunnittelun niin, että pelastusavoneuvoilla ja esim. nostolava-autolla on pääsy uloskäytävälle, varateille ja alueille, joista pelastautuminen on tarkoitus toteuttaa nosto-lava-auton avulla. Kortteli voidaan suunnitella myös niin, että nostolava-autoa ei tarvitse tuoda korttelin sisäpihaan.

Tiivistelmä **ELY-keskuksen** lausunnosta:

Liikenneympäristö: Kaavahankkeesta ei ole huomautettavaa liikenneympäristön osalta. Kulttuuriympäristö ja rakennussuojelu: Kaavassa on huomioitu alueen valtakunnallinen merkitys rakennettuna kulttuuriympäristönä. Ennen vuoden 1978 rakennuksen purkamista on tärkeää arvioida sen taloudelliset, kulttuuriset ja sosiaaliset arvot kiertotalouden näkökulmasta hyödyntämällä esimerkiksi ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslistaa (KILVA).

Alueidenkäyttö: Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä asemakaavaselostusluonnosta tulee täydentää huomioiden valmisteltava Pohjanmaan maakuntakaava 2050. ELY-keskus odottaa asiakirjoja ja selvityksiä ennen ehdotusvaiheen lausuntoa. Aiemmat huomautukset on muilta osin huomioitu.

Kaavoituksen vastine Ely- keskuksen lausuntoon:

Kaavoitus on arvioinut vuoden 1978 rakennetun rakennuksen arvoja kaavoituksen ilmastokestävän tarkistuslistan (KILVAN) avulla ja lisännyt arvion tulokset tämän asiakirjan kohtaan 5.4.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja ilmastoon. Hankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty huomioimalla Pohjanmaan maakuntakaava 2050. Ely-keskukselle toimitaan kaikki tehdyt selvitykset asemakaavaehdotuksen nähtävilletulon yhteydessä.

Tiivistelmä **Pohjanmaan museon** lausunnosta:

Pohjanmaan museon lausunnossa asemakaavaehdotuksesta nostetaan esiin useita huolenaiheita ja suosituksia. Museo ymmärtää lisärakentamistarpeen, mutta on huolissaan sen vaikutuksista suojeltuihin rakennuksiin, kaupunkikuvaan ja kulttuuriympäristöön. Museo korostaa, että kaavaluonnosasiakirjojen tietoja tulee tarkentaa, jotta voidaan arvioida asemakaavan vaikutuksia.

Museo pitää nykyisen seurakuntakeskuksen uudemman osan korvaavaa rakennusta liian korkeana ja massiivisena suhteessa suojeltuihin naapurirakennuksiin. Museo katsoo, että seurakuntakeskuksen 1950-luvun osalla on maakunnallista arvoa ja sen arvokkaat ominaispiirteet tulee tunnistaa ja vaalia asemakaavatyössä.

Museo ei hyväksy väitettä, että seurakuntakeskuksen uudemmassa osassa ei olisi rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Rakennus on säilyttänyt käyttötarkoituksensa ja alkuperäiset piirteensä hyvin. Museo toivoo, että rakennus voitaisiin korjata ja säilyttää 1970-luvun lopun arkkitehtuurin edustajana.

Museo katsoo, että suunniteltu lisärakentaminen seurakunnan kiinteistöllä on ylimitoitettua ja sitä tulee pienentää. Rakentamista ei tule ulottaa kiinteistön pohjoisrajalle asti, ja ajoluiska tulee siirtää AK-1 korttelialueen eteläosaan. Museo ehdottaa, että kaavasta järjestetään luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu.

Kaavoituksen vastine Pohjanmaan museon lausuntoon:

Kaavoitus katsoo, että asemakaavaluonnoksessa esitetty mittakaava ei ole ristiriidassa ympäristön mittakaavan kanssa, eikä vähennä alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Kaavoitus tunnistaa, että rakentamisen tapa asemakaavan mukaan voi jonkin verran vaihdella ja pyrkii asemakaavaehdotuksessa selkeyttämään, mikä tulee olemaan rakentamisen laajuus ja toiminnot kullakin rakennusosalalla. Toki myös tietynasteinen joustavuus halutaan tarkemmalle suunnittelulle antaa. Ehdotusvaiheen suunnitelmia on tarkennettu näiltä osin. Rakennusten ullakkorakentamista ja tai korottamista on myös tutkittu ja pyritty selkiyttämään mm. määräyksellä, joka estää suojeltujen rakennusten kattomaailman liiallisen muuttamisen. Määräys ei salli kattomaailmasta voimakkaasti poikkeavan lisäkerroksen rakentamista, mutta kattomaailman osittainen muokkaaminen tyylillä sopivalla tavalla antaa asemakaava mahdollisuuden.

Kaavoitus ei katso, että Koulukadun ja Vaasanpuistikon nurkan 7 kerroksinen rakennus olisi liian suuri. Kaavoitus ei näe syytä siihen, että rakennuksen tulisi olla muille rakennuksille alisteinen. On kaupunkikuvallisesti luontevaa, että nurkkarakennus on hiukan korostettu suhteessa korttelin muihin rakennuksiin. Rakennusta vastapäätä Vaasanpuistikon toisella puolella oleva pitkä rakennusmassa on myös 7 kerroksinen. Näin ollen rakennus ei laajemmassa tarkastelussa ole mitenkään poikkeuksellisen dominoiva, vaan tarkoituksen mukaisessa tasapainossa ympäröivien rakennusten kanssa. Kaupunkikehittämisessä on tyypillistä, että kortteleissa tapahtuva korvaava uudisrakentaminen on aiempaa rakennetta tehokkaampaa. Tämä katsotaan mahdolliseksi mm. sillä perusteella, että lisärakentamisen yhteydessä parannetaan asukkaiden elinolosuhteita ja huomioidaan riittävästi kaupunkiluonto ja kaupunkiekosysteemi laajemminkin. Tässäkin tapauksessa piha vapautuu autoista, pihan toimintoja ja parannetaan huomattavasti ja kaava-alueen viherympäristön ja hulevesien hallinnan ratkaisut toteutetaan kestäväällä tavalla.

1956 rakennetun rakennuksen arvojen säilyminen on varmistettu asemakaavassa tarkennetun ullakkorakentamista koskevan määräyksen avulla. Myös osa sen sisätiloista on esitetty suojelluksi. Kaavoitus toteaa museon olevan oikeassa siinä, että 1978 rakennetulla seurakuntakeskuksella on tiettyjä kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja, mutta ei niin merkittäviä, että se tulisi suojella. Lisäksi rakennuksen kunto vaatii rakennuksen julkisivuelementtien uusimista, joka, kuten museokin toteaa, vähentää rakennuksen

kulttuurihistoriallista arvoa entisestään. Rakennus voidaan kuitenkin myös säilyttää ja sitä voidaan haluttaessa peruskorjata ja laajentaa asemakaavan sitä estämättä.

Rakennusinventoinnit ovat olleet luonnoksen nähtävillä olo ajasta lähtien saatavilla ja ne saatettiin museon käyttöön heti heidän lausuntonsa antamisen jälkeen. Museolla on ollut lisäksi mahdollisuus antaa edellä mainittuihin selvityksiin liittyvät kommenttinsa kaavoitukselle ennen ehdotusvaiheen ratkaisun tekemistä ja on näin tehnytkin. Kaavoituksen ja museon kesken on järjestetty työkokouksia, joiden perusteella asemakaavaan on tehty tarkennuksia ja muutoksia. Tikanojan tontin rakentamista on täsmennetty asemakaavaehdotuksessa niin, että sen puistomainen luonne ja mahdollisimman suuri osa sen puista voi säilyä.

Seurakunnan pohjoisrajalle sijoittuva rakennus aiheuttaa muutoksia Tikanojan tontin puustolle. Asemakaavaehdotuksessa tullaan vaatimaan, että osa rajalla sijaitsevista puista siirretään niille suotuisen paikkaan Tikanojan tontilla. Ajoluiska Seurakunnan tontin luoteisnurkassa voidaan rakentaa niin, että Tikanojan tontin ulkorakennus tai tontinkäyttö ei siitä kärsi. Asemakaavasta ei tulla järjestämään erillistä viranomaisneuvottelua, mutta viranomaisten kesken järjestettiin asemakaavaan liittyviä työneuvottelu 9.5.

**Vaasan rakennusvalvonta** kommentoi lausunnossaan seuraavaa:

- Keskustan monipuolisuuden varmistamiseksi kaavan käyttötarkoitusta tulisi tarkistaa, esimerkiksi AK:n sijaan AL tai C, jotta mahdollistetaan myös esim. hotellitoiminta.
- Museon toimintaa tukevat käyttötarkoitukset, kuten liike- ja toimistotilat, tulisi sallia.
- Rakennusalat tulisi esittää ohjeellisina, ei määrättyinä, jotta suunnittelulle jää tilaa ja poikkeamisilta välttyään. Koulukadun varrella museorakennusten rakennusalat tulisi suurentaa.
- Leikki- ja oleskelutilojen vaatimusta tulisi lieventää Koulukatu 26-28 tontilla 10 m<sup>2</sup>:stä 5 m<sup>2</sup>:iin per asunto, kuten Rantakatu 1 kaavassa on tehty.
- Jäteratkaisujen toteuttamista koskeva määräys on tarpeeton ja voi estää yhteisten keräysratkaisujen kehittämisen.
- Palokatua koskeva kehittäminen on hyvä, mutta luonnon monimuotoisuuden määräystä tulisi täsmentää.
- Sr-3 määräyksessä tulisi huomioida myös mahdolliset käytön tarvitsemat muutokset.
- Ullakkorakentamisen mahdollisuus tulisi huomioida kaavamääräyksissä, jotta ennen 1960 rakennetuissa taloissa voidaan poiketa rakennusalaista ja -oikeudesta.
- Pelastusajoneuvojen kääntymismahdollisuus palokadulta tontille tulisi varmistaa.
- Alueen rakentamista voidaan toteuttaa myös rauhallisemmin, esimerkiksi ilman parvekeulokkeita ja käyttämällä ikkunoiden erilaisuutta monotonisuuden välttämiseksi.

Havainnekuviissa karkeat massamallit osoittavat, että alue on kauniisti ja kohtuullisesti rakennettavissa kaavaluonnoksen mukaisesti.

Rakennusvalvonta korostaa, että kaavan tulee mahdollistaa monipuolinen käyttö, eikä vain asumista, jotta keskustan tarpeet voidaan paremmin huomioida.

Kaavoituksen vastine rakennusvalmonnan lausuntoon:

Kaavoitus katsoo, että asemakaavan AK-1 määräyksellä ja merkinnällä, joka osoittaa että 40 % rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saa korkeintaan käyttää ympäristöhaiiriöitä aiheuttamattomina työ-, liike- ja palvelutiloina (tyl 40%) mahdollistetaan melko laajasti myös muu toiminta kuin asuminen. Luku nostetaan kuitenkin 49% toiminnallisen jouston lisäämiseksi. Museon toimintaa tukevat käyttötarkoitukset on lisätty. Tikanojan taidekodin tontille määräyksellä. Tikanoja tontin Koulukadun varren rakennusala on suurennettu ja merkitty ohjeelliseksi, koska tontin lisärakentamiseen halutaan antaa riittävästi liikkumavaraa. Huomioitavaa on, että Tikanojan tontilla ei ole akuutteja aikeita lisärakentamiselle, eikä mahdollisen lisärakentamisen muotoa näin ollen osata vielä kovin tarkasti määrittää. Muut asemakaavan rakennusalat esitetään edelleen ehdottomina, mutta kaavamääräyksiin lisätään joustoa antava lisämääräys rakennusalan rajan perusteltuun ylittämiseen tapauksessa, jossa tontin kokonaisratkaisu ei merkittävästi huononnu. AK-1:n leikki- ja oleskelualueiden määräystä ei muuteta, sillä oleskelutoiminnoille on tarvetta ja ne on mahdollista osoittaa mm. seurakuntakeskuksen katolta, johon syntyy runsaasti laadukasta oleskeluympäristöä. Jäteratkaisumääräys ei estä yhteisen jäteratkaisun kehittämistä, vaan pakottaa sen järjestämisen AK tai AK-1 korttelialueella. Tästä halutaan pitää kiinni, sillä paine jäteratkaisujen toteuttamiselle esim. palokujille on suuri. Se taas saattaa vaikeuttaa merkittävästi palokujien suunnittelua jo toteuttamista viihtyisiksi ja vehreiksi ympäristöiksi. sr-3 määräystä on muutettu ja se huomioi mahdolliset käytön vaatimat muutokset ja ullakkorakentamisen. Pelastusajoneuvojen pääsy tontille on varmistettu. Asemakaavassa edellytetään erillisellä määräyksellä parvekerakentamisen harmonisuutta.

### **Asemakaavaluonnoksesta annetut mielipiteet:**

**Vaasan rakennusperintöyhdistys ry - Föreningen för byggda kulturarvet i Vasa rf** vaatii, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään, koska yhdistystä ei ole nimetty osalliseksi.

Yhdistyksen tarkoituksena on vaalia rakennusperintöä ja edistää rakennuskulttuuria sekä ympäristön suojelua Vaasan alueella. Yhdistys toimii asukkaiden viihtyisyyden lisäämiseksi, vaikuttaa yhteiskuntapoliittisiin kysymyksiin ja suojelee rakennusperintöä.

Kaava-alueen rajauksen tulee heidän mukaansa käsittää koko suurkorttelin alue, jotta kaikkien maanomistajien oikeudet ja velvoitteet määritellään tasapuolisesti. Vaasan keskustan osayleiskaavassa 2040 alue on merkitty valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi ja rakennusperintöä tulee vaalia. Asemakaavan valmistelussa on heidän mukaansa sivuutettu yleiskaavan merkinnät ja määräykset.

Asemakaavan muutoksen kohteena olevat rakennukset ovat merkittävä osa seurakuntatoiminnan rakennusten historiallista jatkumoa. Yhdistys katsoo, että Koulukatu 28:n purkamistavoite ei ole perusteltu, ja purkaminen merkitsisi arvojen hävittämistä. Rakennus on teknisen kuntoarvion mukaan kohtuullisessa kunnossa, eikä se vaadi tavanomaisista vuosikorjauksista poikkeavia korjauksia. Peruskorjaus olisi edullisempaa kuin uudisrakentaminen.

### **Kaavoituksen vastine Vaasan rakennusperinneyhdistyksen lausuntoon:**

Yhdistystä ei ole nimetty viralliseksi osalliseksi kaavahankkeeseen, koska yhdistys ei ole virallinen lausujataho, eikä liity erityisesti kyseiseen kaava-alueeseen. Kaavahankkeen virallisten osallisten joukko pidetään lähtökohtaisesti melko tiukasti rajattuna. Tämä ei luonnollisestikaan tarkoita, ettei muiden osallisten, kuten kaikkien Vaasan kaupunkilaisten, mielipiteillä olisi merkitystä. Yhdistykselle lähetetään nyt kuitenkin erikseen asemakaavan julkisesti nähtäville asetettava aineisto, koska mitä ilmeisimmin he tätä toivovat.

Kaava-alueen rajauksen katsotaan olevan tarkoituksenmukainen. Kokonaistarkastelussa huomioidaan laajempi kokonaisuus, mutta puolen korttelin laajuudessa asemakaavassa saadaan ratkaistua sitä koskevat kaavalliset kysymykset ja voidaan huomioida rakennettu kokonaisuus ja sen arvot.

RKY-alueen tavoitteiden katsotaan toteutuvan asemakaavassa. Suurin osa rakennuksista saava suojelumerkinnän ja kokonaisuuden laadukkaaseen toteuttamiseen on kiinnitetty huomiota. Sekä rakentamisen laajuutta, tapaa että rakentamisen laatuun vaikuttavia määräyksiä on kuitenkin tarkistettu asemakaava ehdotusta valmisteltaessa, jotta kokonaisuuden laatua ja harmonisuutta on saatu lisättyä ja sen toteutuminen varmistettua.

Asemakaavaluonnoksen katsotaan olevan Vaasan keskustan osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Koulukatu 28 1978 rakennettu rakennuksella on tiettyjä rakennus- kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta ei niin merkittäviä, että kynnys rakennuksen suojelemiseen ylittyy. Tehtyjen selvitysten ja asemakaavasta annettujen asiantuntijalausuntojen perusteella kaavoitus katsoo, että 1978 rakennetun rakennuksen asemakaavalliseen suojeluun ei ole perusteita.

### **As Oy Merilintu Rantakatu 11A**

Olemme erityisen huolissamme seuraavista seikoista luonnoksessa:

- Seurakuntayhtymän, Vaasanpuistikko 3A:n ja Tikanojan taidekodin tontteja sekä palokatua on käsitelty erillään suuremmasta, kulttuurihistoriallisesti arvokkaasta kokonaisuudesta, joka rajautuu Rantakadun, Vaasanpuistikon, Koulukadun ja Hovioikeudenpuistikon välille.
- Luonnos mahdollistaa kolmikerroksisen talon rakentamisen palokadun varrelle ja kaksikerroksisen rakennuksen Tikanojan taidekodin tontin rajalle, mikä rikkoo korttelin avaran ja arvokkaan ympäristön.
- Luonnoksessa ei arvioida, kuinka kaksikerroksinen rakennus vaikuttaa Tikanojan taidekodin puiston yleisilmeeseen ja kulttuurihistorialliseen arvoon, vaan puisto nähdään irrallisena yksikkönä.
- Luonnoksessa varataan mahdollisuus lisärakentamiseen Tikanojan taidekodin puistoon, mikä on ristiriidassa tontin kulttuurihistoriallisen arvon kanssa.
- Vaasan kaupungin strategiaan viitataan usein, mutta tarkentamatta, mitä osia strategiasta tarkoitetaan. Strategia mahdollistaisi myös ympäristöä kunnioittavamman rakentamisen.
- Luonnoksen vihreät ja luonnonläheiset sanankäänteet ovat harhaanjohtavia, koska

toteutus tarkoittaisi suurten puiden poistamista ja vähäisen viheralueen luomista.

Ehdotamme, että luonnoksesta poistetaan:

Mahdollisuus rakentaa kolmikerroksinen talo palokujan varrelle, mahdollisuus rakentaa kaksikerroksinen rakennus Tikanojan taidekodin puiston tonttiin ja mahdollisuus lisärakentamiseen Tikanojan taidekodin puistoon.

Näin kunnioitetaan arvokasta vaasalaista rakennusperintöä, korttelin rakennusympäristöä ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta puistoa.

### **Kaavoituksen vastine:**

Palokadunvarren rakennusmassa mukailee perinteistä palokadunvarsien rakennustapaa, jossa talousrakennukset ovat reunustaneet katuja molemmin puolin. Toisaalta palokatujen alkuperäinen ajatus on ollut myös puustoisien vyöhykkeen luominen suurkorttelin keskelle luoden paloa rajoittavan vyöhykkeen. Nyttemmin palon leviäminen ei ole enää mikään todellinen ongelma, mutta puustoisuus ja vehreys on tärkeä arvo. Luonnoksen ratkaisussa on pyritty huomioimaan nämä molemmat perinteiset ajatukset osoittamalla palokadunvarteen sekä lisää rakentamista sitä rajaamaan, että nykytilanteeseen nähden lisää puita ja pensaita. Myös pysäköinti on tässä ratkaisussa huomioitu. Esitetyn palokadun varren rakennuksen kokoa on tutkittu luonnoksen jatkotyöstössä ja kolmikerroksisuuden on todettu olevan toimiva ratkaisu, mutta massaa on määrätty kevennettävän massaa jakamalla se vähintään kolmeen osaan ja arkkitehtonisilla elementeillä, kuten katon poikkipäädyillä. Tämän avulla varmistetaan kokonaisuuden harmonisuus.

Tikanojan tontin lisärakentamista on pienennetty entisestään jättäen enemmän tilaa puille. Näin varmistetaan Tikanojan tontin puustoisien, puutarhamaisen luonteen säilyminen myös jatkossa.

### **AS Oy Vaasanpuistikko 3A**

Taloyhtiön mukaan:

Suunnitellun seurakuntakeskuksen aiheuttama muutos heikentää alueen viihtyisyyttä ja arvokkuutta. Avoimen ja hiljaisen pihan muuttuminen pieneksi, varjoisaksi umpikortteliksi huolettaa, erityisesti aamuauringon estyminen paistamasta pihaan ja asuntoihin. Varjoanalyysiä kaivattaisiin uudisrakennusten vaikutusten tutkimiseksi, ja kerroslukujen madaltamista toivotaan valon saamiseksi pihaan. Isojen puiden kaataminen maanalaisen pysäköinnin vuoksi ei ole toivottavaa; sen sijaan toivotaan isoja puita, jotka voidaan sijoittaa vahingoittumatta. Esitettyä vehreää sisäpihaa pidetään epärealistisena suunnitelmana. Isokokoiset puut ovat tärkeitä, sillä ne sitovat hiilipäästöjä ja viilentävät pihaa. Pihan käyttäjämäärän odotetaan kolminkertaistuvan. Suunnitelmassa ei näy pyöräkatoksia, vaikka niiden tarve kasvaa. Ajomääräyksen vaihtaminen huolto/pelastustieksi on toivottavaa, ja mahdollisen päivittäistavarakaupan logistiikan suunnittelu on tarpeen. Uudisrakennuksen kerroslukua tulisi muuttaa, sillä nykyinen suunnitelma tavoittelee rakennusalan tehokkuuden ulosmittausta. Korkea uudisrakennus heikentää asuinkorttelin viihtyisyyttä, ja Annikki Nurmisen suunnitteleman seurakuntakeskuksen huomiointi on tärkeää. Nykyinen näkymä vehreään ympäristöön uhkaa kadota, ja kortteli jää tiiviin ja tehokkaan

rakentamisen varjoon. Rakennusmassa painottuu Vaasanpuistikon päähän. Taloyhtiö ei ole kiinnostunut ullakkorakentamisesta ja vaatii TYL 40% määräyksen poistamista tontilta. Jäteastioiden sijoittaminen ympäristöön sopivasti ja yhteinen jätehuolto seurakuntayhtymän kanssa ovat tärkeitä. Asuntojen keskikoko tulisi olla vähintään 50 k-m<sup>2</sup>, ja enemmistön tulisi olla perheasuntoja. Pihan istutusten ja hulevesien ohjauksen huomioiminen on tärkeää, samoin kuin pihan korkotason säilyttäminen nykyisellä tasolla. Korkeita muureja pihaan ei hyväksytä. Taloyhtiö toivoo yhteistä kokousta seurakunnan, suunnittelijoiden ja kaavoituksen kanssa ennen ehdotusvaiheen materiaalien julkaisua.

### **Kaavoituksen vastine AS Oy Vaasanpuistikko 3A:**

Varjoanalyysi on tehty ja sen pohjalta voitiin todeta, että asemakaavalla mahdollistetut 1978 rakennetun rakennuksen korvaavien massojen vaikutus pihan ja nykyisten asuinrakennusten valo- ja varjo-olosuhteisiin on suhteellisen pieni. Asemakaavassa pyritään mahdollistamaan laadukas ja vihreä piha. Pihan puiden kokoa tulee rajoittamaan mahdollinen tuleva kansirakentaminen, vaikka kansirakenteen päälle vaaditaankin paksu maakerros istutettaville puille. Vaikka sisäpihalta poistuukin muutama isokokoinen puu, vaatii asemakaava pihasta kokonaisuudessaan vihreämmän kuin nykytila tällä hetkellä on. Asemakaavavalmistelussa on kiinnitetty paljon huomiota pihan suunnitteluun. Pihasuunnittelua on tehty myös yhteistyössä 3A:n kanssa. Pihajärjestelyissä on huomioitu polkupyörät, liikenne ja mahdollisen tulevan liikerakentamisen huoltoratkaisu. Pihasta suunnitellaan autoton. Vain välttämätön huolto- ja pelastusliikenne sallitaan pihassa. Korttelin kehittäminen perustuu ratkaisuun, jossa rakentamisen tehokkuutta lisätään nykyisestä noin tehokkuudesta  $e=2,0$  tehoon  $e=2,7$ . Tehon lisääminen on hankkeen toteutettavuuden kannalta olennaista. Koulukadun ja Vaasan puistikon nurkan 1978-rakennettua rakennusta ei suojella asemakaavassa, mutta sitä ei ole myöskään välttämätöntä purkaa. Ullakkorakentaminen on asemakaavassa mahdollistettu tavalla, joka ei haittaa nykyistä toimintaa tontilla, eikä se velvoita minkäänlaisiin toimenpiteisiin tai aiheuta yhtiölle kustannuksia mikäli sitä ei haluta hyödyntää. Kaavan TYL 40% määräys on poistettu asemakaavasta, sillä kiinteistölle ei haluta muita toimintoja kuin asuminen. Jäteratkaisun määräystä on täydennetty vaatimalla sen järjestämistä rakennukseen integroimalla. Asuntojen vähimmäiseskikoko on kaavassa 50 k-m<sup>2</sup>, joka tyypillisesti ohjaa tehokkaasti hankkeeseen myös perheasuntoja. Asemakaavassa vaaditaan Vaasanpuistikko 3A:n ja seurakuntakeskuksen tontin sisäpihan laadukasta, mm. toimintojen, hulevesien, viherympäristön ja oleskelun huomioivaa ratkaisua. Pihan istutusten ja hulevesien ohjauksen huomioiminen. Vaasanpuistikko 3A:n seurakunnan ja Vaasan kaupungin välillä on järjestetty yhteisiä suunnittelukokouksia.

#### **4.5.3.2 Muutokset asemakaavaluonnokseen:**

Annettujen lausuntojen ja käytyjen neuvottelut huomioiden on luonnosta jatkokehitetty seuraavasti:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty maakuntakaava 2050 osalta.

Asemakaavakarttaan ja määräyksiin on tehty seuraavat täydennykset / muutokset:

1. sr- määräyksiin on lisätty seuraavaa:
  - Ullakkorakentamisessa tulee huomioida perinteinen kattomuotomaailma.
  - Rakennusten pääporrashuoneissa auloissa ja käytävätiloissa ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka turmelevat rakennuksen rakennushistoriallisesti arvokkaita ominaispiirteitä, porrashuoneiden tyylipiirteet tulee säilyttää

*Näillä määräyksillä varmistetaan sekä suojeltujen rakennusten ulkomuodon että sisätilojen arvojen riittävä säilyminen.*

2. Seurakunnan korttelin pääkäyttötarkoitus AK-1 tyl 40% muutetaan muotoon AK-1 tyl 49%. *Tällä varmistetaan korttelin käyttötarkoituksen riittävä jousto ja monipuolisuus. Esim. asuntojen ja seurakunnan tilojen tarpeet voivan ajan saatossa vaihdella ja asemakaava pyrkii mahdollistamaan tämän toiminnallisen vaihtelun mahdollisimman hyvin. Toimitilojen, yleisten palvelutilojen ja liiketilojen määrän kasvu 9:llä prosentilla ei olennaisesti muuta tontin käytön vaikutuksia ympäristöönsä tai omaan toimintaan.*
3. Tikanojan tontille sallitaan asemakaavamääräysten avulla myös pääkäyttötarkoitusta häiritsemätöntä ja sitä tukevaa toimintaa, kuten esim. taiteilijaresidenssiasumista, taiteen tekemisen tiloja tai myymälätilaa. *Tällä halutaan mahdollistaa nykyistä käyttöä tukevan ja siihen sopivan muun kuin varsinaisesti museotoiminnan toteuttaminen tontille, joka lisää sen kehittämismahdollisuuksia ja palvelupotentiaalia.*
4. Tikanojan tontin Koulukadun varren uutta rakennusala on laajennettu ja siitä on tehty ohjeellinen lisäjoustopäätös aikaansaamiseksi. *Ajatus on mahdollistaa tarvittaessa suora yhteys seurakunnan uudisrakennuksesta Tikanojan tontin mahdolliseen uudisrakennukseen.*
5. Tikanojan tontin kaksikerroksisen uudisrakennuksen rakennusala on pienennetty, siitä on tehty ohjeellinen ja se on muutettu yksikerroksiseksi. *Tällä halutaan varmistaa, että pihan vehreyttä ja etenkin puustoa onnistutaan vaalimaan paremmin. Tikanojan tontilla kaikki isommat puut on merkitty säilytettäväksi.*
6. Seurakuntarakennuksen sisäpihan rakennusala esitetään likimääräisenä rajana. Rakennusala voidaan ylittää vähäisesti, mikäli pihan toimivuus ei siitä vaarannu. Likimääräisestä rajasta tehtiin uusi määräys ja merkintä karttaan. Rajan likimääräisyydellä varmistetaan rakennussuunnittelulle tarkoituksenmukainen riittävä liikkumavara.
7. Rakennusten parvekeratkaisut tulee toteuttaa harmonisena osana rakennusta ja sovittaa ympäröivään rakennuskantaan, kadun puolelle ei tule toteuttaa ulokeparvekkeita. *Tällä halutaan varmistaa, että uudisrakentaminen pysyy harmoniassa rakennetun ympäristön kanssa.*
8. Asemakaavamääräyksissä on määrätty, että seurakunnan korttelin AK-1 palokadun varren rakennusmassa tulee jakaa arkkitehtonisesti useampaan osaan ja sen kattomaailmaa tulee elävöittää esim. poikkipäädyillä ja tai kattoikkunoilla. Rakennuksen arkkitehtuuri tulee sovittaa palokadun itäpuolta rajaavien rakennusten perinteiseen

rakennustyyliin. Tällä halutaan varmistaa, että rakennus luo harmonisen kokonaisuuden suhteessa Vaasanpuistikko 3:een, Tikanojan ulkorakennukseen ja koko kortteliin.

9. Jätehuolto on määrätty toteutettavaksi kortteleiden yhteisenä rakennusmassaan tai massoihin sijoitettavana jätehuoneratkaisuna **AK-1** korttelin alueelle. Tällä halutaan varmistaa, että jäteratkaisu toteutetaan laadukkaasti osana uudisrakentamista, eikä jätehuoltoa missään olosuhteissa järjestetä sisäpihalla tai korttelin ulkopuolella.

10. Korttelialueella AK-1 toteutettavaa vihertehokkuuslukua muutettiin 1.0 :sta 0.8 perustuen tontilla tehtyihin tarkempiin suunnitelmiin. Myös luku 0.8 varmistaa tontille korkealuokkaisen viher- ja hulevesirakennusratkaisun, mutta se on realistinen toteuttaa.

11. Asemakaavan autopaikkamääräyksiä täydennettiin seuraavasti:

Asuntorakentamiselle ja asuinrakennusten maantasokerroksen liiketiloille 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>  
Liike ja toimitilarakentamiselle 1 ap/70 k-m<sup>2</sup>

Tehostettu erityisryhmien palveluasuminen, ara-tuettu opiskelija-asuminen sekä yleishyödylliset palvelutilat ja toiminnot 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>

Muulle palveluasumiselle (esim. senioriasuminen) 1 ap/130 k-m<sup>2</sup>

Suojeltaville rakennuksille, hotelleille, julkisille palveluille ja kokoontumistiloille 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>.

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

Kortteliin AK-1 saadaan toteuttaa yhteiskäyttöautoja yhteensä 3 kpl. I yhteiskäyttöauto vastaa neljää veloittepaikkaa. Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee osoittaa palvelun toimivuus kohteessa. Mikäli yhteiskäyttöautojärjestelystä luovutaan osittain tai kokonaan, on puuttuvat veloitteautopaikat toteutettava tai järjestettävä muualta kohtuullisen etäisyyden päässä kiinteistöstä.

12. Uudisrakentamisen nykyiseen rakennuskantaan sopivuuden ja harmonisemman kokonaisuuden varmistamiseksi asemakaavamääräyksissä on edellytetty Koulukadun ja Vaasanpuistikon varren uudisrakennusten julkisivupinnaksi lämminsävyistä rappausta. Julkisivujen lämpimän sävyinen rappauspinta elävöittää ja piristää myös tiivistä ja osin varjoisaa pihaa.

13. AK-1 korttelin Tikanojan tontinvastaiselle rakennusalan rajalle on osoitettu merkintä, joka sallii osastoimattoman seinän rakentamisen. Tällä halutaan varmistaa, että AK-1 korttelin uudisrakentaminen voidaan toteuttaa kevyempänä ja laajasti lasipintaisena umpinaisen ja tätä kautta mahdollisesti tylymmän osastoidun seinän sijaan.

## **5. ASEMAKAAVAN KUVAUS, ASEMAKAAVAEHDOTUS**

### **5.1. Kaavan rakenne**

#### **5.1.1. Mitoitus**

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

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

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

Tikanojan taidekodin tontilta vähennetään 1040 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta, sillä lisärakentamisen toteuttaminen voimassa olevan asemakaavan laajuudessa katsotaan olevan ristiriidassa Tikanojan taidekodin kulttuuristen ja luonto-arvojen kanssa.

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

### **5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen**

#### **Seurakuntakeskuksen tontti**

Kaupunkikuvallinen laatu ja suojelukysymykset

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

huomioimisesta. Seurakunnan tontin 1956 rakennettu rakennus suojellaan suojelumerkinnällä sr-3: Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tarvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla. Ullakkorakentamisessa tulee huomioida perinteinen kattomuotomaailma. Rakennusten pääporrashuoneissa auloissa ja käytävätiloissa ei saa tehdä sellaisia muutoksia, jotka turmelevat rakennuksen rakennushistoriallisesti arvokkaita ominaispiirteitä, porrashuoneiden tyylipiirteet tulee säilyttää.

### Ekologinen ympäristö

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

### Vaasanpuistikko 3

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

### Ekologinen ympäristö

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

### Tikanojan taidekoti

Kaupunkikuvallinen laatu ja suojelukysymykset

Tikanojan taidekoti on Kuorikosken veljesten vuonna 1862 rakentama asuinrakennus. Rakennuksessa asui vuodesta 1918 toimitusjohtaja ja kauppaneuvos Frithjof Tikanoja ja puolisonsa Ruusa (o.s. Myntti) sekä tyttärensä kuvataiteilija Varpu Tikanoja sisaruksineen.

Rakennuksessa avattiin taidekoti museona yleisölle vuonna 1951 Tikanojan lahjoitettua mittavan taidekokoelmansa Vaasan kaupungille. Rakennus on toiminut Tikanojan taidekodiksi nimettynä museona tähän päivään saakka.

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

Tikanojan taidekodin piha-alue on vihreä puutarha. Puutarhan luonne on tärkeä osa kokonaisuuden arvoa ja sitä tulee vaalia. Tikanojan tontin rakennuksille esitetään rakennussuojelumerkintää sr-3. Tikanojan tontin puustoisen luonteen säilyminen varmistetaan erillisellä määräyksellä: *"tontti tulee säilyttää puustoisena ja puita ei tule kaataa tontilta ilman raskaita perusteluja ja pakottavaa syytä"*. Tikanojan tontin jäljellä oleva rakennusoikeus tiputetaan noin 580 k-m<sup>2</sup>:iin nykyisestä 1300 k-m<sup>2</sup>:stä. 1300 k-m<sup>2</sup> laajuisen lisärakennuksen sijoittaminen tontille muuttaa massoitteletututkielmien mukaan tontin puustoista luonnetta liikaa ja tai luo epäsuhtaisen suhteen päärakennuksen kanssa. Rakennusmassaa / massoja ei näytä saavan sijoitettua niin, että puustoa säilyisi riittävästi ja kokonaisuus olisi harmoninen. Massoitteletututkielmat osoittavat, että "pihapiirimäisellä" esim. kahden lisärakennuksen ratkaisulla onnistutaan säilyttämään sekä tontin arvokas puusto ja puutarhamainen luonne sekä alkuperäisen rakennuksen asuinrakentamisen luonne, jossa on selkeä hierarkia asuinpäärakennuksen ja ns. talousrakennusten kesken. Kts. asemakaavaluonnoksen havainnekuvat. Lisärakentamisessa on syytä painottaa tontin rakentamisen kokonaisharmoniaa. Tämän voisi saavuttaa esim. nojaamalla lisärakentamisessa historiallisiin arkkitehtonisiin aiheisiin, kuten havainnekuvatutkielmassa on tehty.

### Ekologinen ympäristö

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

### Palokatu, Taiteilijankuja

Kaupunkikuvallinen laatu, suojelukysymykset ja ekologia

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

Erityisen tärkeää on varmistaa, että palokaduilla on pitkällä aikavälillä mahdollista kasvaa myös suurikokoisia puita. Suurikokoisten puiden vaikutusta vesi ja luontoympäristöön ei voi väheksyä. Niiden vaikutus ihmisten hyvinvointiin on kiistaton. Suurikokoiset puut voi nähdä myös eräänlaisena hyvinvoivan kaupungin indikaattorilajina. Kun tila loppuu kokonaan suurikokoisilta puilta, niin tilaa elävälle eliöstölle ja ihmisen hyvinvoinnin kannalta elintärkeälle viherympäristölle on käynyt liian vähiin.

### 5.3. Aluevaraukset

#### 5.3.1. Korttelialueet

##### **Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)**

mahdollistaa nykyisen 1932 rakennetun asuinkerrostalon säilyttämisen ja ullakkorakentamisen.

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

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

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

##### **Museorakennusten korttelialue (YM)**

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

#### 5.3.2. Muut alueet

Korttelin muut alueet ovat palokadun kaksi pysäköintialuetta ja puistoalue

**Yleinen pysäköintialue (LP). Alue tulee käsitellä puistomaisena pysäköintikatuna**

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

## **5.4. Kaavan vaikutukset**

### **5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

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

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

### **5.4.2. Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja ilmastoon**

Kohde sijaitsee tiiviisti rakennetulla kaupunkialueella, jossa ei ole merkittäviä luonnon arvoja, mutta alueen suurilla puilla on iso merkitys ekologian ja viihtyisyyden kannalta. Tiiviissä rakentamisessa on kuitenkin erityisen tärkeää huomioida riittävä hulevesien hallinta, ekologinen kestävyys, monimuotoisuus ja viherympäristön viihtyvyys. Vähintään tason 0.8 viherkerroinratkaisun vaatimus ja vaatimus sisäpihalle istutettavista puista takaa ekologisesti kestävä ratkaisun korttelissa. Asemakaavan korttelialueilla vaaditaan säilytettävän tai istutettavan uusia puita ja pensaita. Tikanojan taidekodin tontti on tärkeä ”viherkeidas” tiiviin kaupunkirakenteen keskellä.

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

Asemakaavan vaikutuksia arvioitiin ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista (KILVA) avulla. Arvioinnin mukaan asemakaava on pääpiireittäin kestävä kehityksen mukainen, mm. koska uusi rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin ja keskustan laajat palvelut ovat saavutettavissa kävellen, pyörällä ja busseilla.

### **5.4.3. Muut vaikutukset**

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

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

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

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

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

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

## **5.5. Kaavakartta, -merkinnät ja -määräykset**

Kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen on tämän selostuksen liitteenä

## **5.6. Nimistö**

Alueelle ei tule uutta nimistöä.

# **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

## **6.1. Toteuttaminen ja ajoitus**

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

# **7. LIITTEET**

Liite 1. Asemakaavakartta merkintöineen

Liite 2. Havainne kuvat

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 4. Yleisten alueiden yleissuunnitelma