

V A A S A .
V A S A .



LUONNOSVAIHE
ASEMAKAAVAN SELOSTUS
YLIOPPILASTALO

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 1148

15. kaupunginosa
kortteli 4, tontti 4
Yliopistonranta 5

2025

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Ylioppilastalon asemakaavan muutos nro 1148
Vaasan (905) 15. kaupunginosan kortteli 4, tontti 4

Kaavan laativat

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

kaava-assistentti Outi Jalava
outi.jalava@vaasa.fi
040 170 5609

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta	22.10.2025
<i>Vireilletulosta ilmoittaminen ja OAS sekä asemakaavaluonnos nähtävillä</i>	<i>x.x.–x.x.2025</i>
Kaupunkiympäristölautakunta, ehdotusvaihe	x.x.2026
<i>Asemakaavaehdotus nähtävillä</i>	<i>x.x.–x.x.2026</i>
Kaupunginhallitus	x.x.2026
Kaupunginvaltuusto	x.x.2026

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee osoitteessa Yliopistonranta 5, mikä on noin 1,1 km etäisyydellä Vaasan torilta. Kaavan muutosalue rajautuu pohjoisessa ja idässä Palosaaren Yritysalueeseen (*pysäköintialueeseen*), etelässä torialueeseen ja lännessä Pohjoisen kaupunginselän vesialueeseen.



Kuvat 1. Kaava-alueen sijainti sekä ilmakuva vuodelta 2020.

1.3 Kaavan tarkoitus

Noin 0,61 ha kokoisen Ylioppilastalon asemakaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia rakennuksen toimijoiden toivetta korottaa rakennusta yhdellä kerroksella. Toimijan tarkoituksena on toteuttaa ratkaisu, jossa lisäkerroksen kattokorkeus olisi sama, kuin nykyisellä katolla sijaitsevalla neljä metriä korkealla ilmastointihuoneella. Rakentaminen vaatii kerroskorkeuden lisäämistä (III:sta IV:ään) ja rakennusoikeuden lisäämistä (2000 k-m²:stä 2500 k-m²:iin.)

Ylioppilastalo Domus Botnicassa sijaitsee korkeakoulujen ja hyvinvointialueiden kanssa yhteistyötä tekevien yritysten AI- ja muiden vastaavien suunnittelu-yritysten toimintaa. Tällaiset yritykset ja niiden toimialat tukevat osaltaan alueelle haluttua visiota.

Asemakaavalla pyritään vahvistamaan Vaasan imagoa energia- ja it-alan innovaatioiden edelläkävijänä. Kaavamuutoksen kerrosalan ja -korkeuden lisääminen antaa mahdollisuuden lisärakentaa toimitiloja po. yrityksille. Lisäksi kaavamuutoksella pyritään tukemaan työntekijöiden ja alueella liikkuvien hyvinvointia ohjaamalla alueen maankäyttöä viheraiheiden sekä hulevesien näkökulmista.

Ylioppilastalon tontin asemakaavan muutoksen vireilletulo sekä valmisteluaineiston (OAS ja luonnos) nähtävilläolo on tarkoitus toteuttaa yhdellä kertaa, koska itse hanke on pienimuotoinen ja siihen liittyvät perusasiat selviä. Täten katsottiin, että kaavamuutoksesta on yksinkertaisinta lausua sekä kertoa mielipiteensä kyseisistä asiakirjoista samaan aikaan. Asemakaavamuutos on kokonaisuudessaan tarkoitus toteuttaa mahdollisimman kevyenä. Rakennusoikeutta lisätään korkeintaan 25 %. Tavoitteena on valmis asemakaava vuoden 2026 aikana.



Kuva 2. Viistoilmakuva alueesta. Ylioppilastalo etummaisena ja sen vieressä oikealla tori, jossa sijaitsee kentaupatsaaksi kutsuttu veistos. Palosaaren yrityskeskuksen rakennuksia kuvassa keskellä. Oikealla sillan kupeessa EnergyLab-rakennus.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3 KAAVAN TARKOITUS	3
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	4
2 TIIVISTELMÄ.....	6
2.1 KAAVAPROESSIN VAIHEET	6
2.1.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma /valmisteluvaiheen kuuleminen/vuorovaikutteisuus	6
2.1.3 Kaavaluonnos /valmisteluvaiheen kuuleminen/vuorovaikutteisuus	6
2.1.4 Asemakaavaehdotus /nähtävilläpito/lausunnot	6
2.1.5 Lainvoimainen asemakaava	6
2.2 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	6
3 LÄHTÖKOHDAT.....	7
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Rakennettu ympäristö	7
3.1.3 Luonnonympäristö.....	8
3.1.4 Maanomistus.....	12
3.1.5 Aluetta rasittavat tekijät	12
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	13
3.2.1 Kaava-alueella koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
Ylemmät kaavatasot	13
Asemakaava	15
Rakennusjärjestys	15
Tonttijako- ja rekisteri	15
Pohjakartan tarkistus.....	15
Rakennuskielto alueella.....	15
Ulkoilualuesuunnitelma.....	15
3.2.2 Muut alueelle aiemmin laaditut selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit:	17
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	18
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	18
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	18
4.3.1 Osalliset.....	18
Kaava-alueen osalliset	18
Kaupungin asiantuntijaviranomaiset.....	18
Muut viranomaiset ja yhteistyötahot.....	18
4.3.2 Osallisten vaikutusmahdollisuudet	18
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)	18
Valmisteluvaiheen kuuleminen	19
Julkinen nähtävilläolo	19
4.3.3 Viranomaisyhteistyö	19
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET.....	19
4.4.1 Ylempien kaavatasojen antamat tavoitteet	19

Maakuntakaava	19
Yleiskaava.....	20
4.5 ASEMAKAAVARATKAISU	20
4.5.1 Asemakaavaluonnoksen kuvaus.....	20
Kaavaluonnoksen idea	20
Kaupunkikuva	21
Kaavaluonnosalueen rakennukset.....	21
Uusiutuvat energiamuodot kaavaluonnoksessa	22
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
5.1 KAAVAN RAKENNE	24
5.2 MITOITUS.....	24
5.2.1 Alueen koko.....	24
5.2.2 Käyttötarkoituksen mukaiset pinta-alat.....	24
5.2.3 Rakennusoikeus sekä rakennusten sallittu korkeus kerroslukuna ja harjakorkeutena...	24
5.3 ALUEVARAUKSET	24
5.3.1 Korttelialueet	24
5.3.2 Muut alueet	24
5.3.3 Yleismääräyksiä.....	25
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	25
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
5.4.2 Liikenteelliset vaikutukset	25
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	25
5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	26
5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset	26
6 ASEMAKAAVAN KUVAUS	27
6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	27
6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA	27
LIITTEET	27

Kuva 4. Ylioppilastaloa ei ole vielä rakennettu kuvan ottamisen aikaan (1). Myös EnergyLabin tontilla aiemmin sijainnut pien-venealan yritys on yhä toiminnassaan (2).



2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.1.1 Asemakaavan muutoksen vireilletulo

Ylioppilastalon asemakaavan muutostyön vireilletulosta päättäminen on kaupunkiympäristölautakunnan esityslistalla 22.10.2025.

2.1.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma /valmisteluvaiheen kuuleminen/vuorovaikutteisuus

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitetaan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisen yhteydessä. (MRL 62 §, MRA 30 §) OAS laitetaan nähtäville kaavaluonnoksen kanssa samaan aikaan.

2.1.3 Kaavaluonnos /valmisteluvaiheen kuuleminen/vuorovaikutteisuus

Kaavaluonnos ja OAS pidetään kaksi viikkoa nähtävillä kaupungin infotaululla ja kaavoituksen kotisivuilla syksyllä 2025. (MRL 62 §, MRA 30 §)

2.1.4 Asemakaavaehdotus /nähtävilläpito/lausunnot

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi vuoden 2026 aikana. (MRL 65 §, MRA 27-28)

2.1.5 Lainvoimainen asemakaava

Tavoitteena on, että Vaasan kaupunginvaltuusto vahvistaa Ylioppilastalon asemakaavamuutoksen vuoden 2026 aikana. (MRL 188.5 §, Kuntalaki 63 §)

2.2 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavalla pyritään osaltaan säilyttämään alueen vanhasta tehdas-identiteetistä ilmettään ammentava kaupunkiympäristö sekä erilaisten julkisten ulkotilojen toteuttaminen luonnonympäristöä unohtamatta. Viheralueiden suunnittelufokus on osoitettu hulevesien käsittelyyn. Pysäköinti osoitetaan toteutettavaksi omalla tontilla.



Kuva 4. Ylioppilastalo rannassa sijaitsevalta kevyen liikenteen raitilta kuvattuna. Oikealla meri-alueen takana näkyy Vaasan keskustaa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

Kaavamuutosalue sijaitsee Vaasan keskustan pohjoispuolisen Palosaaren kaupunginosan eteläreunassa. Palosaaren alueella asuu noin 5700 asukasta (v. 2018). Kaavoitettavalla alueella ei ole koskaan ollut asutusta. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat vajaan kilometrin etäisyydellä kahteen suuntaan; Pohjoisessa Palosaaren kaupunginosassa ja etelässä keskikaupungin alueella.

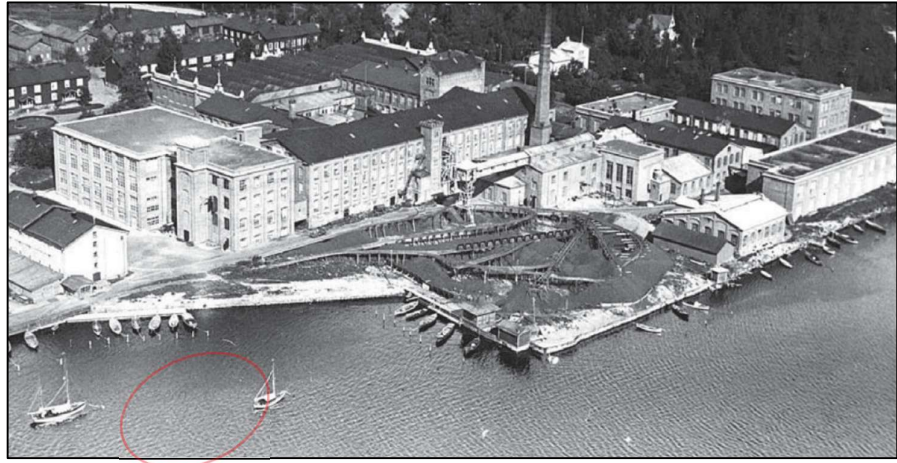
3.1.2 Rakennettu ympäristö

Vaasan palon jälkeen, vuonna 1852 asemakaavoitetun alueen ulkopuolelle jäänyt Palosaari kehittyi merkittäväksi satama-, teollisuus- ja työväen-asuntoalueeksi. Palosaari yhdistyi uuteen kantakaupunkiin vuonna 1857 valmistuneella Onkilahden puusillalla. Sillan luoteispuolelle rakennettiin 1860-luvulla alueen merkittävin teollisuuslaitos Vaasan puuvillatehdas. Yhtiö rakennutti Palosaaren rantaan tehdaskiinteistön lisäksi omia satamalaitureita, varastoalueita sekä asuinkortteleita tehtaan työntekijöille ja johtajille. Kaavoitettava alue on ollut aiemmin merialuetta, jota on täytetty tarpeen mukaan. Täyttöaluetta käytettiin aluksi hiilivarastona ja sittemmin paikoitus-alueena. Ylioppilastalo rakennettiin vuonna 2008.



Kuva 5. Ilmakuva alueelta 1930-luvulta. Vaasan sähkö kuvassa oikealla. (Palosaarenkampuksen ja Salmen kulttuuriympäristöselvitys).

Kuva 6. Ote ilmakuvasta puuvillatehtaan alueesta 1930-luvulta. Kaavoitettava alue oli tuolloin merialuetta. (Palosaaren-kampuksen ja Salmen kulttuuriympäristöselvitys).



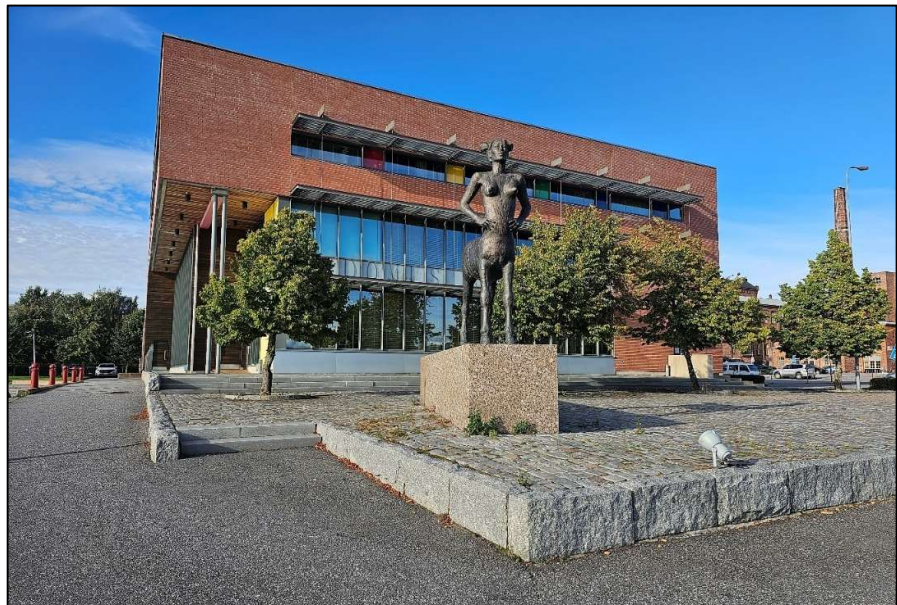
Kuva 7. Palosaaren ranta kuvattuna ilmast. Suunnittelualueen sijainti on merkitty. Vasemmalla Yliopisto sekä siihen liittyvää rakennuskantaa. Keskellä piippujen kera entinen Finlaysonin tehdas.



3.1.3 Luonnonympäristö

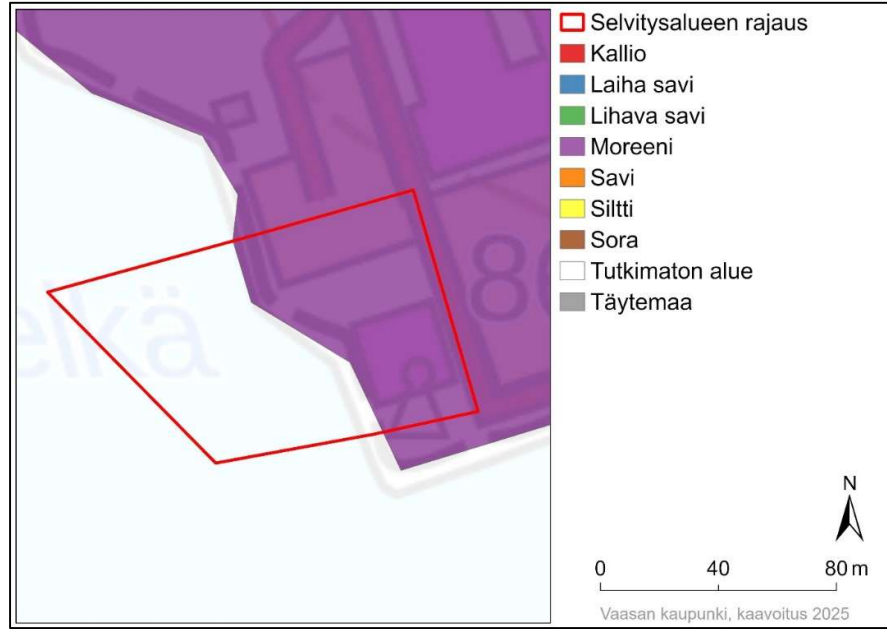
Kaavan pohjaksi on laadittu luontoselvitys. Selvitykseen liittyvä maastokäynti tehtiin alueelle syksyllä 2025. Maastokäynnillä selvitysalue arvioitiin pienialaiseksi asemakaava-alueeksi. Maastokäynnin perusteella todettiin, että selvitysalueen kasvillisuus koostuu yksittäisistä pienistä koristepuista ja kapeista nurmikaistaleista.

Kuva 8. Servitettävän alueen kasvillisuus koostuu yksittäisistä koristepuista ja kapeista nurmikaistaleista. Alueen eteläpuolella sijaitsevalle torille 1.7.2010 toteutettu lähes nelimetrinen Auringon lapsi -niminen pronssista ja teräksestä valmistettu veistos.



Maaperä

Vaasan kallioperä on pääasiassa harmaata porfyrygraniittia. Selvitysalue sijoittuu suurmaisemassa Gerby-Västervikin selänteen eteläosaan. Suunnittelualueen pintamaalaji on moreenia.



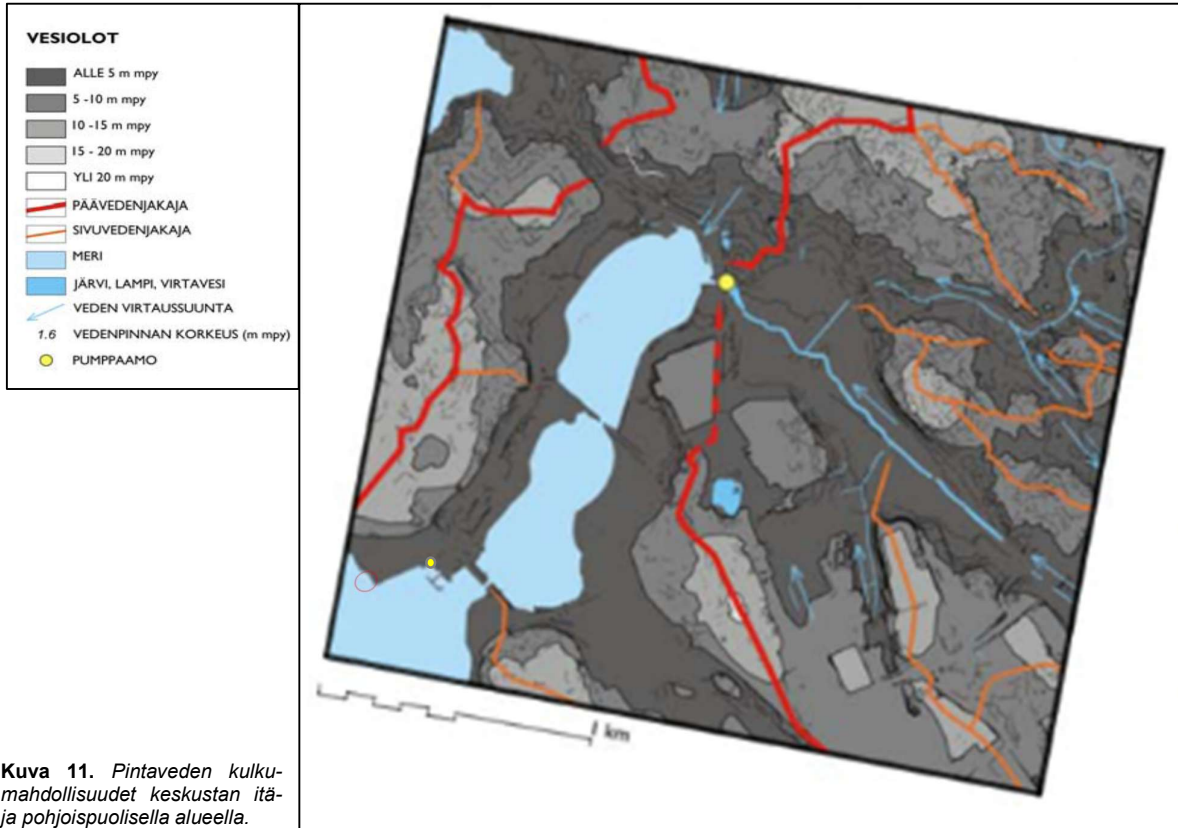
Kuva 9. Selvitysalueen maaperätiedot.

Valuma-alueet

Kaavoitettava alue on toteutettu suhteellisen tasaiseksi ja maanpintaa on tasoitettu aluetta rakennettaessa. Maanpinnan korko vaihtelee välillä +2.7–1.8. Kiinteistön kasvillisuus ja vesialue pidättävät osan alueen hulevesistä. Loput vedet valuvat alueen lähiympäristössä sijaitseviin hulevesiviemäriin. Rakennuksen korottamisen ei arvioida merkittävästi vaikuttavan alueen valuntaan.



Kuva 10. Laserkeilausaineisto alueen korkeuseroista.



Kuva 11. Pintaveden kulku-
mahdollisuudet keskustan itä-
ja pohjoispuolisella alueella.



Kuva 12. Maisemarakenne:
vedenjakajat (punaiset alueet) ja
laaksot (vihreällä merkityt alueet)
istutettuna ilmakuvaan.
Vihreän ja punaisen väliset tilat
kestävät parhaiten rakentamista
maisemarakenteeseen liittyvien
selvitysten mukaan.

Luonnonolot ja luonnonsuojelu

Luontokartoituksen taustalla on alueidenkäyttölaki, jonka 9 § velvoittaa tekemään riittävät selvitykset ennen maankäytön suunnittelua. Alueidenkäyttölain lisäksi EU:n luontodirektiivi (92/43/ETY), lintudirektiivi (79/409/ETY) sekä luonnonsuojelu-, metsä- ja vesilaki ohjaavat luontoselvityksen laadintaa. Selvitysalueelle ei ole tehty aikaisempia luontoselvityksiä.

Tämä Luontoselvitys laadittiin asemakaavoituksen pohjatiedoksi syksyllä 2025. Luontoselvityksen tietoja voidaan jatkossa hyödyntää asemakaavan suunnittelussa sekä mahdollisessa ympäristövaikutusten arvioinnissa.

Selvitystä varten tehtiin maastokäynti 18.9.2025, jolloin selvitysalueen viheralueet kuljettiin jalkaisin läpi ja havainnot kirjattiin ylös. Säätila oli selvityksen kannalta ihanteellinen.

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.

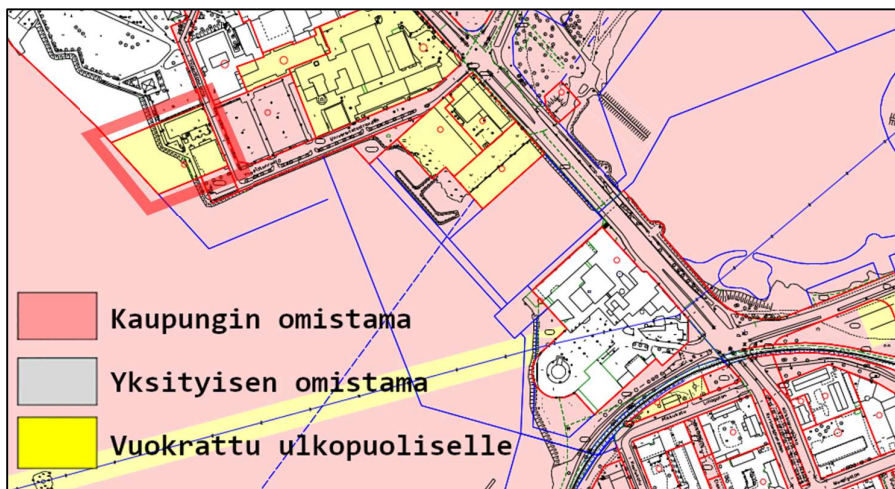
Yhtenveto

Maastokartoituksen perusteella voidaan esittää seuraavat huomiot alueen luonnonoloista:

- Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilailla suojeltuja luontotyyppejä tai muita erityisen tärkeitä elinympäristöjä
- Selvitysalueella ei ole liito-oravalle sopivaa elinympäristöä tai lajille tärkeitä kulkureittejä
- Selvitysalueella ei ole tunnettuja lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä lepakoille tärkeitä yli kymmenen yksilön ruokailualueita.
- Selvitysalueelta 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.*
- Rauhoitetun lintulajin pesien, munien ja yksilöiden muiden kehitystapojen ottaminen haltuun, siirtäminen toiseen paikkaan, muu tahallinen vahingoittaminen sekä häiritseminen pesimäaikaan on luonnonsuojelulain 70 § nojalla kielletty.
- Rakennus tulee ennen muutostöiden aloittamista tarkistaa pesivien lintujen varalta. Jos pesiviä lintuja havaitaan, tulee työt ajoittaa pesimäajan ulkopuolelle tai hakea tarvittava poikkeuslupa viranomaiselta.

3.1.4 Maanomistus

Kuva 13. Kaupunki omistaa kaava-alueen ja vuokraa sitä alueen toimijalle.



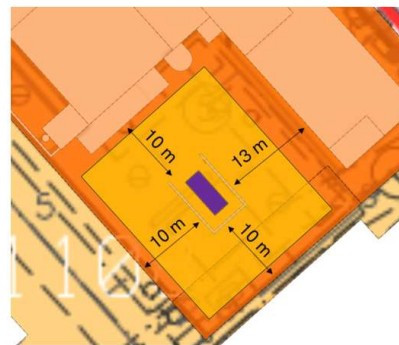
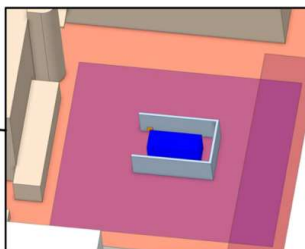
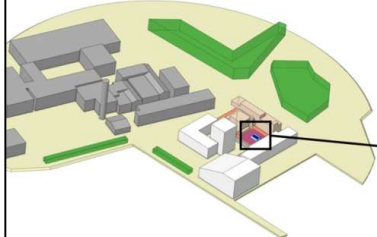
Asemakaavan muutosalueen maat omistaa Vaasan kaupunki. Kaavoitettava tontti on vuokrattu Kiinteistö Oy Vaasan Ylioppilastalolle.

3.1.5 Aluetta rasittavat tekijät

Kaava-alueen itäpuolella, Yliopistonranta 1 sijaitsevalla tontilla on lupa laajamittaiseen vaarallisten kemikaalien teolliseen käsittelyyn ja varastointiin. Lupa koskee Palosaarentien suuntaisesti sijaitsevassa Energylab-rakennuksessa harjoitettavien kaasujen ja muiden kemikaalien käsittelyä. Kyseisessä moottorilaboratoriossa toimii kaasu-polttoainejärjestelmä (*metaani + neste-kaasu*). Vaara-alueen konsultointivähyke on 0,5 km laboratoriorakennuksesta ulospäin. EnergyLab-tutkimuslaboratorion vetyvaraston eri vuoto- ja paloskenaarioita tutkittiin virtausmallinnuksen (CFD) avulla keväällä 2025.

Geometria ja etäisyydet

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



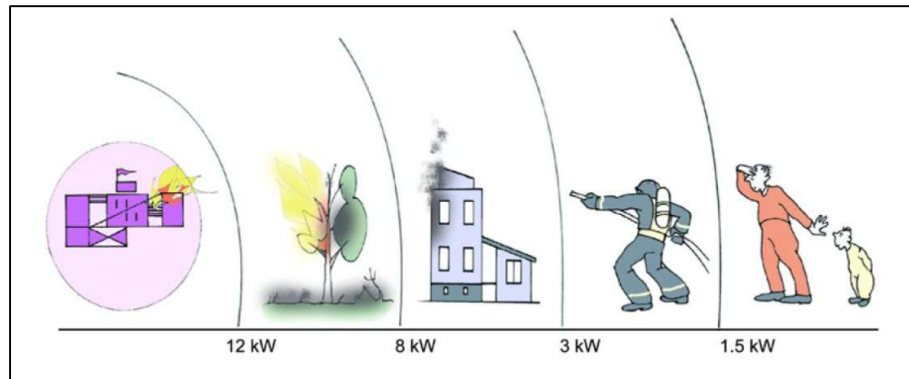
etteplan

4

Kuva 14. Vetytallin sijoittaminen EnergyLabin tontille siten, että vuoto- ja paloriskien vaikutukset kohdistuvat vain omaan tonttiin.

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

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



Kuva 15. Ympäristövaikutusten riippuminen tulen lämpösäteilyn voimakkuudesta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Ylemmät kaavatasot

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja tuli voimaan 2.7.2025. Kaavamuutosalue on merkitty Keskusta-toimintojen alueeksi c. Aluevarausmerkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan toimintojen sekä asumisen alueita liikennealueineen ja puistoineen.

Merkinnän suunnittelumääräys: *Tarkemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytykset sellaisen elinvoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle, jolla on selkeä identiteetti ja korkealuokkainen arkkitehtuuri. Tiivistyvän ja muuttuvan maankäytön alueilla tulee tavoitella korkeaa tehokkuutta ottaen huomioon paikan luonne, kaupunkikuva sekä kulttuuriympäristö- ja luontoarvot. Viheralueille, joilla on suuri arvo virkistykseen ja/tai kaupunkiympäristölle, ei tule rakentaa. Toimivalle kävelykeskustalle tulee luoda edellytyksiä ja osoittaa riittävät väylät kävelylle ja pyöräilylle keskustaan sekä pyöräilyreittejä keskustassa.*

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

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

Kaavamuutosalueen vaikutusalueen läpi kulkemaan on osoitettu kehittämisperiaatemarkintä Ohjeellinen pyöräilyreitti.

Merkinnän suunnittelumääräys: *Pyöräilyreitin yksityiskohtainen suunnittelu ja merkintä tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten kanssa. Reittiä suunniteltaessa tulee pyrkiä käyttämään olemassa olevia teitä ja kevyen*

liikenteen väyliä. Pyöräilyreittiä suunniteltaessa on huomioitava sen merkitys viheraluejärjestelmässä, ja sen tulee, jos mahdollista, yhdistää virkistysalueita, virkistys- ja matkailukohteita, arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja luonnon-suojelualueita yhteistoiminnalliseksi maakunnalliseksi verkostoksi. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.

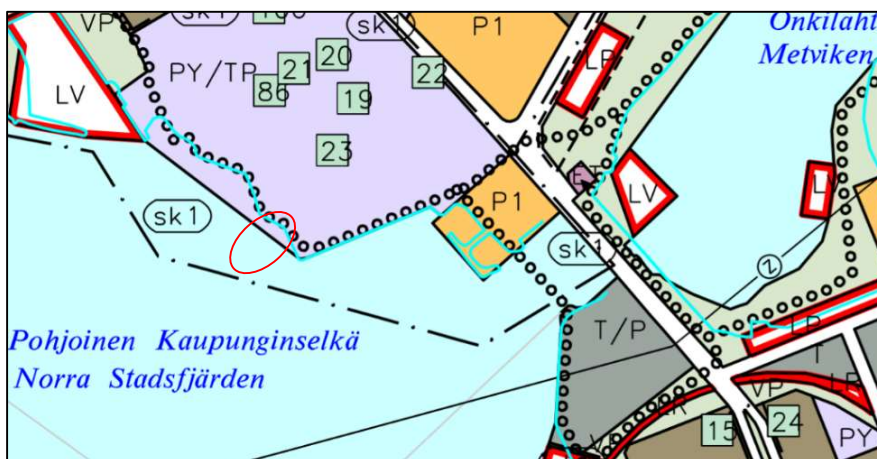


Kuva 16. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040.

Vaasan yleiskaava 2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2011 ja se on saanut lainvoiman 18.9.2014. Kaavamuutosalue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi sekä vaihtoehtoisesti Työpaikka-alueeksi PY/TP. Merkinän kaavamääräys: *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 teollisuustoiminnoille, josta ei aiheudu merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Kaavamuutosalue sijaitsee myös Kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti arvokkaalla alueella sk-1.

Merkinän kaavamääräys: *Rakennusperintöä tulee vaalia pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueella tulee hakea MRL:n 128 ja 127 §:n mukainen maisematyölupa ja rakennuksen purkulupa.*

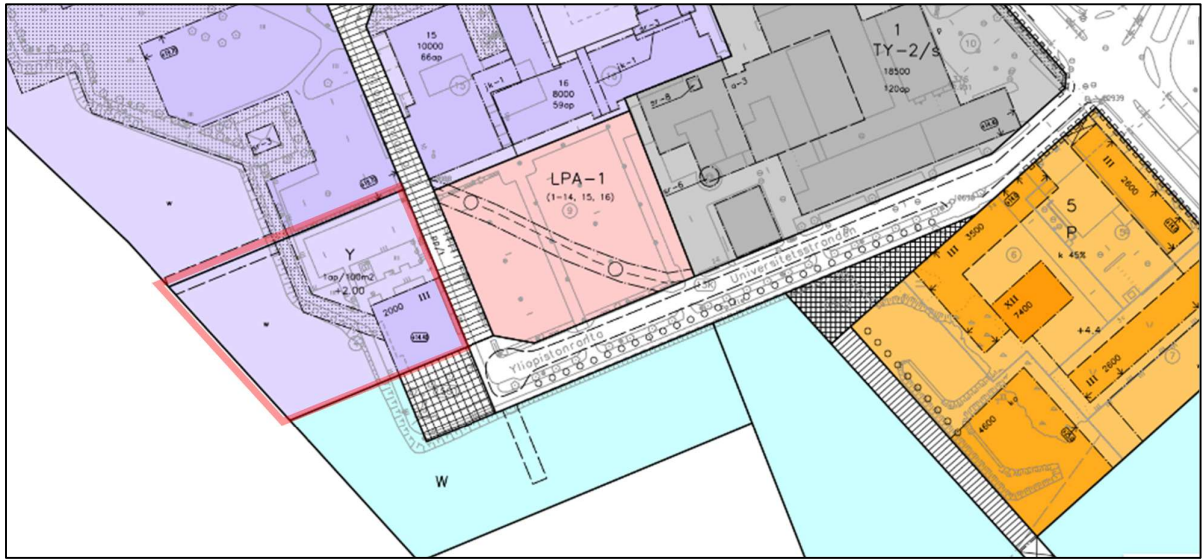
Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu ympyräivistöllä ulkoilureitti kulkemaan kaava-alueen lävitse mukaillen kivikkoista rantaviivaa.



Kuva 17. Ote Vaasan yleiskaavasta 2030.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 25.11.1991 vahvistunut **Asemakaava nro 702**.



Kuva 18. Ote voimassa olevasta asemakaavasta ak702.

Kaava-alue koostuu osaksi Yleisten rakennusten korttelialueesta Y sekä vesialueesta w, jonka kaavamääräys kuuluu *Korttelialueen osa, jota ei saa täyttää. Alueelle saadaan rakentaa vain vähäisiä laiturirakenteita.*

Rakennusoikeutta on osoitettu kaavaan 2000 kerrosalaneliömetriä ja auto-paikkojen vähimmäismääräksi on osoitettu asemakaavassa 1ap/100 k-m². Alimmaksi rakentamiskorkeudeksi on osoitettu +2.0 ja rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasemaksi +14.4. Rakentaminen on sallittua kolmeen kerrokseen.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako- ja rekisteri

Tontti 15-4-4 on merkitty tonttirekisteriin 9.6.2006.

Pohjakartan tarkistus

Asemakaavan muutosalueen pohjakartta on tarkistettu viimeksi virallisesti 1.10.2025 ja se täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskielto alueella

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

Ulkoilualuesuunnitelma

Aluetta koskee maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma Onkilahden – Pukinjärven laakso. (*Onkilahden – Pukinjärven laakso, Maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma, Anna-Kaisa Aalto, 2007*) Suunnitelmassa kaava-alueen läpi on osoitettu merkittävä ulkoilureitti, mikä edesauttaa työ- ja opiskelumatka-pyöräilyä ja siten autoilun vähentämistä. Toinen reiteistä on laakson suuntainen

pääreitti ja se kulkee kaava-alueella rannasta itään päin. Poikittainen reitti on osoitettu vesialueelle yhdistämään Palosaari keskusta, mistä reitti jatkuu Suvilahteen saakka.

Laakson suuntainen pääreitti

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

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

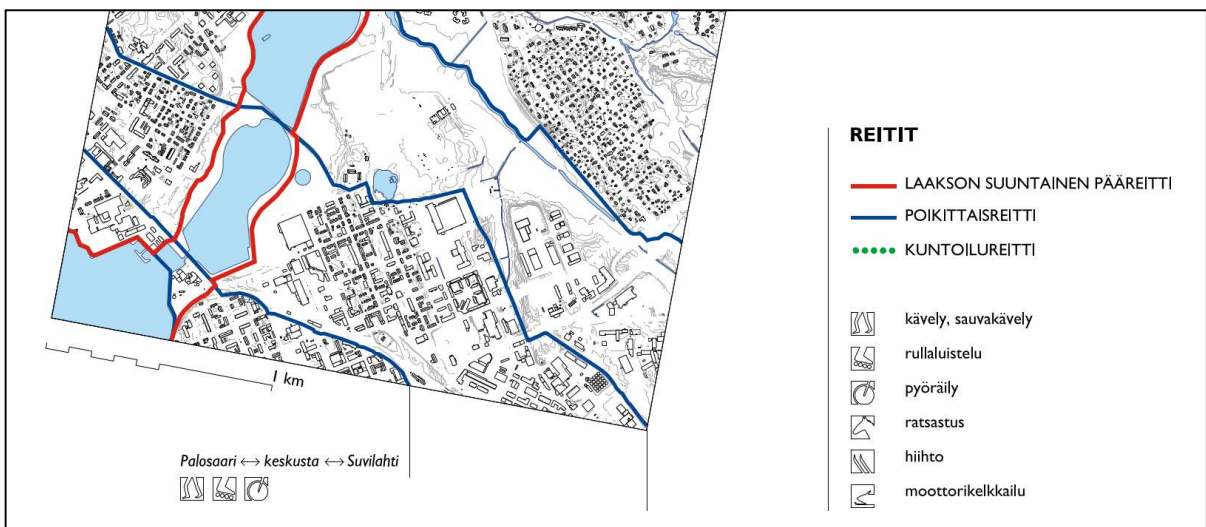
Levähdyspaikat tulisi sijoittaa mielenkiintoisiin maisemakohtiin siten, että niiltä avautuu esimerkiksi kaunis näkymä. Pidempiaikaiseen oleskeluun tarkoitetuilla levähdyspaikoilla voi olla pöytäryhmä, katos sekä paikan mukaan esim. laituri tai nuotiopaikka. Nämä levähdyspaikat voivat olla hieman pääreitistä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

Poikittainen reitti

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

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

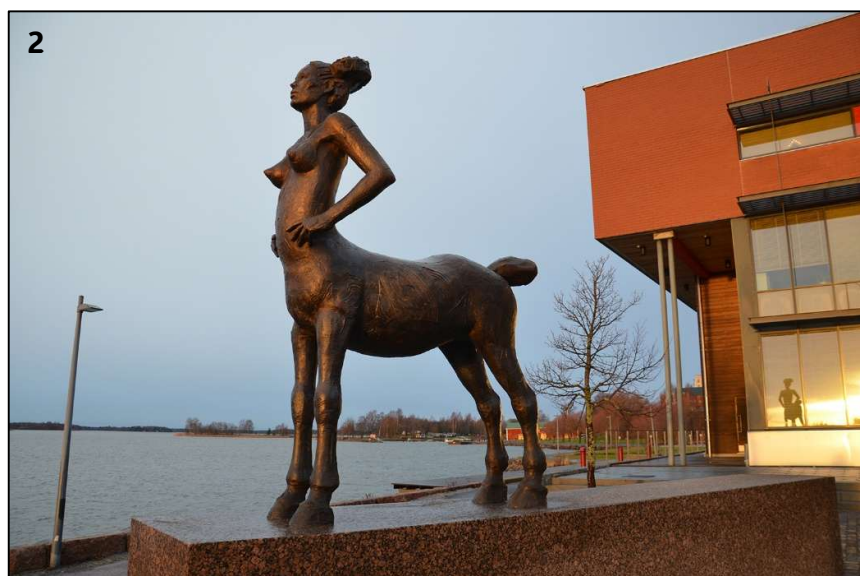
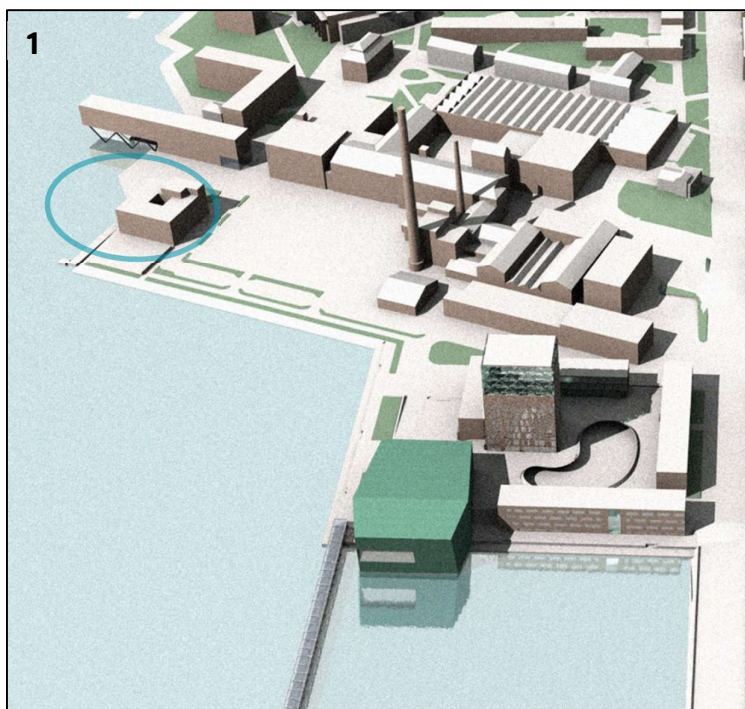
Sekä laakson suuntaisia, että poikittaisia reittejä käyttävälle läpikulku-liikenteelle risteyskohtiin sijoitetut opasteet ovat merkittävä apu. Poikittaisen reitin päällysteen tulee jatkua yhtenäisenä laakson ylittävällä osuudella, esimerkiksi rullaluisteluun käytetyllä reitillä asfaltti ei saa katketa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



Kuva 19. Ote reitistöstä, joka on kuvattuna Onkilahden – Pukinjärven alueen ulkoilualuesuunnitelmassa.

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

- **Vaasan Sisäsataman ja Yliopistonrannan ideakilpailu** 26.10. – 19.12.2005 (sisältäen kilpailuohjelman ja arvostelupöytäkirjan), Vaasan kaupunki, 2006 (Alla kuva 1)
- **Palosaarenkampuksen ja Salmen kulttuuriympäristöselvitys** 2008, Arkkitehtuuritoimisto Käpy ja Simo Paavilainen Oy, 2008
- **Vaasan rakennusperinneselvitys** 2000, Vaasan kaupunki 2000
- **Puistokävelyllä Vaasassa** 2007, Katarina Andersson, Christine Bonn, Ann Holm, Merenkurkun neuvosto
- **Luontoselvitys Ylioppilastalo ak1148**, Vaasan kaupunki 2025
- **Vaasan patsaat ja muistomerkit**, Vaasan kaupunki 2025 (Alla kuva 2)



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Pohjimmainen syy kaavamuutoksen laatimiselle on rakennusoikeuden lisäämistoive, joka tuli alueen toimijalta. Tarkoituksenaan on sijoittaa uusi katto nykyisen neljä metriä korkean ilmastointihuoneen kanssa samaan korkeuteen. Kaavoituksen tarkoituksena on edesauttaa alueen julkisten alueiden kehittämistä korkeatasoisesti sekä kannustaa hulevesien tarkoituksenmukaista käsittelyä viher- ja yleisiä alueita suunnitella.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Ylioppilastalon omistaja ja toimija esitti rakennuksen korottamistoiveen katon korjaushankkeen taloudellisen toteutuksen varmistamiseksi elokuussa 2025. Tämän vuoksi tontin 905-15-4-4 kehittämisestä on laadittu aiesopimus kaupungin ja toimijan kesken syksyllä 2025. Aiesopimus viedään hyväksyttäväksi kaupunginhallituksen kokoukseen ennen vuotta 2026.

Ylioppilastalon tontin asemakaavan muutoksen vireilletulo sekä valmisteluaineiston (OAS ja luonnos) nähtävilläolo on tarkoitus toteuttaa yhdellä kertaa, koska itse hanke on pienimuotoinen ja siihen liittyvät perusasiat selviä. Täten katsottiin, että kaavamuutoksesta on yksinkertaisinta lausua sekä kertoa mielipiteensä kyseisistä asiakirjoista samaan aikaan. Asemakaavamuutos on kokonaisuudessaan tarkoitus toteuttaa mahdollisimman kevyenä. Rakennusoikeutta lisätään korkeintaan 25 %.

Ylioppilastalon asemakaavan muutostyön vireilletulosta päättäminen viedään 22.10.2025 pidettävään Kaupunkiympäristölautakunnan kokoukseen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaava-alueen osalliset

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

4.3.2 Osallisten vaikutusmahdollisuudet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

OAS pidetään nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnos ja kaavan valmisteluasiakirjat sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä kaksi viikkoa syksyllä 2025. Asemakaavasta pyydetään ennakkolausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta. Osallisia tiedotetaan nähtävilläolosta kirjeellä sekä lehtikuulutuksella.

Julkinen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä vuoden 2026 aikana. Kaavamateriaalista pyydetään lausunnot ja osallisia tiedotetaan kaava-asian nähtävilläolosta kirjeellä sekä lehtikuulutuksella.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Ylempien kaavatasojen antamat tavoitteet

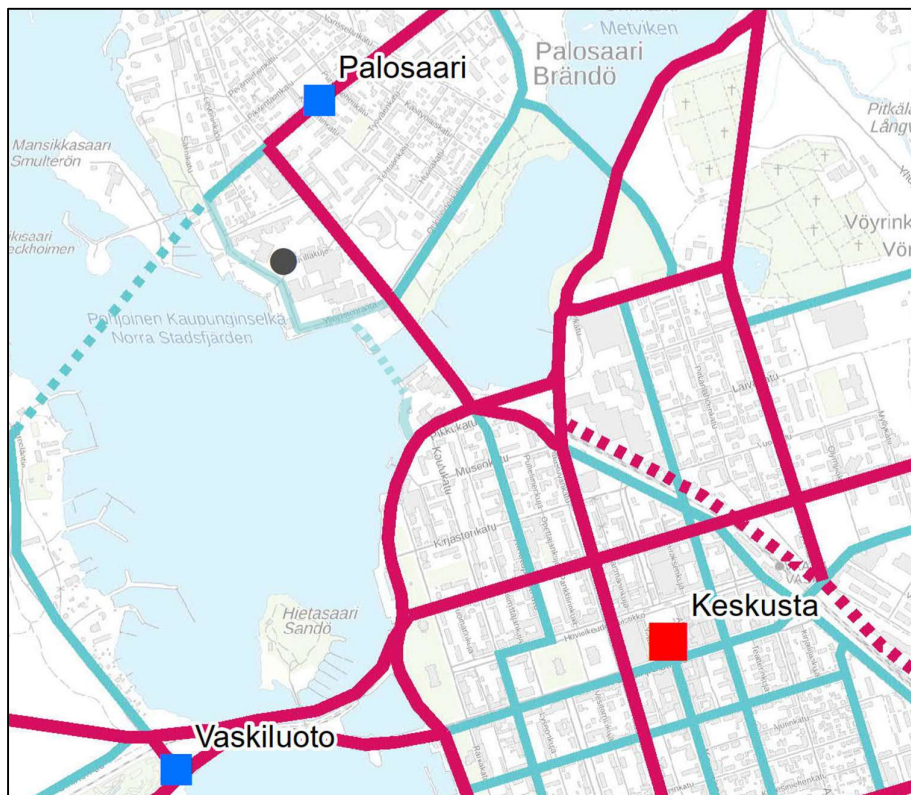
Maakuntakaava

Alue on osoitettu Keskustatoimintojen alueeksi C, missä saa olla keskustahakuista palvelu-, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan toimintoja sekä asumisen alueita liikennealueineen ja puistoineen. Keskustatoimintojen alueelle tulee luoda edellytykset sellaisen elinvoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle, jolla on selkeä identiteetti ja korkealuokkainen arkkitehtuuri. Tiivistyvän ja muuttuvan maankäytön alueilla tulee tavoitella korkeaa tehokkuutta ottaen huomioon paikan luonne, kaupunkikuva sekä kulttuuriympäristö- ja luontoarvot. Viheralueille, joilla on suuri arvo virkistykselle ja / tai kaupunkiympäristölle, ei tule rakentaa. Toimivalle kävelykeskustalle tulee luoda edellytyksiä ja osoittaa riittävät väylät kävelylle ja pyöräilylle keskusta- ja pyöräilyreitit keskustassa.

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

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

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



Kuva 20. Pyöräilyreitit

Yleiskaava

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.

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

4.5 Asemakaavaratkaisu

4.5.1 Asemakaavaluonnoksen kuvaus

Kaavaluonnoksen idea

Maa-alueena säilyvä osa asemakaavan muutosluonnoksesta osoitettiin Toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia **KT-1**. Vesialue osoitettiin säilymään vesialueen osana **w**.

Asemakaavan muutoksella pyritään luomaan edellytykset viihtyisälle ja elinvoimaiselle korttelialueelle, johon voi sijoittaa julkisia ja yksityisiä toimitiloja,

Ylioppilastalon rooli

erityisesti energia- ja it-alan innovaatioiden kehittämiseen innostavia toimitiloja. Kaavalla pyritään myös varmistamaan, että arvokasta kaupunkirantaa kohennetaan tulevaisuudessakin sen arvoisella tavalla huomioiden alueen erityispiirteet mm. kevyen liikenteen kannalta sekä punatiilisen tehdasmiljöön tärkeänä pisteenä kaupungista tai vesialueelta katsottaessa.

Kaupunkikuva

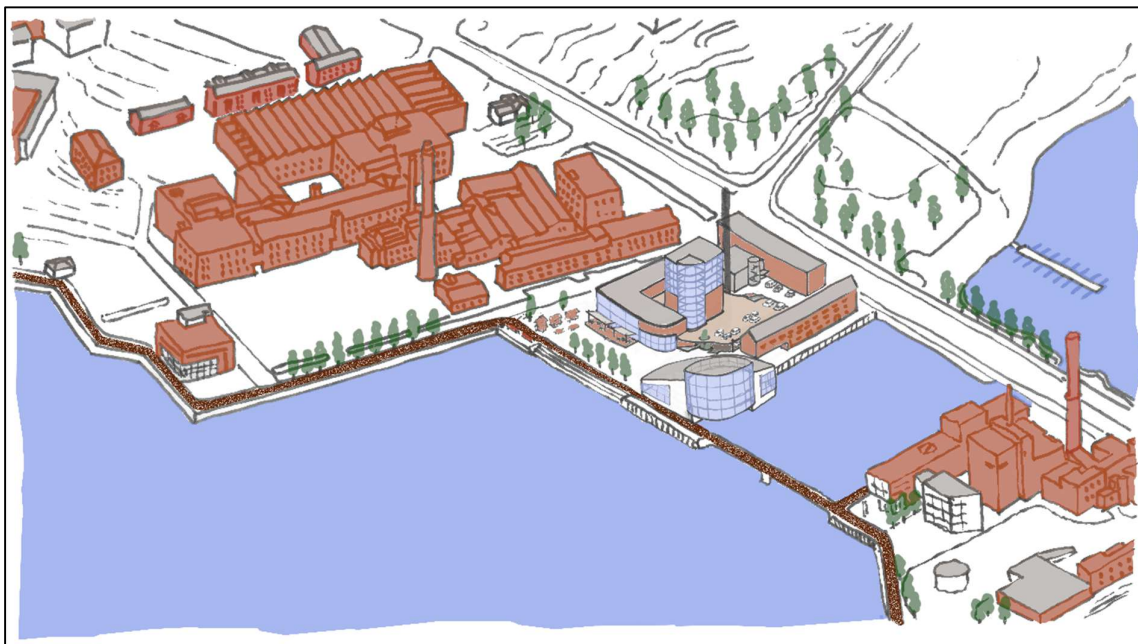
Ylioppilastalon asemakaavassa on pyritty edistämään kaupunkimaisen ja viihtyisän kaupunginosakeskuksen toteutumisen mm. rakentamista koskevilla määräyksillä. Uusien julkisten rakennusten julkisivuverhous tulee pääsääntöisesti olla punatiiltä, joka on yksi alueen tehdasmaisen rakennuskannan tunnusomaisimpia julkisivumateriaaleja. Korttelialueen rakennusten julkisivujen ja kattopintojen tulee soveltua arvokkaaseen kaupunkimaiseen ympäristöön, joka saa vaikutteita tehdasympäristökokonaisuudesta, ja sitä osaltaan säilyttäen. Uudisrakennusten tulisi soveltua edellä mainittuun jäsentelyyn, materiaalien pintakäsittelyyn, värityksen sekä aukotuksen suhteen. Enimmäiskerrosluku korttelin rakennuksissa on neljä, ja korotettaessa olemassa olevaa rakennusta ylin kerros tulee olla ainakin osittain sisäänvedetty. Näillä määräyksillä ja muiden kaavamuutokseen liittyvien asiakirjojen selvennyksillä pyritään varmistamaan kaupunkimaisen tilan säilyminen tulevaisuudessakin sekä rakennetun ympäristön viihtyisyys ja kauneus.

Kaavaluonnosalueen rakennukset

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

Tavoitteena on jatkaa tämän punatiilisen yleisilmeen säilymistä, joten tätä tukevat asemakaavamääräykset sisällytettiin asemakaavaluonnoksen korttelimerkintään.

Rakennusten ylin korkeusasema osoitettiin kaavaluonnokseen olevan +14,4.



Kuva 21. Tärkeä pyöräilyreitti näkyy piirroksessa ruskealla.

Uusiutuvat energiamuodot kaavaluonnoksessa

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



Kuvat 22. Luonnoksia Ylioppilastalon neljännen kerroksen toteuttamisesta.



23

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue jakaantuu kolmeen osaan. Pienempi osa maa-alueesta on rakennettu Ylioppilastaloksi nimetyllä rakennuksella.

Muu maa-alue on pääosin osoitettu paikoitukselle sekä sitä rajaaviksi Ohjeellisiksi istutettaviksi tontinosiksi. Ohjeellisuus tarkoittaa, että rajauksen sijainti ei ole tarkka. Nämä alueen osat on rakennettu. Rantaviivan tuntumaan on toteutettu kapea väylä kevyelle liikenteelle. Se osoitettiin ohjeelliseksi ulkoilureitiksi. Suurimman osan muodostaa vesialue louhikkaisine rantoineen. Alue osoitettiin kaavaan Vesialueena säilytettäväksi alueen osaksi w.

5.2 Mitoitus

5.2.1 Alueen koko

Kaava-alue 6106 m²

5.2.2 Käyttötarkoituksen mukaiset pinta-alat

KT-1 6106 m² - sisältäen vesialue w 2691 m²

5.2.3 Rakennusoikeus sekä rakennusten sallittu korkeus kerroslukuna ja harjakorkeutena

2500 k-m² IV, +14,4 m

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

Aluetta koskee kaavamääräykset:

Alueelle voidaan rakentaa toimisto- ja liikerakennuksia. Alueelle rakennettavat rakennukset tulee sopeuttaa alueen tehdasmaiseen ilmeeseen. Rakennusmassojen kolme ensimmäistä kerrosta tulee ensisijaisesti toteuttaa punatiilellä tai muuten sopeuttaa ympäröivään rakennuskantaan. Olemassa olevaan rakennukseen rakennettavan lisäkerroksen tulee olla ainakin osittain sisäänvedetty.

Korttelialueen ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä, ja niiden viherrakentaminen tulee liittää hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee pitää vettä läpäisevinä tai hulevesijärjestelmään liittyvinä sekä viherrakentaa tai istuttaa, jotta alueelle saadaan pehmeyttä ja viihtyisyyttä. Hulevesien johtamis- ja tulvareitit tulee suunnitella ja mitoittaa tontilla siten, että haitallista tulvimista ei aiheudu tontin alueella tai lähiympäristössä. Alueen maanpintoja rakennettaessa tulee varmistaa, että alueella toteutuu myös riittävä määrä hulevesiä viivytettäviä rakenteita, kuten painanteita ja niihin viettäviä reittejä.

Rakennusten katoille on sallittua sijoittaa aurinkopaneeleja ja -keräimiä. Uudisrakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on tarkoituksenmukaista varautua aurinkoenergian hyödyntämiseen.

5.3.2 Muut alueet

Vesialue w

Aluetta koskee kaavamääräys:

Vesialueena säilytettävä alueen osa.

5.3.3 Yleismääräyksiä

Pysäköinti korttelialueella

Aluetta koskee kaavamääräys:

Pysäköinti tulee toteuttaa omalla tontilla.

Tonteille tulee rakentaa seuraavat auto- ja polkupyöräpaikat:

- julkiset tilat ja palvelurakennukset 1ap/200 k-m2 1pp/50 k-m2
- liike- ja toimistotilat 1ap/70 k-m2 1pp/50 k-m2

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

Muut yleismääräykset

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

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan rakentamista arvokkaaseen alueeseen sopivalla tyyllillä. Rakentamisen voi katsoa tuovan positiivista kehitystä alueelle, koska rakennuksen volyymi tulee korotuksen myötä olevan paremmin linjassa ympäröivän rakennuskannan kanssa.



Kuva 24. Vanha tehdasalue EnergyLabin pohjoispuolella.

5.4.2 Liikenteelliset vaikutukset

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

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

Alueen pysäköinti on sijoitettu omalle tontille.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Korttelialueen ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä, ja niiden viherrakentaminen tulee liittää hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee pitää vettä läpäisevinä tai hulevesisysteemiin liittyvinä sekä viherrakentaa tai istuttaa, jotta alueelle saadaan pehmeyttä ja viihtyisyyttä. Hulevesien johtamis- ja tulvareitit tulee suunnitella ja mitoittaa tontilla siten, että haitallista tulvimista ei aiheudu tontin alueella tai lähiympäristössä. Alueen maanpintoja rakennettaessa tulee varmistaa, että alueella toteutuu myös riittävä määrä hulevesiä viivyttäviä rakenteita, kuten painanteita ja niihin viettäviä reittejä. Rakennusten katoille on sallittua sijoittaa aurinkopaneeleja ja -keräimiä. Uudisrakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on tarkoituksenmukaista varautua aurinkoenergian hyödyntämiseen.

5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Vaasan kaupunki omistaa kaavoitettavan maan. Asemakaavan muutoksen odotetaan tuovan kaupungille tuloja välillisesti alueelle syntyvien työpaikkojen verotuloista sekä ostovoiman lisäyksestä. Korttelialueelle ei tarvitse tehdä lainkaan investointeja uuden infrastruktuurin rakentamiseksi.

5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset

Korttelialueella ei ole milloinkaan ollut asuinrakentamista. Alueen tehdasmaisen kaupunkikuvan säilyttävä ote sekä viheralueasioista huolehtiminen korostavat alueen paikallista identiteettiä, joka vahvistuu usein tällaisen rakentumisen toteutumisella. Lisäksi kaavan toteuttaminen luo uusien työpaikkojen myötä ihmisiä, jotka voivat hyödyntää lähialueen ihmisen mittakaavaisia ja kiinnostavia kohtaamispaikkoja. Tällaisten käyttäminen saattaa edesauttaa ihmisten kohtaamista ja ystävyyssuhteiden syntymistä, mikä voi helpottaa yksinäisyyden poistamista sekä yhteisöllisyyden vahvistamista.



Kuvat 25. Vaihtoehtoja kohtaamispaikoista julkisissa tiloissa.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen ja tonttijakojen saatua lainvoiman voidaan tontteja rakentaa.

Asemakaavalla pyritään osaltaan säilyttämään alueen vanhasta tehdas-identiteetistä ilmettään ammentava kaupunkiympäristöä sekä kannustamaan erilaisten julkisten ulkotilojen toteuttaminen luonnonympäristöä unohtamatta. Viheralueiden suunnittelufokus on osoitettu hulevesien käsittelyyn. Pysäköinti osoitetaan toteutettavaksi omalla tontilla.

6.2 Toteutuksen seuranta

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

LIITTEET

- Liite 1. Asemakaavakartta määräyksineen
- Liite 2. Havainnekuvat
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4. Asemakaavan seurantalomake