



Asemakaava nro 1148

Ylioppilastalo

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

14.10.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kerrotaan, miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internetsivulta www.vaasa.fi/ak1148

Suunnittelun kohde Asemakaavoituksen kohteena on Yliopistotalon tontti (15-4-4) Palosaarella, osoitteessa Yliopistonranta 5. Kaavoitettava alue koostuu sekä maa- että merialueesta ja sijoittuu Yliopistonrannan, merialueen, parkkipaikan ja torialueen väliselle alueelle. Yliopistotalo Domus Botnicassa sijaitsee korkeakoulujen ja hyvinvointialueiden kanssa yhteistyötä tekevien yritysten AI- sekä muuta it- alan kehitystoimintaa. Alueen pinta-ala on 6106 m².



Asemakaavoitettavan alueen sijainti



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1148 Ylioppilastalo
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2025
www.vaasa.fi/ak1148

Suunnittelun tavoite Asemakaavoitettavalla alueella sijaitsee Domus Bothnicaksi nimetty ylioppilastalo, jonka omistaa yksi alueella toimivista, pääasiassa IT-toimialaan keskittyvistä yrityksistä. Rakennuksessa on juhlasali, jossa järjestetään mm. häitä, syntymäpäiväjuhlia, yritystapahtumia ja ryhmäliikuntaa. Tontille on rakennettu yhteensä 2033 m². (Vertailu US250mm 1900 m².)

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia rakennuksen toimijoiden toivetta korottaa rakennusta yhdellä kerroksella. Toimijan tarkoituksena on toteuttaa ratkaisu, jossa lisäkerroksen kattokorkeus olisi sama, kuin nykyisellä katolla sijaitsevilla neljä metriä korkealla ilmastointihuoneella.

Tavoitteena on valmis asemakaava vuoden 2026 aikana.



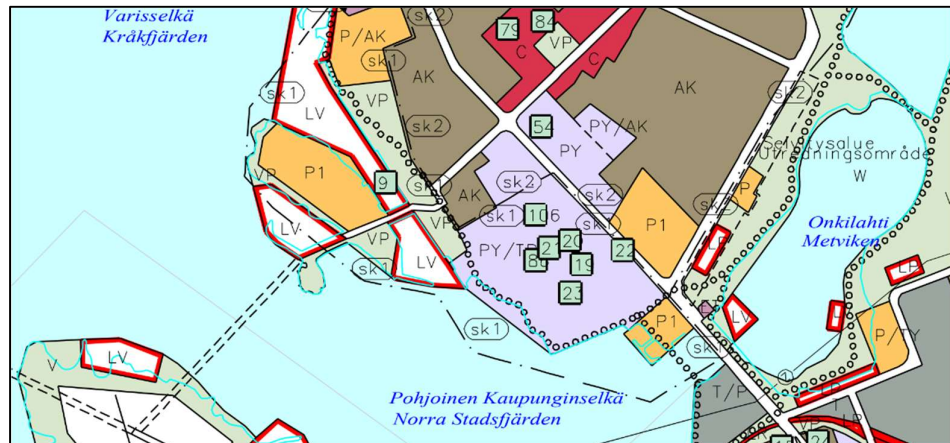
Ilmakuva vuodelta 2020. Kuvassa on rajattuna asemakaavoitettavana oleva tontti.

Vireilletulo Asemakaavan kaavoituspäätös hyväksyttiin rakennus- ja ympäristölautakunnassa 22.10.2025.

Kaavatilanne **YLEISKAAVA**
Alueella on voimassa Vaasan kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymä Vaasan yleiskaava 2030, jonka mukaan asemakaavoitettavana oleva alue on osoitettu Julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi sekä vaihtoehtoisesti Työpaikka-alueeksi **PY/TP**. **PY**-yleiskaavamääräyksen mukaan *Alue varataan pääosin kunnan, valtion ja muiden julkisten yhteisöjen toimintoja varten. Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asuntoja.* **TP**-määräyksen mukaan *Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle ja sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu merkittäviä ympäristöhäiriöitä.*

Yleiskaavassa on osoitettu ympyräristöllä kevyen liikenteen reitti kulkemaan kaava-alueen lävitse mukaillen kivikkoista rantaviivaa.

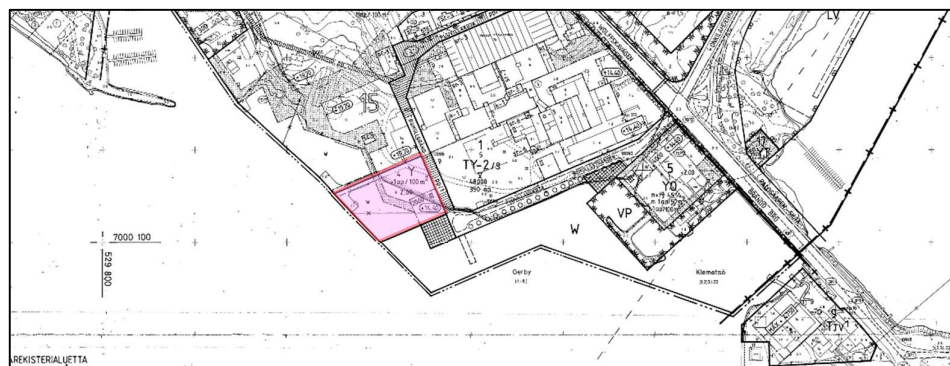




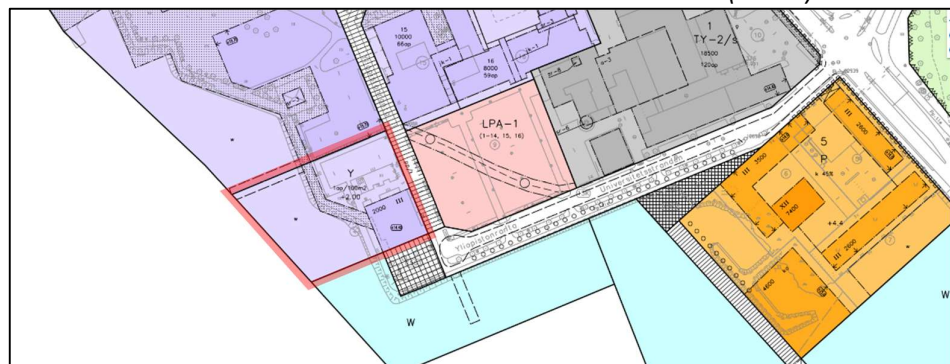
Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

ASEMAKAAVA

Asemakaavoitettavalla alueella on voimassa 25.11.1991 vahvistettu asemakaava nro 702. Asemakaavassa alue osoitettu Yleisten rakennusten korttelialueeksi Y. Tontin länsiosaa on korttelialueen osaksi, jota ei saa täyttää w, ja jolle saa rakentaa vain vähäisiä laiturirakenteita.



Ote kaavoitettavalla alueella voimassa olevasta asemakaavasta (ak702).



Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta (ajantasa-asekaava).



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

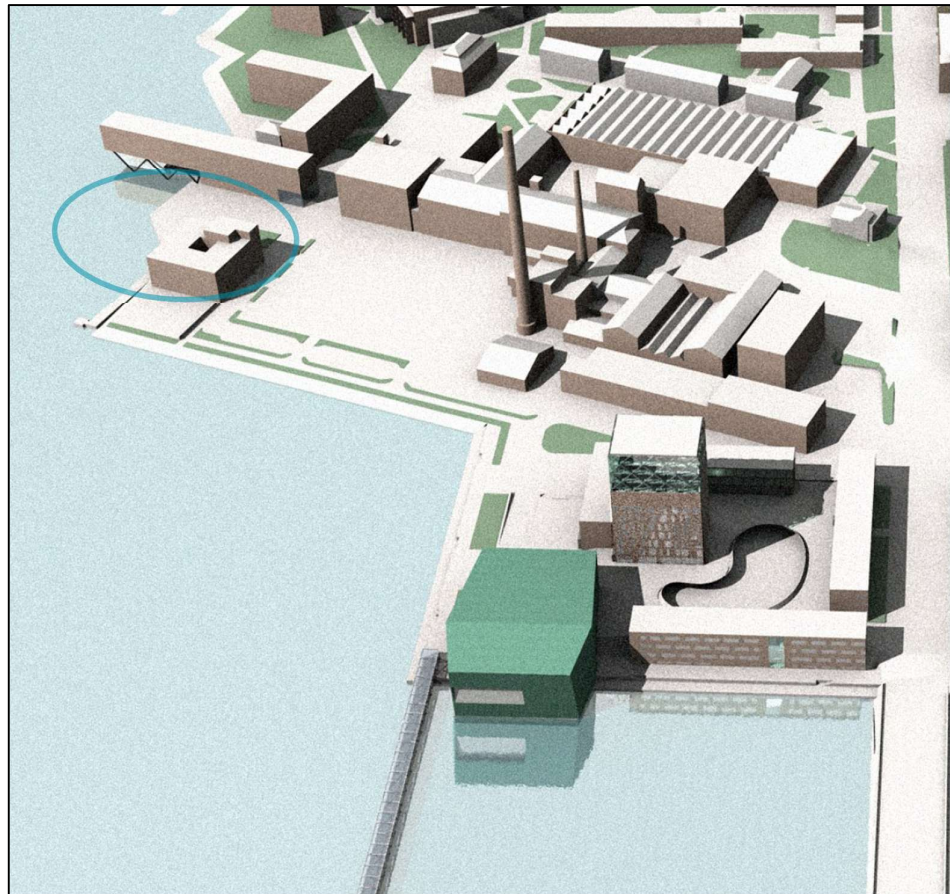
ak1148 Ylioppilastalo
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2025
www.vaasa.fi/ak1148

Selvitykset

Kaavaa laadittaessa huomioidaan ainakin 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. Ajantasa-asemakaavassa on huomioitu mm. kilpailussa esitetty kevyen liikenteen silta Palosaaren ja kaupunginrannan välille.



"Kärmex"-ehdotus, missä kaavoitettava alue on ympyröitynä.

PALOSAAREN KAMPUKSEN JA SALMEN KULTTUURIYMPÄRISTÖSELVITYS 2008

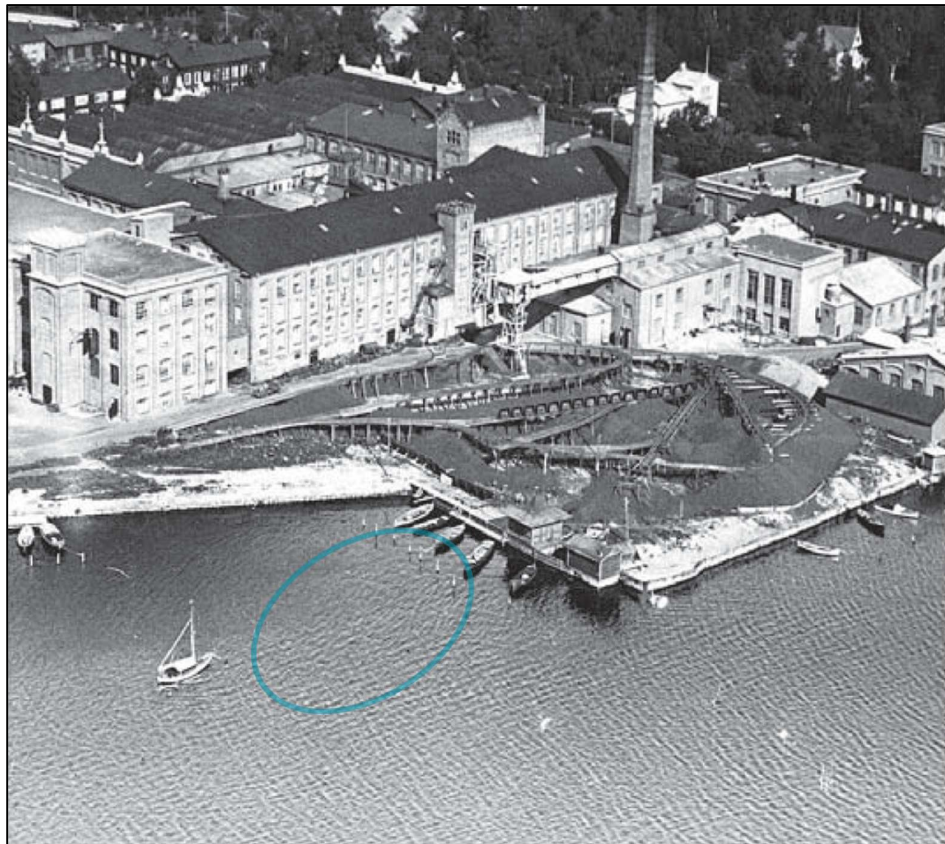
Ylioppilastalon alue on selvityksen mukaan ollut vesi- tai ranta-alueetta. Täten aluetta ei ole selvityksessä tutkittu erillisenä arvokkaana alueena.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1148 Ylioppilastalo
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2025
www.vaasa.fi/ak1148



Ote ilmakuvaista puuvillatehtaan alueesta 1930-luvulta. Kaavoitettava alue oli tuolloin merialuetta. Kuvaote Kulttuuriympäristöselvityksestä 28.4.2008.

LUONTOARVOT KAAVA-ALUEELLA

Luontoselvitysraportti 2025

Ympäristöhallinnon ylläpitämän tietokannan mukaan selvitysalueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse merkittäviä uhanalaisten tai erityisesti suojeltavien lajien esiintymisalueita. Alueelta ja sen lähiympäristöstä on ilmoitettu Lajitietokeskukselle havaintoja erittäin uhanalaisesta selkälökistä, vaarantuneesta naurulokista sekä EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeihin kuuluvasta kalatiirasta. Näiden lajien pesintä selvitysalueella sijaitsevan rakennuksen katolla on mahdollista ja tulee huomioida tulevassa maankäytössä.

Selvitysalueen läheisyydessä ei ole valtakunnallisia luonnonsuojelualueita tai paikallisia luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia kohteita. Suunnitelluilla muutoksilla ei ole vaikutusta merialueeseen tai ympäröiviin viheralueisiin. Alueen läheisyydessä ei ole tunnettuja suojeltujen lajien elinpiirejä.



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1148 Ylioppilastalo
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2025
www.vaasa.fi/ak1148

Maanomistus	Lisäselvityksiä laaditaan tarvittaessa. Kaavoitettavana oleva tontti 15-4-4 on vuokrattu Kiinteistö Oy Vaasan Ylioppilastalolle ja tontin omistaa Vaasan kaupunki.
Osalliset	Osallisia kaavatyössä ovat: • Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat, lähistöllä asuvat asukkaat, Palosaaren asukasyhdistys ja alueella toimivat yritykset. • Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: - Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Konsernihallinto, Ympäristötoimi ja Vaasan Vesi. • Muut viranomaiset ja yhteistyötahot: - Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Pohjanmaan museo, Puolustusvoimat/Logistiikkalaitos, Suomen erillisverkot ja Suomen turvallisuusverkko, Vaasan Sähkö Oy/ Sähköverkkoyksikkö, Vaasan Sähkö Oy/ Kaukolämpöyksikkö, Väylävirasto Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, Loihde Oyj, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Oy Vaasa Parks Ab, Oy Merinova Ab, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Rannikko-Pohjanmaan yrittäjät ja Vaasan ympäristöseura ry
Vaikutusten arviointi	Kaavamuutoksen vaikutuksista ympäristöönsä tullaan kertomaan kaavan selostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin seuraavia vaikutuksia: • vaikutukset rakennettuun ympäristöön • vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön • liikenteelliset vaikutukset • lapsivaikutukset • yritysvaikutukset
Viranomaisyhteistyö	Kaavoitusta tehdään yhteistyössä eri toimialojen edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään asiasta lausunto kaavan kaikissa kolmessa kuulusvaiheessa, mikäli he eivät itse ilmaise, etteivät myöhemmissä vaiheissa näe tarvetta osallistua kaavan laadintaan. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.
Sopimukset	Asemakaavahankkeeseen liittyen on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus aluetta vuokraavan ja sillä toimivan tahon sekä kaupungin kesken syksyllä 2025. Asia viedään kaupunginhallituksen kokoukseen päätettäväksi vuoden 2025 loppuun mennessä.



Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:

Miten voin vaikuttaa?

Miten kaava etenee?



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitetaan asettamalla asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville kaupungin palvelupisteeseen ja kaupungin verkkosivuille. Kaavaprosessista laadittavaan OAS-raporttiin kirjataan tietoja koskien kaavan lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä. (*Alueidenkäyttölaki 63 §, MRA 30 §*) Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse tai sähköpostitse, sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti; Ilkka-Pohjalaisessa, Vasabladetissa ja verkkosivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus. Kaavoitukselle on mahdollista esittää **mielipide** suunnitelluista menettelyistä suunnitelman 14 päivän nähtävilläolon aikana.

KAVALUONNOS

Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheessa järjestetään valmisteluvaiheen kuuleminen. Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse tai sähköpostitse, sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti. Asemakaavaluonnos ja sen mahdolliset vaihtoehdot pidetään 14 päivän ajan nähtävillä kaupungin palvelupisteessä ja kaupungin verkkosivuilla, jolloin kaavasta on mahdollista esittää **mielipide**. (*Alueidenkäyttölaki 62 §, MRA 30 §*)

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



Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1148 Ylioppilastalo
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2025
www.vaasa.fi/ak1148

KAAVAHDOTUS

Asemakaavaehdotus asetetaan Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi Tammipihan palvelupisteeseen (Teräksen-kuja 1) ja kaavoituksen verkkosivulle, www.vaasa.fi/kaavoitus.

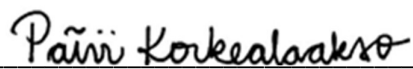
Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse tai sähköpostitse, sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti. Kaavaehdotuksesta on mahdollisuus esittää kirjallinen **muistutus** määräaikaan mennessä.

Mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan määräaikaan mennessä Vaasan kaupungin kaavoitukseen tai sähköpostiosoitteeseen.

ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN

Asemakaavamuutoksen hyväksyy Vaasan kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä. (Alueidenkäyttölaki 52 §)

Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollista jättää **valitus** Vaasan hallinto-oikeuteen. (Alueidenkäyttölaki 188 §)

Aikataulu	Asemakaavoitus käynnistyy loppusyksyllä 2025 ja tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2026 loppuun mennessä. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata Vaasan kaupungin internetsivulta www.vaasa.fi/ak1148
Yhteystiedot	Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso, puh: 040 550 0757 paivi.korkealaakso@vaasa.fi
Valmistelija	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
Allekirjoitus	 Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso
Lakiviitteet	Alueidenkäyttölaki: 52 §, 62–67 §, 188 §, 191 § Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27 § ja 30–32 §

