





VAASA VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

24. kaupunginosa
kortteli 156
sekä puisto- ja katualueet

DETALJPLANEÄNDRING

stadsdel 24
kvarter 156
samt park- och gatuområden

KÄSITTELYT BEHANDLINGAR

Vireilletulo / Aktuell 30.11.2022
OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 08.06.2023
Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 10.12.2024
Valmist.vaiheen kuulem. MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet 17.12.2024
Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 28.05.2025
Julkisesti nähtävillä MRA § 27 / Till allmänt påseende 10.06.2025
Kaupunginhallitus / Stadsstyrelse 22.9.2025
Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige 29.9.2025
Päätöksen voimaantulosta ilmoittaminen AKL § 200 12.11.2025

KAAVOITUS PLANLÄGGNING

Kaava Stadsplan	nr	1102
Mittakaava Skala		1/2000
Laatinut Uppgjord av		All
Piirtänyt Ritad av		BVi
Pvm Datum		20.05.2025
Korjattu		20.08.2025
Ändring		

Päivi Korkealaakso

kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET DETALJPLANEBESTÄMMELSER

Merkintä

Selitys



Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.

Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat ilman, veden tai maaperän pilaantumista. Suunnittelussa tulee huomioida sitä ympäröivien alueiden käyttötarkoitus siten, että toiminnasta aiheutuva melutaso ei ylitä säädettyjä ohjearvoja.

Liike- ja toimistotilat tulee sijoittaa ensisijaisesti kadun varteen.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

På området får uppföras kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte ger upphov till miljöstörningar.

På området får det inte placeras funktioner som orsakar föroreningar av luft, vatten eller mark. Vid planeringen ska de omgivande områdenas användningsändamål beaktas så att nivån på bullret från verksamheten inte överskrider föreskrivna riktvärden.

Affärs- och kontorslokaler ska i första hand placeras invid gatan.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat ilman pilaantumista.

Suunnittelussa tulee huomioida sitä ympäröivien alueiden käyttötarkoitus siten, että toiminnasta aiheutuva melutaso ei ylitä säädettyjä ohjearvoja.

Toimistotilat tulee sijoittaa ensisijaisesti kadun varteen ja varastotoiminnot pihan perälle.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

På området får det inte placeras funktioner som orsakar luftföroreningar.

Vid planeringen ska de omgivande områdenas användningsändamål beaktas så att nivån på bullret från verksamheten inte överskrider föreskrivna riktvärden.

Kontorslokaler ska i första hand placeras invid gatan och lagerfunktioner längst in på gården.



Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.

Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat ilman, veden tai maaperän pilaantumista.

Suunnittelussa tulee huomioida sitä ympäröivien alueiden käyttötarkoitus siten, että toiminnasta aiheutuva melutaso ei ylitä säädettyjä ohjearvoja.

Toimistotilat tulee sijoittaa ensisijaisesti kadun varteen ja varastotoiminnot pihan perälle.

Korttelin 176 TY-tontilla tulvavahingolle alttiiden rakenteiden korkeusasema tulee olla kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen, mutta kuitenkin vähintään +2.80 (N2000).

Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.

På området får uppföras industri- och lagerbyggnader som inte ger upphov till miljöstörningar.

På området får det inte placeras funktioner som orsakar föroreningar av luft, vatten eller mark.

Vid planeringen ska de omgivande områdenas användningsändamål beaktas så att nivån på bullret från verksamheten inte överskrider föreskrivna riktvärden.

Kontorslokaler ska i första hand placeras invid gatan och lagerfunktioner längst in på gården.

På TY-tomten i kvarter 176 ska konstruktioner som kan utsättas för översvämningsskador placeras på den nivå som anges i stadens byggnadsordning, dock minst på nivån +2.80 (N2000).



Lähivirkistysalue.

Alue säilytetään monimuotoisena metsänä. Alue tulee hoitaa kasvupohjansa mukaisena, monikerroksisena kasvillisuusvyöhykkeenä.

Område för närrekreation.

Området bevaras som en mångformig skog. Området ska skötas som en växtlighetszon med flera skikt enligt sitt växtunderlag.



Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille. Kortteleissa 173 ja 175 korttelialueelle saa sijoittaa jäteveden pumpaamon. Korttelissa 173 korttelialueelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. Pysäköintilaitoksen tulee olla väriykseltään luonnonmukainen ja ympäristöön sopiva.

Kvartersområde för bilplatser, genom vilket körförbindelse får ordnas till angränsande tomter. I kvarteren 173 och 175 får en pumpstation för avloppsvatten placeras inom kvartersområdet. På kvartersområdet i kvarter 173 får en parkeringsanläggning placeras. Parkeringsanläggningen bör ha en naturenlig färg och vara lämplig i miljön.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, jolle saa rakentaa enintään 20 m² kokoisen muuntamon.

Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning, på vilket en transformatorbyggnad i en våning på högst 20 m² våningsyta får byggas.



Suojaviheralue.

Alue säilytetään monimuotoisena ja monikerroksisena metsänä. Alueella on turvattava luonnonsuojelulain 70 §:n perusteella suojellun liito-oravan liikkuminen elinpiirien ydinalueiden välillä. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa siten, että liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä latvusyhteys säilytetään. Puustoa tulee tarvittaessa lisätä istutuksin liito-oravan elinympäristöön sopivilla puulajeilla.

Skyddsgrönområde.

Området bevaras som en mångformig skog med flera skikt. På området ska det tryggas att den utifrån 70 § i naturvårdslagen skyddade flygekorren kan röra sig mellan kärnområden i habitat. Områdets trädbestånd ska bevaras eller skötas så att en tillräcklig kronslutenhet bevaras med tanke på flygekorrens möjligheter att förflytta sig. Trädbeståndet på området ska vid behov utökas med planteringar av trädslag som lämpar sig för flygekorrens livsmiljö.



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



Kaupunginosan raja.
Stadsdelsgräns.



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



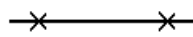
Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



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



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.



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

24

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

172

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

SÄHKÖTIE

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

10000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

ty45%

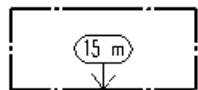
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastotilojen rakentamiseen. Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna våningsytan på tomten får användas till byggande av industri- och lagerlokaler som inte medför miljöstörningar.

kt y45%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää toimitilojen rakentamiseen. Tontille saa sijoittaa toimisto-, tutkimus-, näyttely-, koulutus-, myymälä-, ravintola- tai vastaavia tiloja, sekä liikuntaa ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna våningsytan på tomten får användas till byggande av verksamhetslokaler. På tomten får det placeras kontors-, forsknings-, utställnings-, utbildnings-, butiks- och restauranglokaler eller motsvarande lokaler samt lokaler som betjänar idrotts- och fritidsverksamhet.

III

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.
Fasadens högsta höjd i meter.



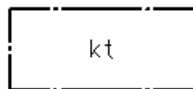
Rakennusala.
Byggnadsyta.



Ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.



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



Katoksen rakennusala.
Byggnadsyta för skyddstak.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon. Muuntamon tarkka sijainti tulee suunnitella siten, että olemassa olevaa puustoa poistetaan mahdollisimman vähän. Muuntamo tulee sopeuttaa ympäristöönsä julkisivuväriytyksen, -materiaalien, kattomuodon ja istutusten avulla.

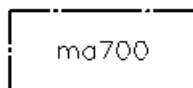
Muuntamokopin tulee olla selkeä ja kappalemainen.

Byggnadsyta där transformator får placeras. Den exakta placeringen av transformatorn ska planeras så att så lite som möjligt tas bort av det befintliga trädbeståndet. Transformatorn ska anpassas till sin omgivning med hjälp av fasadens färg och material, takets form och planteringar. Transformatorskåpet ska vara tydligt och blockaktigt.



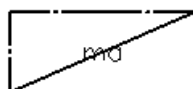
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon. Muuntamon tarkka sijainti tulee suunnitella siten, että olemassa olevaa puustoa poistetaan mahdollisimman vähän. Muuntamo tulee sopeuttaa ympäristöönsä julkisivuväriytyksen, -materiaalien, kattomuodon ja istutusten avulla. Muuntamokopin tulee olla selkeä ja kappalemainen.

Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras. Den exakta placeringen av transformatorn ska planeras så att så lite som möjligt tas bort av det befintliga trädbeståndet. Transformatorn ska anpassas till sin omgivning med hjälp av fasadens färg och material, takets form och planteringar. Transformatorskåpet ska vara tydligt och blockaktigt.

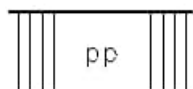


Rakennusalalle saa sijoittaa enintään 700 k-m² alueen työntekijöiden lyhytaikaiseen käyttöön tarkoitettuja majoitustiloja.

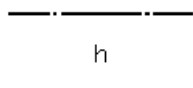
På byggnadsytan får placeras högst 700 m² vy inkvarteringslokaler som är avsedda för korttidsboende för anställda på området.



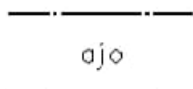
Maanalainen tila.
Underjordiskt utrymme.



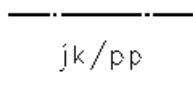
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



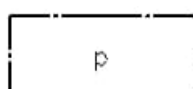
Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
För områdets interna servicetrafik reserverad del av område.



Ajoyhteys.
Körförbindelse.



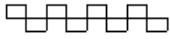
Alueen sisäiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.
Områdesdel reserverad för gång- och cykeltrafik inom området.



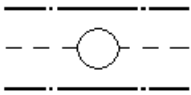
Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.

(174,175)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
Siffrorna inom parentes anger de kvarter, vilkas bilplatser får förläggas till området.



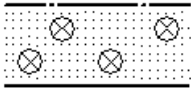
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
z=sähkö, v=vesi, j=viemäri, l=kaukolämpö, h=hulevesi
För underjordisk ledning reserverad del av område.
z=elektricitet, v=vatten, j=avlopp, l= fjärrvärme, h=dagvatten

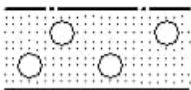


Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



Alueen osa, jolla metsäinen/luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää.
Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena ja olemassa olevaa puustoa, erityisesti suuria puita, on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnonhoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet. Alueella tulee säilyttää liito-oravan ydinalueet sekä muiden metsien osalta lajin liikkumisen kannalta riittävästi puustoa. Alueen metsänpohja tulee säilyttää ja olevaa kasvillisuutta tulee täydentää monimuotoisella kasvillisuudella. Mikäli alueelta joudutaan kaatamaan puita, kuten ympäristölleen vaarallinen puu, tulee ne korvata uusilla puuistutuksilla. Kaadettavaa lahopuuta tulee tarvittaessa siirtää jättää maalahopuiksi metsien sisäosiin. Alue tulee suojata työmaa-aikana huomioiden erityisesti lähellä korttelin rajaa oleva puusto. Itäisen Ratakadun puoleisen säilytettävän alueen läpi saa järjestää 7 metriä leveän tonttiliittymän korttelin 174 eteläiselle T-tontille tontinrajan siltä osalta, johon ei ole osoitettu liittämäkieltoa.

Del av område där landskapets skogsbevuxna/naturliga karaktär ska bevaras.
Området ska bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt och det befintliga trädbeståndet, i synnerhet stora träd, ska bevaras så att endast åtgärder som är nödvändiga för naturvård tillåts. På området bör kärnområden för flygekorren bevaras samt, när det gäller övriga skogar, ett tillräckligt trädbestånd för att arten ska kunna röra sig. Områdets skogsbotten ska bevaras och den befintliga vegetationen ska kompletteras med mångsidig vegetation. Om det på området måste avverkas träd som exempelvis medför fara för omgivningen, ska de ersättas med nyplanteringar. Murkna träd som fallit ska vid behov flyttas och lämnas som död liggande ved i de inre delarna av skogarna.
Området ska skyddas under byggplatstiden, framför allt det trädbestånd som finns nära kvarterets gräns.
Genom det område som ska bevaras på Östra Bangatans sida får det ordnas en sju meter bred tomtanslutning till den södra T-tomten i kvarter 174 vid den del av tomtgränsen där det inte anvisas något anslutningsförbud.



Alueen osa, jolle on istutettava puita.
Områdesdel, där träd ska planteras.



Säilytettävä ja täydennettävä puurivi.
Trädrad som bör bevaras och kompletteras.



Suojeltava, maisemallisesti/kaupunkikuvallisesti tärkeä puu.
Landskapsmässigt/stadsbildmässigt viktigt träd som ska skyddas.



Istutettava puurivi.
Trädrad som ska planteras.

Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella suojeltu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka.

Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto tulee säilyttää. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa hyvissä ajoin.

Del av område som ska skyddas på vilken det finns en med stöd av 78 § i naturvårdslagen skyddad plats där flygekorren förökar sig och rastar.

Trädbeståndet på området ska bevaras eller vårdas så att de platser där flygekorren förökar sig och rastar och det trädbestånd som skyddar dem finns kvar. Tillräckligt med träd för att flygekorren ska kunna förflytta sig och få sin föda ska bevaras. Det ska förhandlas i god tid med miljömyndigheten om åtgärder som berör området.

Liito-oravan kulkuyhteys.

Alueen osa, jolla puustoinen kulkuyhteys liito-oravan elinalueiden välillä tulee säilyttää. Alueen puusto tulee hoitaa siten, että metsänkäsitelyssä säästetään riittävä määrä lajin liikkumiseen soveltuvia puita. Tarvittaessa alueen puustoa tulee uudistaa ja lisätä istutuksin liito-oravan elinympäristöön sopivilla puulajeilla siten, että kulkuyhteys säilyy.

Ekologisk korridor för flygekorren.

Del av område där den skogsbevuxna ekologiska korridoren mellan flygekorrens livsmiljöer ska bevaras. Trädbeståndet på området ska skötas så att tillräckligt många träd som arten kan använda för att ta sig fram sparas vid skogshanteringen. Vid behov ska trädbeståndet på området förnyas och utökas med planteringar av trädslag som lämpar sig för flygekorrens livsmiljö så att den ekologiska korridoren bevaras.

sk - 1

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Strömbergin teollisuus- ja asuinalue).

Aluekokonaisuuden luonne sekä rakennusten, rakenteiden, puuston, istutusten ja alueen muiden osien ominaispiirteet on säilytettävä. Alueen rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Lisä- ja korjausrakentamisessa tulee erityistä huomiota kiinnittää siihen, ettei toimenpiteillä turmella kohteen kulttuurihistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja. Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus antaa lausunto alueen rakennuksia ja maisemaa muuttavista toimenpiteistä ennen lupapäätöksen antamista. Puita hoidettaessa ja uusittaessa tulee huomioida kulttuuriympäristön metsäisen luonteen säilyminen.

Byggd kulturmiljö av riksintresse (Strömbergs industri- och bostadsområde).

Områdeshelhetens karaktär samt särdragen hos byggnaderna, konstruktionerna, trädbeståndet, planteringarna och områdets övriga delar ska bevaras. Områdets byggnadsarv ska värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Vid tillbyggnad och reparationer bör särskild uppmärksamhet fästas vid att åtgärderna inte leder till att objektets kulturhistoriska eller stadsbildmässiga värden förstörs. Museimyndigheten ska beredas möjlighet att ge ett utlåtande om sådana åtgärder som innebär förändringar för områdets byggnader och landskap. Vid skötsel och förnyelse av träd ska uppmärksamhet fästas vid bevarandet av kulturmiljöns skogskaraktär.

Suojeltava rakennus.

Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa.

Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tärvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, rakennus on korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa hyvissä ajoin.

Byggnad som ska skyddas.

En kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefull byggnad som inte får rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte fördärvar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som strider mot denna målsättning tidigare har utförts i byggnaden ska man sträva efter att i samband med ändringsarbeten reparera byggnaden på ett sätt som passar ihop med stilen. Då ändrings- och reparationsarbeten planeras, ska det förhandlas med det regionala ansvarsmuseet i god tid.

sr – 5

Suojeltava rakennus.

Kulttuurihistoriallisesti tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun luonne säilyy ja että yksityiskohdat, materiaalit ja värit soveltuvat rakennuksen luonteeseen. Muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa hyvissä ajoin.

Byggnad som ska skyddas.

En kulturhistoriskt viktig byggnad som inte får rivas. Reparations- och ändringsarbetena i byggnaden ska vara sådana att byggnadens yttre karaktär bevaras och att detaljerna, materialen och färgerna passar ihop med byggnadens karaktär. Då ändrings- och reparationsarbeten planeras, ska det förhandlas med det regionala ansvarsmuseet i god tid.

=====

sr – 7

Suojeltava julkisivun osa.

Suojelu koskee julkisivun alkuperäisiä osia.

Del av fasad som ska skyddas.

Skyddet gäller fasadens ursprungliga delar.

sr – 10

Säilytettävä rakennelma (pyöräkatos, kivimuuri, hätäpoistumisreitti).

Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennelma, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä rakennelman ulkoasu tulee säilyttää ja korjauksissa tulee noudattaa alkuperäistä rakennustapaa.

Konstruktioner som ska bevaras (cykeltak, stenmur, nödutgång).

En kulturhistoriskt värdefull konstruktion som inte får rivas. I samband med reparations- och ändringsarbeten ska konstruktionens yttre bevaras och vid reparationer ska det ursprungliga byggsättet följas.

□ □ □

ww – 1

Ohjeellinen avo-ojaa varten varattu alueen osa sade- ja pintavesien imeyttämistä, viivyttämistä tai johtamista varten.

Riktigivande del av område som är reserverad för ett öppet dike för infiltrering, fördröjning eller ledning av regn- och ytvatten.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Ennen asemakaavan lainvoimaisuutta rakennetulle rakennukselle voidaan myöntää muutos- tai korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty - tontin rakennuslupa, silloin kuin olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa määrätty rakennuslaksiksi.

MAAPERÄN PUHDISTUSTARVE

Ennen alueella tapahtuvaa rakentamista maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja maaperä on tarvittavilta osin puhdistettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

HAPPAMAT SULFAATTIMAAT

Ennen rakennushankkeeseen/toimenpiteisiin ryhtymistä on selvitettävä mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely.

RAKENNUSTEN KÄYTTÖTARKOITUKSET

Alueelle ei saa sijoittaa asuntoja, vähittäiskaupan suuryksikköä, keskustahakuista erikoiskauppaa tai päivittäistavarakauppaa.

RAKENNUSOIKEUS

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa sisäänkäyntikatoksia ja ilmastointikonehuoneita, ympäristöön soveltuvia polkupyörä- ja jätekatoksia, sekä vähäisessä määrin muita toimintaa ja teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (esim. muuntamot).

RAKENNUSTEN JULKISIVUT

Suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida alueen sijainti valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY). Uudet rakennukset, rakennusosat ja rakennelmat tulee sovittaa yhteen olevan rakennuskannan kulttuurihistoriallisiin arvoihin niin, että muodostuu yhtenäinen katunäkymä pääkadun, Strömbergin puistotien, suuntaan rakentamistavan, materiaalien ja väriyksen osalta. Rakennuksen kokonaishahmon tulee olla selkeä, kappalemainen ja rauhallinen. Ikkuna-aukotuksen tulee olla pystysuuntaista suuria yhtenäisiä lasipintoja lukuun ottamatta. Julkisivuvärejä saa olla enintään kaksi: pääväri ja tehosteväri. Päävärin tulee olla vaalea, lämmin ja luonnonläheinen sopien olevaan rakennuskantaan. Julkisivumateriaalina käytetään korkeintaan kahta eri materiaalia, joiden tulee olla mattapintaisia. Julkisivumateriaalivaihtoehdot ovat tiili, rappaus, peittomaalattu puu, hienopesupintainen betoni, uritettu ja hienopesty väribetoni tai vastaava materiaali. Kattomuotona on harjakatto tai runkosyvyydeltään suurissa rakennuksissa tasakatto.

Ilmastointikonehuoneita saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle. IV-konehuoneet sekä muut tekniset järjestelmät ja tilat tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtonista kokonaisuutta.

Mainoslaitteet ja niiden kiinnikkeet suunnitellaan osana rakennuksen arkkitehtuuria. Julkisivuille saa kiinnittää värisävyiltään neutraaleja, pienikokoisia mainoksia tai valomainoksia.

UUSIUTUVA ENERGIA

Rakennusten katoille saa sijoittaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia teknisiä laitteita. Katolle sijoitettavat tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset huomioon ottaen.

PIHA-ALUEIDEN KÄSITTELY JA MITOITUS

Tontin pihajärjestelyt on sovittava kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Rakennusten sijoitus ja korkeusasema sekä piha-alueiden jäsentely tulee tehdä luonnollisia maastonmuotoja noudattaen. Avokalliot ja suuret kivet tulee lähtökohtaisesti säilyttää.

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että piha-alueiden pintamateriaalit, valaistus ja opastus soveltuvat arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Rakentamattomat rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä, huolto-/lastauspihoina eikä pysäköintiin, on pidettävä huolitellussa kunnossa ja istutettava. Vähintään kaavassa säilytettäväksi puustoksi osoitettu olemassa oleva puusto tulee säilyttää.

Tontin sisäiset kävely- ja pyöräily-yhteydet tulee toteuttaa turvallisiksi ja helpokulkuisiksi sekä erottaa raskaasta liikenteestä sekä huolto-, lastaus- ja pysäköintialueista.

ISTUTETTAVAT PUUT

Alueelle tulee istuttaa monipuolisesti eri puulajeja, kuten mäntyjä, tammia, pihlajia, koivuja tai leppiä mahdollisimman suurina taimina.

AITAAMINEN

Tonttien aitaaminen ei sovellu arvokkaalle RKY-alueelle, jossa tavoitteena on aluekokonaisuuden avoimen luonteen säilyttäminen. Tonttien aitaamista pitää välttää ja tontti voidaan aidata vain, jos se on toiminnan kannalta välttämätöntä. Ulkoasultaan aidan tulee olla metallirakenteinen ja mahdollisimman huomaamaton, esim. 3-lankaverkkoa sävyltään tumman

harmaa tai vihreä. Aidan tulee sijoittua mahdollisimman lähelle rakennusta, jotta vihreä, puistomainen kaupunkikuva säilyy erityisesti pääkadun, Strömbergin puistotien, suuntaan. Vierekkäisten tonttien aitojen tulee liittyä luontevasti toisiinsa. Etenkin pitkiä aitoja tulee pehmentää niihin liittyvillä istutuksilla.

JÄTEHUOLTO JA VARASTOINTI

Jätteiden käsittely ja muut ns. likaiset toiminnot sekä varastointi tulee sijoittaa pääkadun, Strömbergin puistotien, katunäkymien ulkopuolelle tai suojata katoksella, ikivihrein istutuksin tai näkösuoja-aidalla.

HULEVEDET

Tonttien hulevedet tulee viivyttaa tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Hulevesiä voidaan hallita ohjaamalla ne kasvillisuuden käyttöön tai viivytyspainanteisiin maastonmuotoilun avulla. Viivytävien rakenteiden (maalaisi viivytyskaivannot ja -säiliöt, suodatus-, viivytys- ja imeytyspainanteet) tilavuuden tulee olla vähintään 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Tonttien piha- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa hiekan- ja öljynerotuksen tai suodatuksen kautta hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytyksessä voidaan käyttää viherkattoja. Katualueiden kuivatus toteutetaan hulevesiviemäreillä ja ojilla.

Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tehdä rakennusluvan yhteydessä tontin hulevesien hallinta- ja käsittelysuunnitelma ja hyväksyttää se rakennusvalvonnassa.

Hulevesisuunnitelmassa tulee huomioida, että alueella esiintyy pilaantuneita maita.

Rakentamisen aikana hulevesien hallinta tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei vesien määrä kasva eikä laatu heikkene nykytilaan verrattuna.

PYSÄKÖINTI

Pysäköintialueet autopaikkojen korttelialueilla (LPA) ja tonteilla tulee toteuttaa siten, että

- vanhoja puita säilytetään
- pysäköintialue jäsennöidään puu- ja pensasistutuksin
- huomioidaan hulevesien imeytyminen maastoon.

Pyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasossa helposti saavutettavissa pääasiassa rakennusten sisäänkäyntien läheisyydessä. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan ja paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

suojeltavat rakennukset 1 ap / 100 k-m²

liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m²

tuotanto- ja varastotilat 1 ap / 200 k-m²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

kaikki tilat 1 pp / 3 työntekijää

Korttelin 173 KTY-tontin autopaikkojen vähimmäismäärät:

liike- ja toimistotilat 1 ap / 70 k-m²

tuotanto- ja varastotilat 1 ap / 200 k-m²

Korttelissa 173 sijaitsevan T-korttelialueen pysäköintipaikkoja voidaan sijoittaa väliaikaisesti KTY-korttelialueelle. Kun korttelialue rakentuu asemakaavan mukaiseksi, T-korttelialueen pysäköintipaikat tulee sijoittaa omalle tontille.

Korttelissa 172 kulkevat johdot, joille ei ole kaavassa merkitty johtorasitetta, tulee maanomistajan toimesta ja kustantamana siirtää Vaasan kaupunkia konsultoiden katualueelle ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Bygglov för reparationer och ändringar kan beviljas en byggnad för vilken bygglov har beviljats innan detaljplanen har vunnit laga kraft utan hinder av vad som bestäms i detaljplanen om – tomtens byggnadsyta, ifall en befintlig byggnad står utanför det område som i planen anvisas som byggnadsyta.

BEHOV AV SANERING AV MARK

Markens föroreningsgrad ska undersökas och marken till nödvändiga delar saneras på ett av miljömyndigheten godkänt sätt innan byggandet på området inleds.

SURA SULFATJORDAR

Innan byggprojektet/åtgärderna vidtas ska förekomsten av eventuella sura sulfatjordar och behandling av dem utredas.

BYGGNADERNAS ANVÄNDNINGSSÄNDAMÅL

På området får det inte placeras bostäder, en stor detaljhandelsenhet, centruminriktad fackhandel eller dagligvaruhandel.

BYGGRÄTT

Utöver den på plankartan fastställda byggytan och byggrätten kan det på kvartersområdena placeras ingångstak och ventilationsmaskinrum, till omgivningen anpassade cykel- och avfallstak samt i mindre utsträckning andra konstruktioner som betjänar verksamheten och den tekniska försörjningen (t.ex. transformatorer).

BYGGNADERNAS FASADER

Vid planeringen och genomförandet bör områdets läge i en byggd kulturmiljö av riksintresse beaktas (RKY). Nya byggnader, byggnadsdelar och konstruktioner ska anpassas till det befintliga byggnadsbeståndets kulturhistoriska värden så, att det bildas en enhetlig gatuvy i huvudgatan Strömbergs parkväg riktning när det gäller byggsättet, materialen och färgsättningen. Byggnadens helhetsgestalt ska vara tydlig, blockaktig och lugn. Fönsteröppningarna ska vara vertikala, bortsett från stora enhetliga glasytor. Antalet färger på fasaden får vara högst två: huvudfärg och effektfärg. Huvudfärgen ska vara ljus, varm och naturnära och passa in i det befintliga byggnadsbeståndet. Som fasadmateriäl används högst två olika material som ska ha matt yta. Fasadmateriälalternativen är tegel, rappning, täckmålat trä, fintvättad betong, räfflad och fintvättad färgbetong eller motsvarande material. Takformen är sadeltak eller plant tak i byggnader med stort stomdjup.

Ventilationsmaskinrum får placeras ovanför det största tillåtna antalet våningar.

Ventilationsmaskinrum och andra tekniska system och utrymmen ska planeras som en del av byggnadens arkitektoniska helhet.

Reklamanordningar och deras fästen planeras som en del av byggnadens arkitektur. På fasaderna får fästas till färgnyansen neutral reklam eller ljusreklam i litet format.

FÖRNYBAR ENERGI

På byggnadernas tak får placeras anordningar, som är avsedda för utnyttjande av solenergi, och andra tekniska anordningar som producerar förnybar energi. Sådana tekniska utrymmen och anordningar som placeras på taket ska anpassas till byggnadens arkitektur med beaktande av de stadsbildsmässiga och landskapsmässiga konsekvenserna.

BEHANDLING OCH DIMENSIONERING AV GÅRDSPLANER

Gårdsarrangemanget på tomten bör anpassas till den kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefulla miljön. Byggnadernas placering och höjdläge samt gårdsområdenas strukturerings ska göras med iakttagande av de naturliga terrängformationerna. Utgångspunkten är att berghällar och stora stenar ska bevaras.

Vid planeringen bör särskild uppmärksamhet fästas vid att gårdsområdenas ytmateriäl, belysning och skyltning är lämpliga i den värdefulla kulturmiljön.

Sådana obebyggda delar av byggnadsplatsen som inte används som körvägar, som service-/lastgårdar eller för parkering, ska hållas i ett snyggt skick och planteras. Bevaras ska åtminstone det befintliga trädbestånd som i planen har angetts att ska bevaras. Tomtens interna gång- och cykelförbindelser ska anläggas så att de är trygga och lättillgängliga samt avskiljas från den tunga trafiken och service-, last- och parkeringsområdena.

TRÄD SOM SKA PLANTERAS

På området ska olika trädslag planteras mångsidigt, t.ex. tall, ek, rönn, björk eller al, så stora plantor som möjligt.

INHÄGNANDE

Att inhägna tomterna lämpar sig inte i ett värdefullt RKY-område, där syftet är att bevara områdeshelhetens öppna karaktär. Inhägnande av tomterna ska undvikas och en tomt kan inhägnas endast om det är nödvändigt med tanke på verksamheten. Till utseendet ska stängslet ha metallkonstruktion och vara så diskret som möjligt, t.ex. 3-trådsnät i en mörkgrå eller mörkgrön ton. Stängslet ska placeras så nära byggnaden som möjligt så att den lummiga, parklika stadsbilden bevaras särskilt i huvudgatan Strömbergs parkväg riktning. Stängslen på intilliggande tomter ska ansluta till varandra på ett naturligt sätt. I synnerhet långa stängsel ska mjukas upp med anslutande planteringar.

AVFALLSHANTERING OCH LAGRING

Avfallshantering och övriga s.k. smutsiga funktioner samt lagring ska placeras utanför huvudgatan Strömbergs parkväg gatuvy eller skyddas med tak, planteringar som är gröna året runt eller med insynsskydd.

DAGVATTEN

Tomternas dagvatten bör fördröjas på tomt- eller kvartersområdena innan det leds till dagvattensystemet. Dagvatten kan hanteras genom att det med hjälp av terrängutformning leds till växtligheten eller till fördröjningssänkor. Volymen på de fördröjande konstruktionerna (underjordiska fördröjningsschakt och -behållare, filtrerings-, fördröjnings- och absorberingssänkor) bör vara minst 1 m³/100 m² ogenomsläpplig yta. Dagvatten från tomtens gårds- och parkeringsområden ska ledas via sand- och oljeavskiljning eller filtrering till dagvattenavloppet. Gröntak kan användas vid dagvattenfördröjningen. Dräneringen av gatuområdena genomförs med dagvattenavlopp och diken.

Den som inleder ett byggprojekt ska i samband med bygglovets göra upp en hanterings- och behandlingsplan för dagvattnet på tomten; planen ska läggas fram för byggnadstillsynen för godkännande. I dagvattenplanen ska beaktas att det finns förorenad mark på området. Under byggtiden ska dagvattenhanteringen planeras och genomföras så att vattenmängden inte ökar och så att vattenkvaliteten inte försämras jämfört med nuläget.

PARKERING

Parkeringsområdena på kvartersområdena för bilplatser (LPA) samt på tomterna ska förverkligas så att

- gamla träd bevaras
- parkeringsområdena struktureras med träd- och buskplanteringar
- infiltreringen av dagvatten i terrängen beaktas.

Cykelplatserna ska vara lätta att använda och finnas lättillgängligt på markplanet, huvudsakligen i närheten av byggnadernas ingångar. Minst hälften av cykelplatserna ska placeras i ett utrymme med tak och platserna ska ha möjlighet till ramlåsning.

Minimiantal bilplatser (bp):

skyddade byggnader 1 bp/100 m² vy

affärs- och kontorslokaler 1 bp/50 m² vy

produktions- och lagerlokaler 1 bp/200 m² vy

Minimiantal cykelplatser:

alla anläggningar 1 cp / 3 anställda

Minimiantal bilplatser (bp) för KTY-tomten i kvarter 173:

affärs- och kontorslokaler 1 bp/70 m² vy

produktions- och lagerlokaler 1 bp/200 m² vy

Parkeringsplatser för T-kvartersområdet i kvarter 173 kan tillfälligt placeras på KTY-kvartersområdet. När kvartersområdet bebyggs enligt detaljplanen, bör parkeringsplatserna för T-kvartersområdet placeras på den egna tomten.

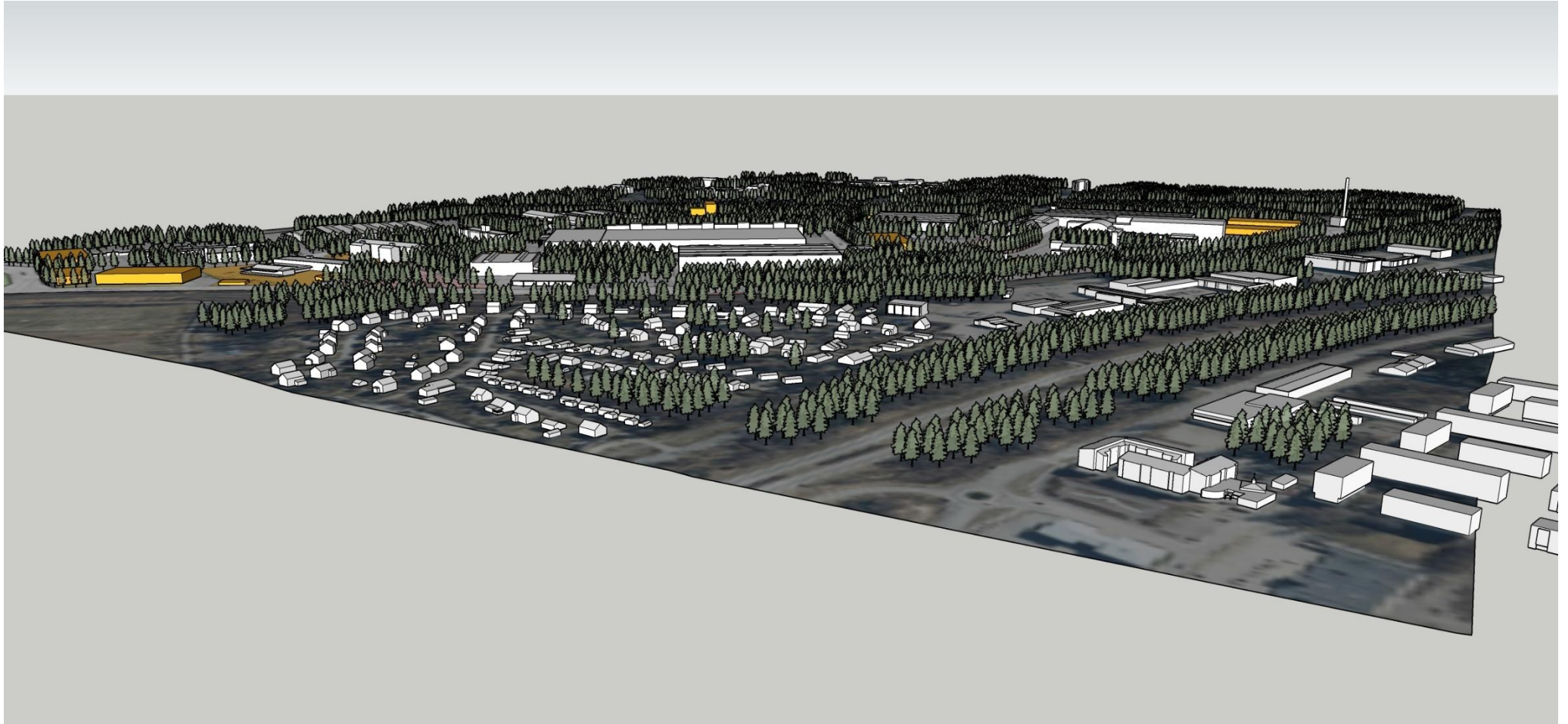
De ledningar som löper i kvarteren 172 och för vilka det i planen inte har märkts ut något ledningsservitut, ska markägaren flytta till gatuområdet och bekosta innan byggprojektet inleds; Vasa stad ska konsulteras i detta.

För tomterna på detta detaljplaneområde ska en separat bindande tomtindelning göras.

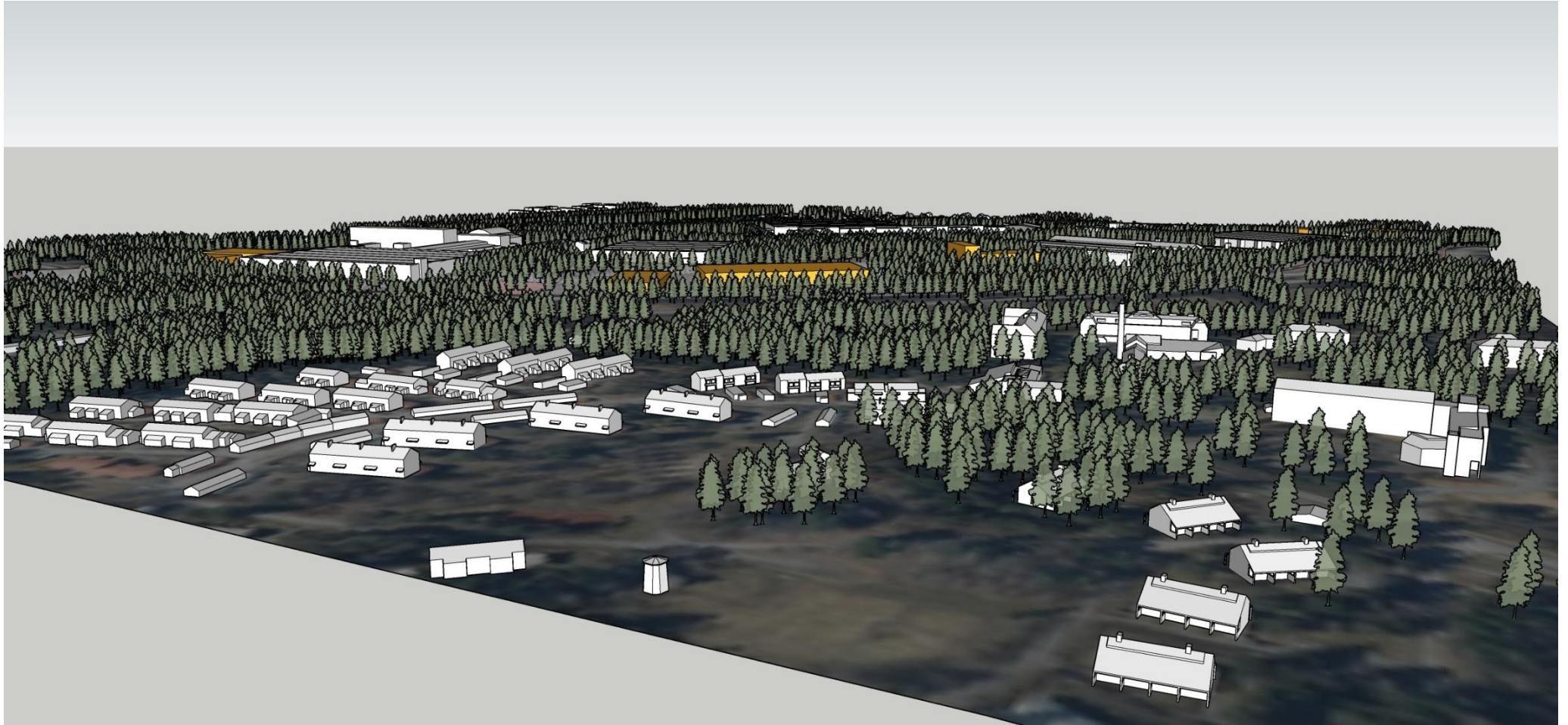
Havainnekuvissa esitetään yksi mahdollinen toteutumisvaihtoehto - I illustrationerna framförs en möjlig implementering
Uudisrakentaminen esitetty keltaisella - Ny konstruktion märkta med gult



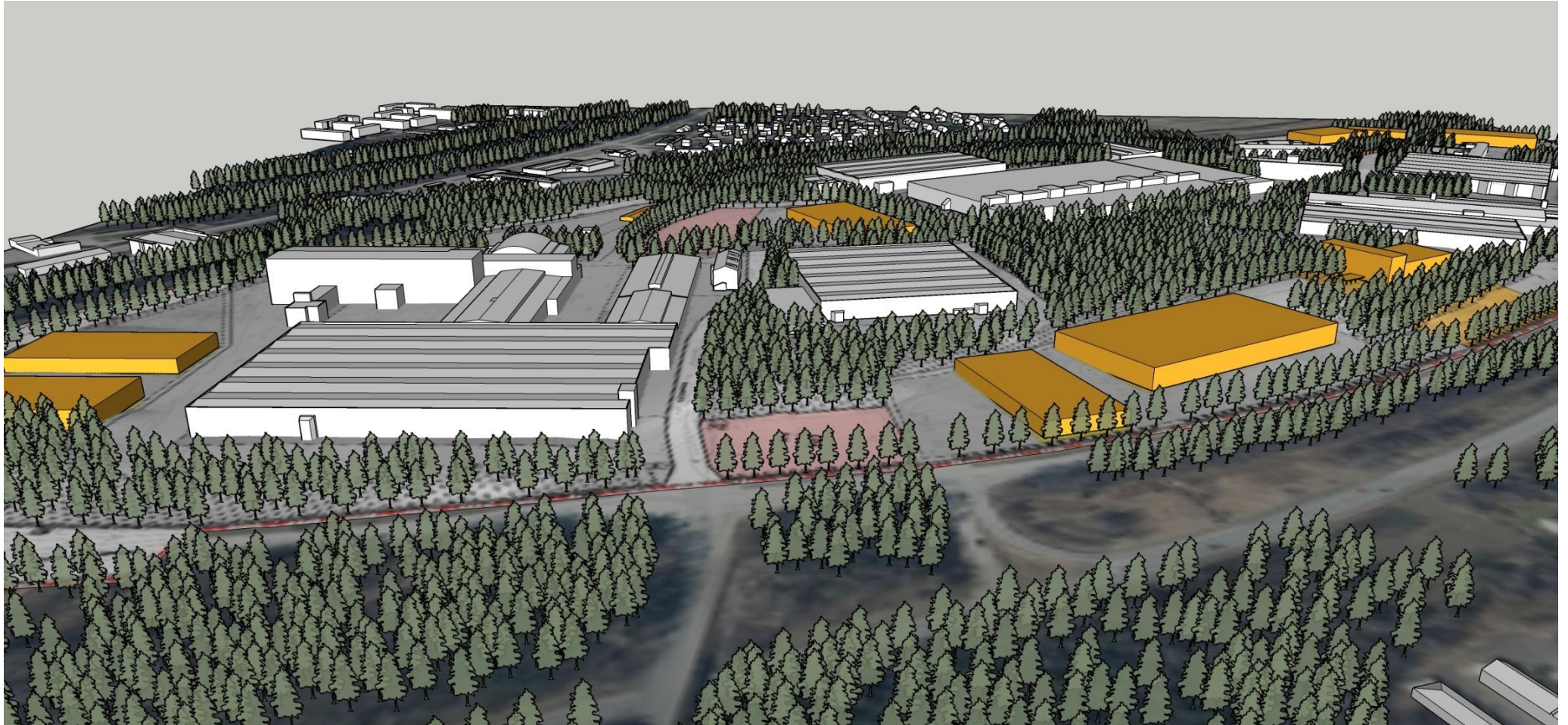
Etelästä pohjoiseen.
Från söder till norr.



Lännestä itään.
Från väst till öst.



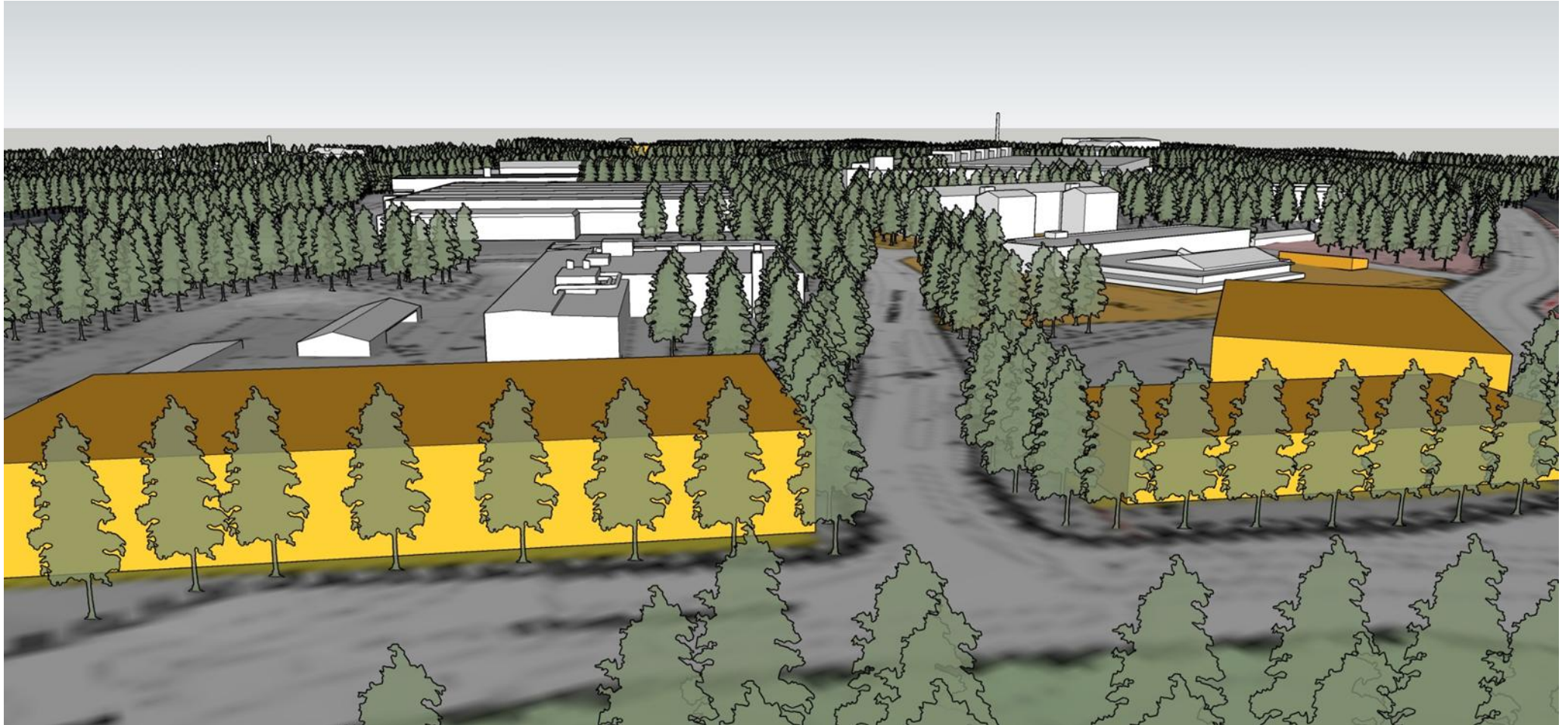
Idästä länteen.
Från öst till väst.



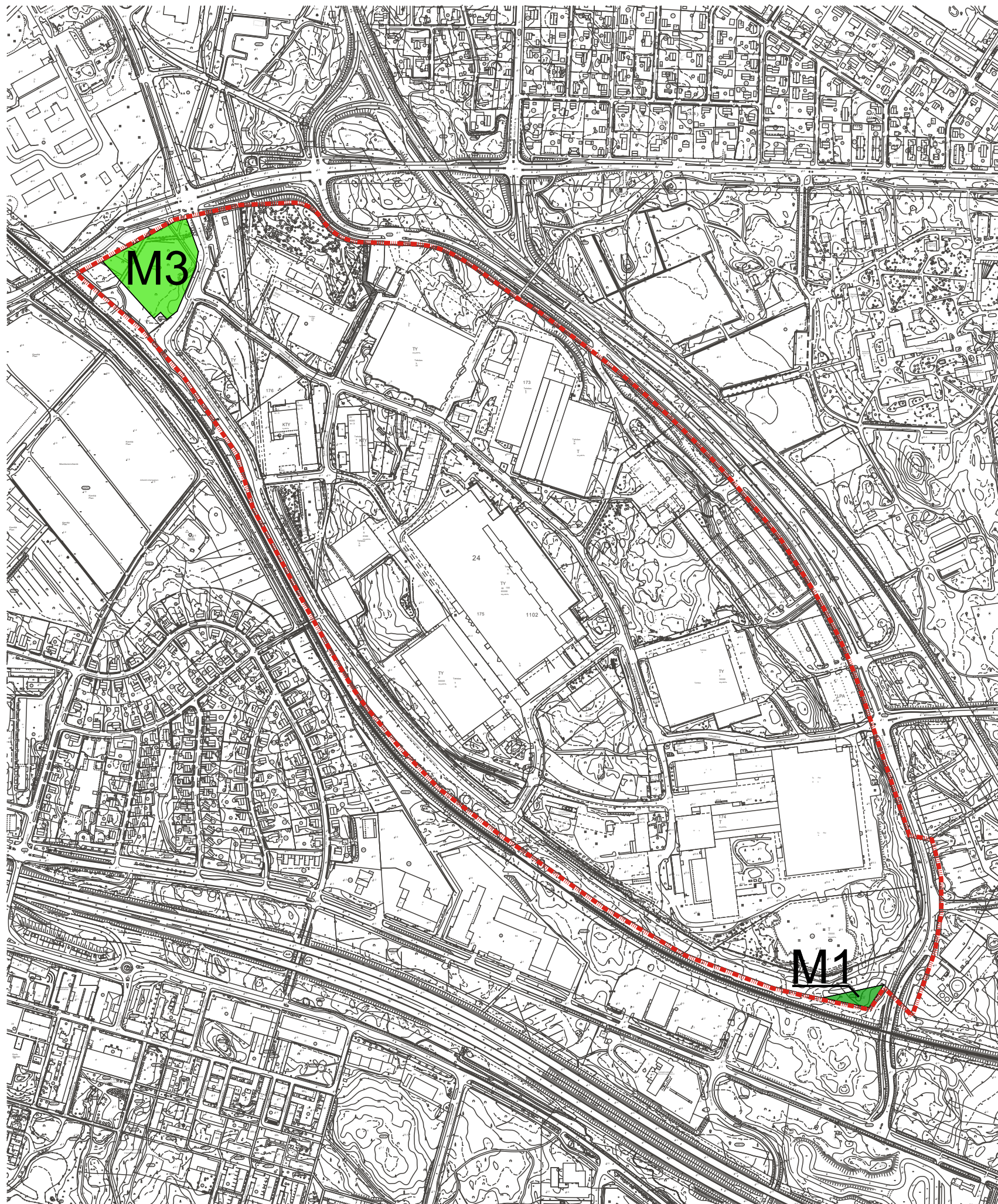
Idästä länteen.
Från öst till väst.



Etelästä pohjoiseen.
Från söder till norr.



Strömbergin puistotien ja Kupariportin risteysalue.
Korsningen mellan Strömbergs parkväg och Kopparporten.



Strömbergin yrityspuisto Strömbergs företagspark

HOITOLUOKAT SKÖTSELKLASSER

M1 Arvometsä.
Värdeskog.

PINTA-ALAT 1510 m²
AREALER

Kokonaispinta-ala 1510 m²
Totalareal

M3 Ulkoilu- ja virkistysmetsä.
Frilufts- och rekreationsskog.

PINTA-ALAT 13587 m²
AREALER

Kokonaispinta-ala 13587 m²
Totalareal

Asemakaava nro 1102
STRÖMBERGIN YRITYSPUISTO
Asemakaavamuutos ja tonttijako

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Päivitetty 9.12.2024

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internet-sivuilta: www.vaasa.fi/ak1102.

Suunnittelun kohde

Asemakaavan muutosalue sijaitsee 24. kaupunginosassa Huutoniemellä rautatien, Strömberginkadun ja Huutoniementien rajaamalla alueella käsittäen Strömberg Parkin yrityspuiston ja osan rautatiealueesta. Kaava-alue on noin kahden kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta kaakkoon ja etäisyys lentokentälle on viisi ja satamaan kuusi kilometriä. Sijainniltaan alue on keskeinen sekä liikenteellisesti että kaupunkikuvallisesti. Kaava-alue on kooltaan noin 90 hehtaaria.

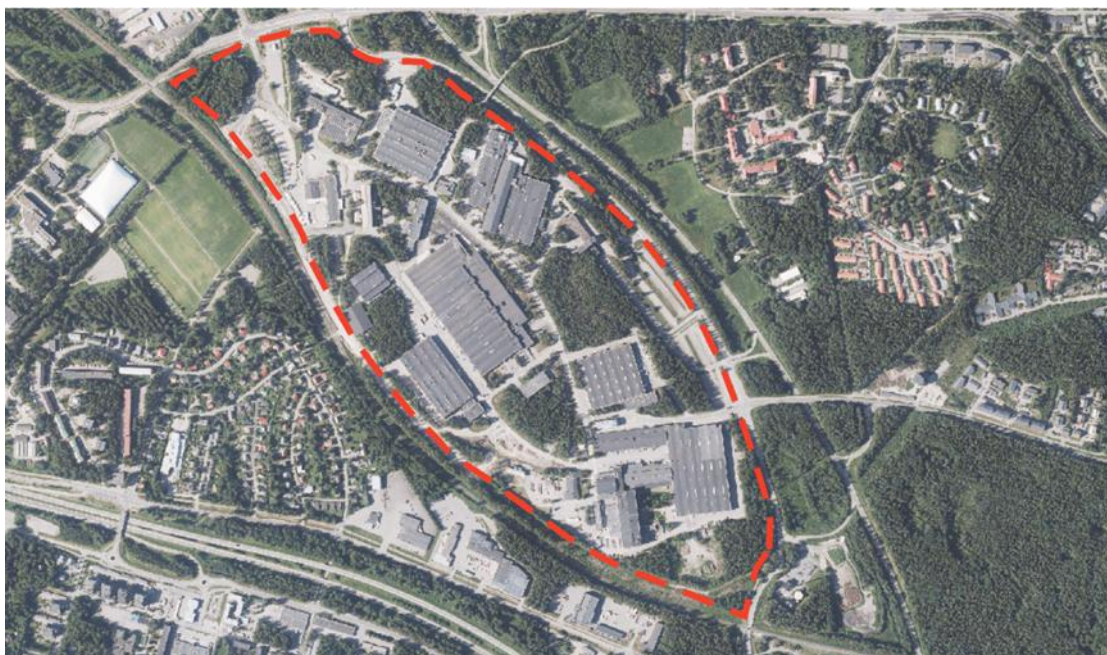


Asemakaavan muutosalueen alustava rajausta opaskartalla.



Kaavoitus • Planläggningen

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



Asemakaavan muutosalueen alustava rajausta ortoilmakuvassa.

Suunnittelun tavoite

Kaavamuuotos on kiinteistöteknisluonteinen, ja sen tarkoitus on huomioida kaavallisesti alueen monipuolistunut yritysraenne. Osana uutta kiinteistönmuodostusta suuri teollisuustontti jaetaan pienemmiksi tonteiksi eri käyttäjille. Samalla alueen kaikki kortteli- ja tontinrajat sekä liikennealueet tarkistetaan siten, että tuleva rakenne palvelee kaikkia uusia tontteja. Lähtökohtana on mahdollistaa alueen nykyisten toimijoiden toimintamahdollisuuksien säilyminen ja uusien toimijoiden tuleminen alueelle.

Kaavatyössä tutkitaan liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä, päivitetään rakennusten ja nykyisin rakentamattomien tonttien käyttötarkoitukset, arvioidaan suojelumerkintöjen sekä muiden kaavamääräysten ajantasaisuus. Lisäksi tarkastellaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle suoraan teollisuustoimintaan liittymätöntä liiketilaa.

Alueen luonto- ja historiallisten arvojen suojelu on keskiössä. Keskeistä on huomioida alueen sijainti valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY-alue) ja sen metsämainen luonne, sillä yrityspuiston rakenne perustuu Alvar Aallon 1940-luvun kaavan ajatukseen sijoittaa tehdasrakennukset vapaasti maaston topografiaa mukaillen sekametsään. Lähtökohtana on säilyttää alue vehreänä ja puistomaisena alueena, jonka ominaispiirre on runsas, vanha kasvillisuus.

Asemakaavamuutos tukee seuraavia kaupunginvaltuuston 14.2.2022 hyväksymiä Vaasan strategian tavoitteita: Osaava, vetovoimainen ja hiilineutraali Vaasa.



Kaavoitus • Planläggningen

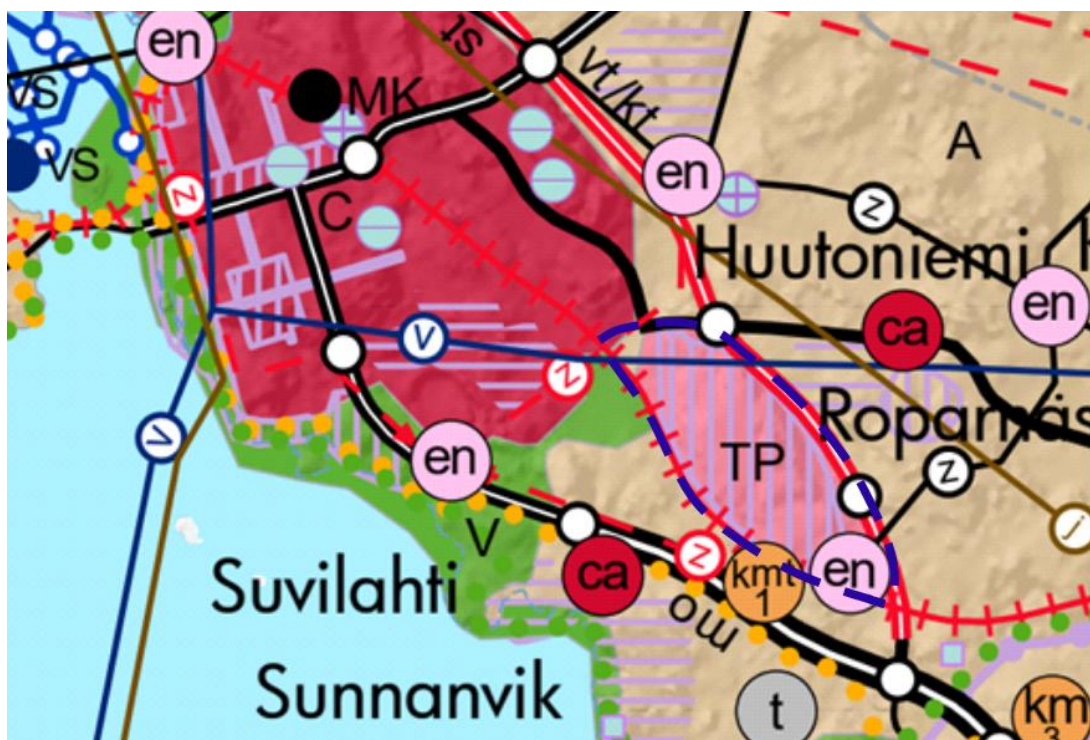
PL • PB 2, 65101 Vaasa • Vasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoeshplanaden 26 A, 2 krs • vän
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi

Vireilletulo

Asemakaavan muutos on ollut kehityshankkeena vuosien 2021 ja 2022 kaavoituskatsauksissa. Kaavamuutoksen valmistelut on aloitettu maanomistajan aloitteesta vuonna 2022 perusselvitysten laadinnalla. Kaavamuutos käynnistyi Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä kaavoituskatsauksen 2023 hyväksymisen yhteydessä 30.11.2022. Asemakaavamuutos tulee vireille kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätöksellä tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen hyväksymispäätöksellä.

Kaavatilanne

POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA 2040



Asemakaava-alueen alustava rajaus Pohjanmaan maakuntakaavassa.

Kaava-alueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2040, joka on saanut lainvoiman 11.9.2020. Maakuntakaavassa kaava-alue on työpaikka-alue (TP). Alue on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (violetti pystyviivitus). Alueen kaakkoiskulmaa halkoo voimansiirtojohto (z).

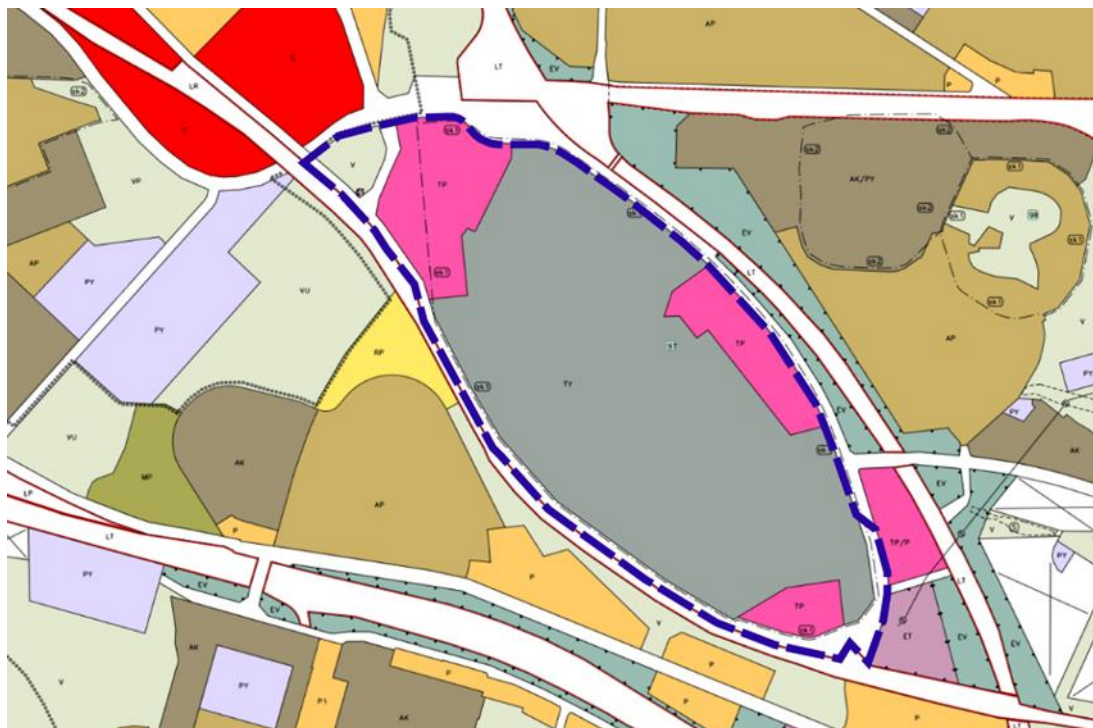
Kaava-alueen pohjoispuolella on merkintä uusi tai parannettava tielinjaus liittymäjärjestelyineen ja eritasoliittymineen sekä eteläpuolella parannettava rataosuus. Alueen eteläpuolella on energihuollon alue (en) sekä tilavaraus paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikköä (kmt1) varten. Kaupungin keskustan keskustatoimintojen alue (c) rajautuu alueen pohjoispuolelle. Huutoniemen ja Suvilahden lähipalvelukeskukset (ca) sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta.



Kaavoitus • Planläggningen

PL • PB 2, 65101 Vaasa • Vasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoeshplanaden 26 A, 2 krs • vän
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi

VAASAN YLEISKAAVA 2030



Asemakaava-alueen alustava rajausta voimassa olevassa yleiskaavassa.

Lainvoiman 18.9.2014 saaneessa Vaasan yleiskaava 2030 kaava-alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- **Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).** Alue varataan sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristölle kohtuutonta melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Alueelle saadaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitiloja.
- **Työpaikka-alue (TP).** Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle ja sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu merkittäviä ympäristöhäiriöitä.
- **Virkistysalue (V).** Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Alue on ensisijaisesti luonnonmukaisena säilytettävä tai sellaiseksi rakennettava viheralue, jonka rakentamis- ja hoitotoimenpiteet määritellään MRA 46 §:n mukaisessa viheraluesuunnitelmassa.
- **Yhdysteknisen huollon alue (ET).** Alue varataan yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville laitoksille ja rakennelmille.

Suurin osa alueesta on sk1- merkinnällä määritelty kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi. Aluetta koskee seuraava määräys: Rakennusperintöä



Kaavoitus • Planläggningen

PL • PB 2, 65101 Vaasa • Vasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoeshplanaden 26 A, 2 krs • vän
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi

vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueella tulee hakea MRL:n 128 ja 127 §:n mukainen maisematyölupa ja rakennuksen purkulupa. Numerolla 97 yrityspuisto on merkitty suojelukohteeksi, ja aluetta koskee seuraava määräys: *Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita tulee hoitaa ja käyttää siten, että niiden arvo säilyy. Rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa.* Kaavaselostuksessa alue on kuvattu nimellä ABB Strömbergin tehdasalue.

SUOJELUPÄÄTÖKSET

RKY

Strömbergin yrityspuisto sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön ”Strömbergin teollisuus- ja asuinalue”. Valtakunnallisen RKY-inventoinnin kohteet antavat alueellisesti, ajallisesti ja kohdetyypeittäin monipuolisen kokonaiskuvan maamme rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.



RKY-alueen ”Strömbergin teollisuus- ja asuinalue” rajaus. Museovirasto.

Asemakaava

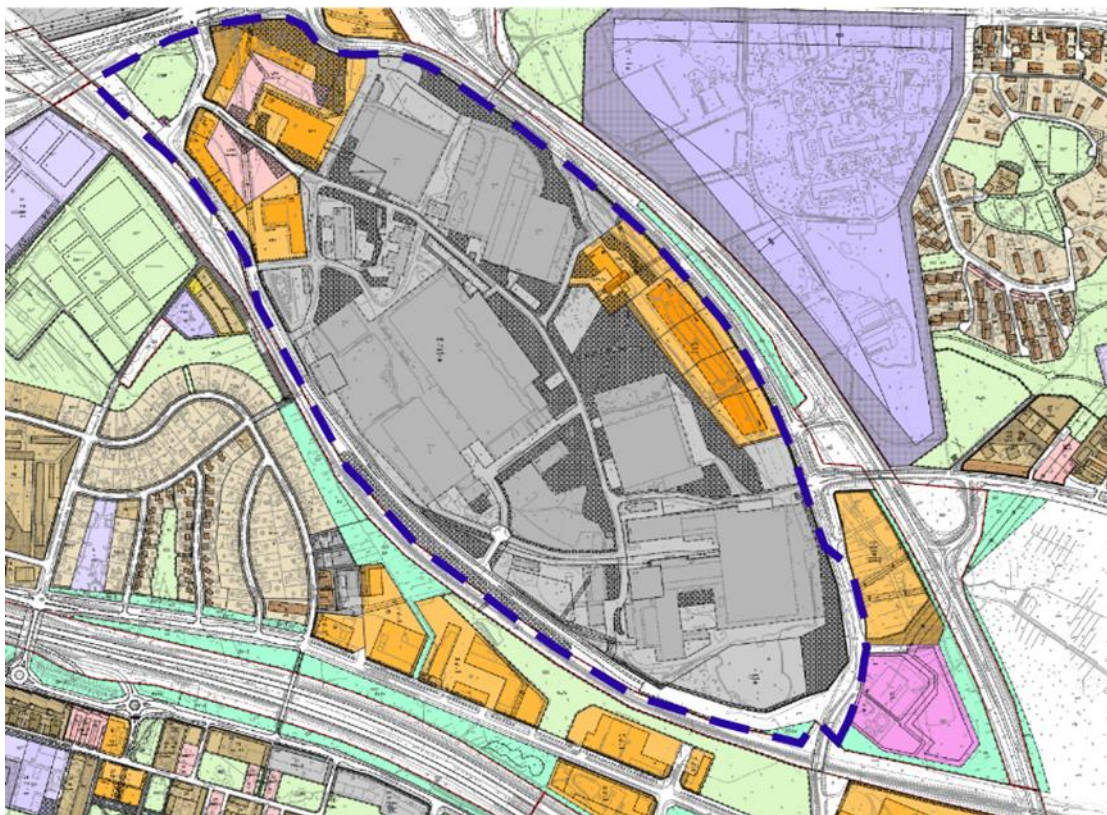
Monet alueen rakennuksista on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa nro 885.



Kaavoitus • Planläggningen

PL • PB 2, 65101 Vaasa • Vasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoeshplanaden 26 A, 2 krs • vän
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi

ASEMAKAAVATILANNE



Asemakaava-alueen alustava rajausta ajantasa-asemakaavassa.

Osaa Itäisestä Ratakadusta lukuun ottamatta kaava-alueella on voimassa lainvoiman 11.4.2005 saanut asemakaava numero 885, jossa alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- **Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T).** Ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön hajua tai muuta ilman pilaantumista, tai josta aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla tason 55 dB (A)
- **Toimitilarakennusten korttelialue (KTY).** Korttelissa 155 ja korttelin 156 tonteilla 4, 5 ja 6 alimman kerroksen lattiatason oltava vähintään tasolla +2m
- **Autopaikkojen korttelialue,** jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoitettuille tonteille (LPA)
- **Yhdysteknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue,** jolle saa rakentaa enintään 30 m² muuntamo (ET-1)
- **Puisto (VP)**

Suuri T-tontti on suojeltu s-merkinnällä *alue, jolla ympäristö säilytetään. Alue on merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde, jossa rakennusten, rakenteiden, istutusten ja alueen muiden osien ominaispiirteet on säilytettävä.*



Kaavoitus • Planläggningen

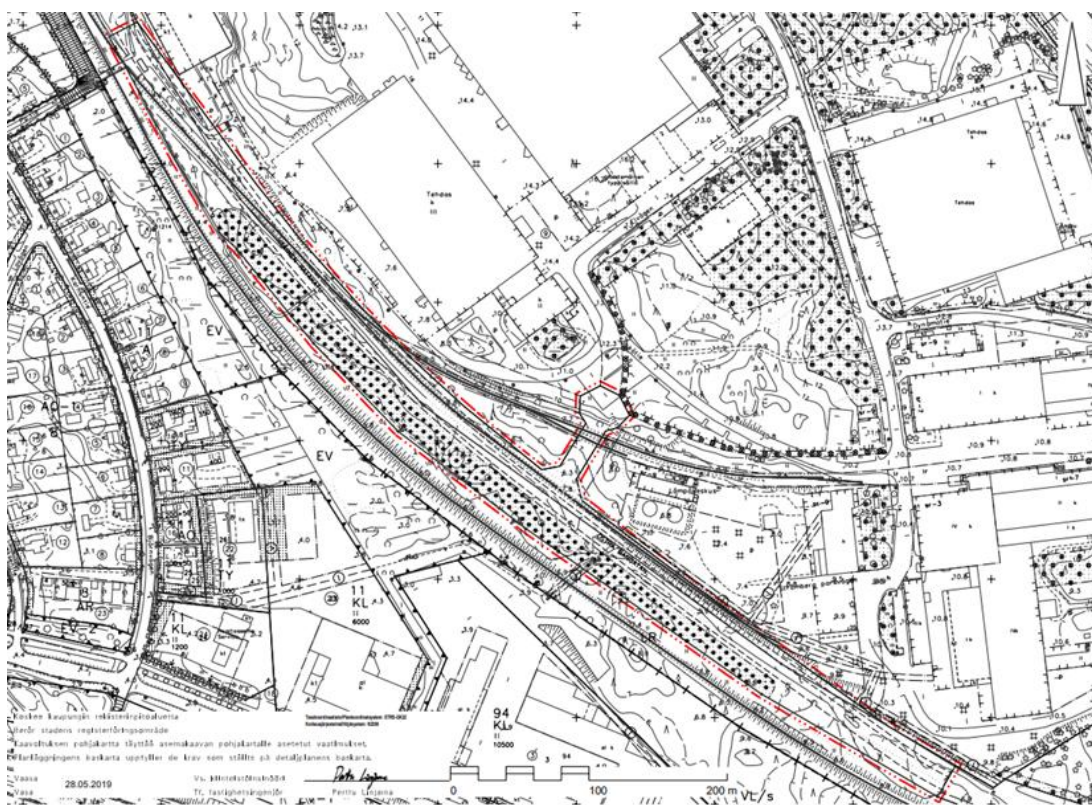
PL • PB 2, 65101 Vaasa • Vasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoespanden 26 A, 2 krs • vän
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi

Monet rakennuksista on suojeltu kaavassa. Kuusi alueen rakennuksista on merkitty suojelumerkinnällä sr-3 *Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa.* 13 rakennusta on merkitty suojelumerkinnällä sr-9 *alueen historian tai luonteen kannalta tärkeä rakennus.* Kolmen rakennuksen julkisivu on merkitty sr-7 *suojeltava julkisivun osa.* Sr-10 merkinnällä *säilytettävä rakennelma (kiviäitä tms.)* on suojeltu Alvar Aallon suunnittelemat pyöräkatokset ja kivimuurit.

Alueen pohjoisosan KTY- ja LPA-tonteilla sekä T-tontilla on runsaasti asemakaavalla suojeltua puustoa määräyksillä *säilytettävä puurivi, suojeltava puu ja alueen osa, jolla on puusto säilytettävä.* Säilyttämisen lisäksi kaavassa ohjataan istuttamaan alueelle uutta puustoa määräyksillä *alueen osa, jolle on istutettava puita ja istutettava puurivi.*

Alueen pohjoisosan puistoalueelle on osoitettu *maisemarakenteen kannalta merkittävä kosteikkoalue (w-1).* Alueen kasvillisuutta on varjeltava. Alueelle tulee osoittaa *vesiaihe, joka tukee alueen luonnollisia kosteusolosuhteita.*

ak1095



Ote Itäisellä Ratakadulla voimassa olevasta asemakaavasta ak1095.

Osa yrityspuiston eteläreunaa rajaavasta Itäisestä Ratakadusta on uudemman asemakaavan, ak1095, alueella. Asemakaava nro 1095 on saanut lainvoiman 19.11.2019.



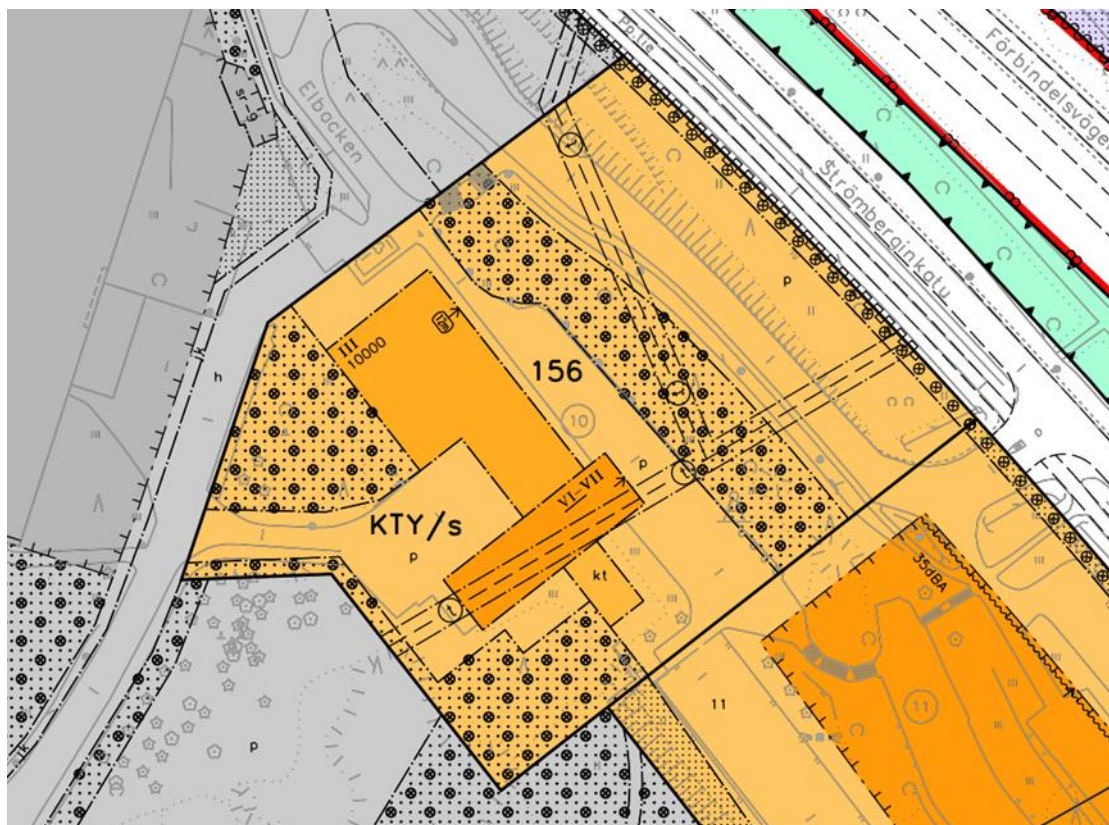
Kaavoitus • Planläggningen

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

Kaavassa Itäisen Ratakadun linjausta on muutettu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan löytämisen vuoksi, minkä seurauksena osa korttelialuetta on muutettu katualueeksi. Muuttamalla korttelialuetta katualueeksi on saatu Itäiseltä Ratakadulta liittymä ja sisäänajokatu yrityspuistoon.

Kaavassa säilytettävän puuston alueella on määräys *todettu luonnonsuojelulain 49 § mukaisia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, minkä vuoksi puustoa on säilytettävä sekä hoidettava niin, että lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyvät.*

ak1097



Osoitteessa Sähkämäki 4 olevalle tontille on laadittu kaavamuutos, joka on saanut lainvoiman 12.5.2020. Tontin nro 10 asemakaavamuutoksessa on poistettu tontilla olleen keskuskonttorin (SO-rakennus) sr-9-merkintä ja mahdollistettu uudisrakentamisen rakentamisen. Kaavamuutoksella tarkistettiin rakennusoikeutta, rakennusala ja kerroslukua.

Selvitykset

Asemakaavamuutoksessa tullaan hyödyntämään muun muassa seuraavia selvityksiä ja raportteja:

- Holm, A., C. Bonn, T. Viitala, T. Mikkonen, M. Kurten, E. Muttonen-Mattila, T. Airola, K. Höglund, P. Rislä, A. Majaneva-Virkola, E. Sund-Knuuttila & S. Sorri (2010). Vaasan kaupunki: Kulttuuriympäristöselvitys. Vaasan kaupunkisuunnittelu.



Kaavoitus • Planläggningen

PL • PB 2, 65101 Vaasa • Vasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoeshplanaden 26 A, 2 krs • vän
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi

- Ikonen, L. & A. Majaneva (2001). Strömberg Park: Rakennusinventointi. Vaasan kaupunkisuunnittelu.
- Lahti, L., A. Nikkola & J. Nyman (2022). Vaasan Strömberg Parkin luontokartoitus: Raportti. Vaasan kaavoitus.
- Mikkonen, T. & K. Andersson (2002). Strömberg Park: Rakennushistoriallinen selvitys. Pohjanmaan museon raportteja 4.
- kaava-alueesta tehtävä rakennusinventoinnin päivitys (2023)
- kaava-alueesta tehtävä hulevesiselvitys (2023).

Kaavamuutokseen liittyvät mahdolliset muut tutkimus- ja selvitystarpeet käyvät ilmi kaava-prosessin aikana, ja selvityksiä laaditaan tarvittaessa.

Maanomistus

Kaavoitettava alue on yrityspuiston osalta yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta Strömbergin puistotien pohjoisosan kaupungin omistamaa katuosuutta. ABB Oy omistaa yrityspuiston maa-alueet yhtä tonttia lukuun ottamatta. Yrityspuiston ulkopuolella kaupunki omistaa puisto- ja katualueet ja Suomen valtio rautatiealueen (Väylävirasto).

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja työntekijät
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
- Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Ympäristötoimi, Vaasan Vesi.

Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:

- Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus, Aluehallintovirasto, VR-Yhtymä Oy, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan poliisilaitos, Pohjanmaan pelastuslaitos, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähköverkko Oy, Suomen Turvallisuusverkot Oy, EPV Alueverkko Oy, Fingrid Oyj, Elisa oyj, JNT, Loihde, Väylävirasto.
- Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Oy Vaasa Parks Ab, Oy Merinova Ab.
- Aaltopuiston asukasyhdistys, Huutoniemen omakotiyhdistys ry, Korkeamäen asukasyhdistys, Vaasan Melaniemi-yhdistys ry.

Osallistuminen

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet), Teknisen viraston ilmoitustaululla sekä kaavoituksen internetsivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus. Kiinteistörekisteristä ilmeneville omistajille ja vuokralaisille ilmoitetaan kirjeitse.

Asemakaavamuutoksen laatimisen edetessä on mahdollista hyödyntää osallistumista tukevia työkaluja, kuten kyselyjä ja vuorovaikutustilaisuuksia, joissa osallisilla on myös mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun. Viranomaisyhteistyö järjestetään prosessin aikana erikseen sovittavin neuvotteluin ja heiltä pyydetään erikseen lausunnot.



Kaavoitus • Planläggningen

PL • PB 2, 65101 Vaasa • Vasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoespanden 26 A, 2 krs • vän
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi

Osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun kaavoitusprosessin eri vaiheissa:



Vireilletulo ja OAS (MRL 63 §, MRA 30 §)

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla OAS:n nähtävilläolon aikana (14 vrk). Osallisia kuullaan koskien asemakaavamuutoksen lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä.

Kaavaluonnos: valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §)

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana (14 vrk). Osallisia kuullaan koskien kaavan tavoitteita, selvitystyötä ja nähtäville asetettua kaavan luonnosta.

Kaavaehdotus: julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §, MRA 27 §)

Osallistuminen kirjallisella muistutuksella kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (30 vrk). Muistutukset toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen. Viranomaislausuntojen ja muistutusten käsittelyn jälkeen kaavaehdotus etenee hyväksyttäväksi.

Lainvoimainen asemakaava (MRL 52 §).

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan kaupunginhallituksen esityksestä. Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen Vaasan hallinto-oikeuteen (MRL 188 §). Mikäli valituksia ei tule, valitusajan jälkeen kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi.

Vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksen arvioituja vaikutuksia tullaan kuvaamaan kaavaselostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin seuraavia vaikutuksia:

- luonnonympäristöön
- rakennettuun ympäristöön
- yhdyskuntatalouteen
- liikenteeseen ja pysäköintiin
- sosiaalisiin olosuhteisiin (kuten työympäristön viihtyisyys)
- ilmastomuutokseen ja muiden riskien näkökulmasta.



Kaavoitus • Planläggningen

PL • PB 2, 65101 Vaasa • Vasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoesplanaden 26 A, 2 krs • vän
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi

Vaikutusten arviointi tehdään yhdessä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.

Viranomais-yhteistyö

Kaavoitustyötä tehdään yhteistyössä eri hallintokuntien edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään asiasta lausunto kaavan kaikissa kolmessa kuulutusvaiheessa, mikäli he eivät itse ilmaise, etteivät myöhemmissä vaiheissa näe tarvetta osallistua kaavan laadintaan. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja järjestetään kaavaprosessin alussa sekä tarvittaessa julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Sopimukset

Kaupunki solmii tarvittaessa yksityisten maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksen. ABB Oy:n kanssa kaupunki on tehnyt sopimuksen koskien kaavoituksen käynnistämistä alueen aiempien kaavamuutosten yhteydessä. Sopimusta päivitetään tarvittaessa nyt koko alueen kaavamuutoksen yhteydessä.

Aikataulu

Tavoitteena on kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen vuonna 2024 ja lainvoimainen asemakaava 2025. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/ak1102.

Yhteystiedot

Kaavoitusinsinööri Annukka Ilonen, puh. 040 758 6794
annukka.ilonen@vaasa.fi

Kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva, puh. 040 7438149
anne.majaneva@vaasa.fi

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

Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa

Tapaamiset on sovittava valmistelijan kanssa etukäteen.

Allekirjoitus

Päivi Korkealaakso

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

Maankäyttö- ja rakennuslaki: 52 §, 62–67 §, 188 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27 § ja 30–32 §



Kaavoitus • Planläggningen

PL • PB 2, 65101 Vaasa • Vasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoesplanaden 26 A, 2 krs • vän
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vaasa	Täyttämispvm	12.11.2025
Kaavan nimi	Strömbergin yrityspuisto		
Hyväksymispvm	12.11.2025	Ehdotuspvm	10.6.2025
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	30.11.2022
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	1102
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	81,9402	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,2713	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	81,9402

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	81,9402	100,00	341180	0,42	0,0000	-38110
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	5,6297	6,9	33750	0,60	-5,5971	-50238
T yhteensä	60,6971	74,1	296990	0,49	1,5228	1688
V yhteensä	1,3587	1,7			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä	14,0836	17,2	10440	0,07	4,0743	10440
E yhteensä	0,1711	0,2			0,0000	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,2713	0,33	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	26	0	3	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	81,9402	100,00	341180	0,42	0,0000	-38110
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	5,6297	6,9	33750	0,60	-5,5971	-50238
KTY	5,6297	100,0	33750	0,60	-5,5971	-50238
T yhteensä	60,6971	74,1	296990	0,49	1,5228	1688
TY	28,5231	47,0	165630	0,58	28,5231	165630
T	32,1740	53,0	131360	0,41	-27,0003	-163942
V yhteensä	1,3587	1,7			0,0000	
VP					-1,3587	
VL	1,3587	100,0			1,3587	
R yhteensä						
L yhteensä	14,0836	17,2	10440	0,07	4,0743	10440
Kadut	11,3754	80,8			3,3790	
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,1366	1,0			0,1366	
LPA	2,5716	18,3	10440	0,41	0,5587	10440
E yhteensä	0,1711	0,2			0,0000	
ET	0,0202	11,8			0,0202	
EV	0,1509	88,2				
ET-1					-0,0202	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,2713	0,33	0	0,0000	0
maanal. tilat	0,2713	100,0	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	26	0	3	0

Asemakaava	26	0	3	0
------------	----	---	---	---