

V A A S A .
V A S A .

Asemakaavan muutos nro 1146

AHVENTIE 20



Asemakaavaselostus, luonnos 16.12.2025

Vaasan kaupungin kaavoitus

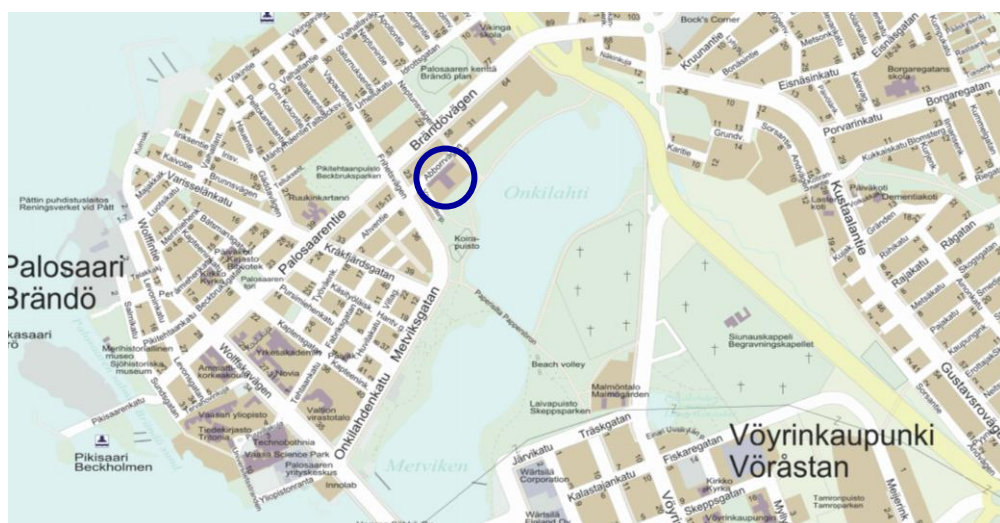
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta:	905 Vaasa	
Kaava-alue:	Asemakaava koskee: 19 kaupunginosa: kortteli 56, puisto- ja katualueet	
Suunnittelulaji:	Asemakaavamuutos	
Kaavan nimi:	Ahventie 20	
Kaavan numero:	1146	
Laatija:	Vaasan kaupunki, kaavoitus Emma Widd, kaavoitusarkkitehti	
Käsittely:	Vireilletulo:	5.3.2025
	OAS (Kaupunkiympäristölautakunta):	5.3.2025
	Luonnos (Kaavoitusjohtaja):	18.12.2025
	Ehdotus (Kaupunkiympäristölautakunta):	XX.XX.XXXX
	Kaupunginhallitus:	XX.XX.XXXX
	Kaupunginvaltuusto:	XX.XX.XXXX
	Lainvoimainen:	XX.XX.XXXX

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Palosaarella, Ahventien ja Onkilahden puiston välissä. Lounaispuolella alue rajautuu Vapaudenpolkuun.



1.3. Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1.	Tunnistetiedot	2
1.2.	Kaava-alueen sijainti	2
1.3.	Selostuksen sisällysluettelo	3
1.4.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5.	Luettelo selostuksen tausta-asiakirjoista	4
2.	TIIVISTELMÄ	5
3.	LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	6
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2.	Suunnittelutilanne	11
3.3.	Asemakaavan tavoitteet	14
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1.	Aloitusvaihe	15
4.2.	Luonnosvaihe	17
4.3.	Ehdotusvaihe	20
4.4.	Hyväksymisvaihe	20
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
5.1.	Kaavan rakenne ja mitoitus	21
5.2.	Kaavamerkinnot ja määräykset	21
5.3.	Kaavan vaikutukset	21
5.4.	Nimistö	23
5.5.	Asemakaavan toteutus	23

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1.	Asemakaavakartat (VE1 ja VE2) merkintöineen
LIITE 2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 3.	Kaavaluonnosten havainnemateriaali
LIITE 4.	Asemakaavan seurantalomake
LIITE 5.	Viheralueiden hoitoluokituskartta

1.5. Luettelo selostuksen tausta-asiakirjoista

- YLE Vaasan toimintakeskuksen säilytettävyysselvitys. A-insinöörit 2025.
- Luontokartoitus, Ahventie 20. Vaasan kaupunki, 2024.
- Vaasan kaupungin linnustوسelvitys. FCG, 2024.
- Ahventien kaavakehitysluonnokset. Arkkitehdit Lång-Kivilinna & Larikka, 2024.
- Ahventien (ak1107) hulevesien käsittelyn yleissuunnitelma, 2021.

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutos koskee Yleisradio Oy:n Palosaarella sijaitsevaa tonttia 905-19-56-5 sekä osittain siihen rajautuvia katu- ja puistoalueita. Asemakaavalla tutkitaan tontin ja sitä ympäröivien alueiden käyttö- ja kehittämismahdollisuuksia. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa varattu radiotoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin hyödyntäminen uuteen käyttötarkoitukseen sen jälkeen, kun Ylen toiminnot ovat siirtyneet pois alueelta.

Asemakaavamuutos tuli vireille, kun Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 5.3.2025. Osallistus- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin nähtävillä 1.4.2025 – 15.4.2025. Siitä jätettiin 7 lausuntoa.

Asemakaavatyössä on tutkittu nykyisten rakennusten säilyttämisen mahdollisuuksia sekä vaihtoehtoja, joissa nykyinen rakennuskanta puretaan ja korvataan uudisrakentamisella. Valmisteluvaiheen kuulemiseen on otettu mukaan kaksi vaihtoehtoa, jotka molemmat perustuvat tontin täydennysrakentamiseen purkamisen kautta. VE1- vaihtoehdossa tontin rakennuskanta korvataan kokonaan uudisrakentamisella. VE2-vaihtoehto antaa mahdollisuuksia tontin itäkulman autohallin säilymiselle, ja muuten vaihtoehdon rakennusoikeus on varattu uudisrakentamiselle.

Kaavatyön etenemistä voi seurata kaavoituksen verkkosivuilla: www.vaasa.fi/ak1146.

3. LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueeseen kuuluu Yleisradio Oy:n tontin 905-19-56-5 lisäksi katu- ja puistoalueita. Kaava-alueen pinta-ala on 1,5 ha. Se rajautuu Ahventiehen ja Vapaudenpolkuun sekä koillispuolella puistoalueella olevaan kevyen liikenteen reittiin. Kaakkoispuolella kaava-alue rajautuu Onkilahden puistoon. Tontin itäkulmasta etäisyys Onkilahden rantaan on alle 40 metriä.

Ylen tontilla on pitkä kaksikerroksinen rakennusmassa Ahventien suuntaisesti, minkä vuoksi näkymä Ahventieltä tontin suuntaan on suljettu. Ahventien pohjoispuolella on 4-kerroksisia kerrostaloja, joiden piha-alueet avautuvat Ahventien suuntaan. Vapaudenpolun toisella puolella on kaksi 4-kerroksista kerrostaloa sekä Palosaaren järjestötalo Vapaudenpolun ja Ahventien kulmassa. Palosaaren järjestötalon vastapäätä, Ahventien ja Vapaudenpolun kulmassa, sijaitsee pieni ruokakauppa – K-market Palosaari. Ahventiellä ei ole läpikulkuliikennettä, mutta sen koillisosan varrella sijaitsee VOAS:in suurin opiskelija-asuntoalue Vaasassa. Tästä syystä Ahventiellä liikkuu paljon opiskelijoita, vaikka se muuten on rauhallinen katuymäristö.



Kaavan rajausta piirretty punaisella viivalla vuoden 2021 ilmakuvan päälle.



Ylen tontti on nykytilanteessa aidattu.



Ahventiellä liikkuu paljon opiskelijoita.



Vapaudenpolku on kapea umpikatu.

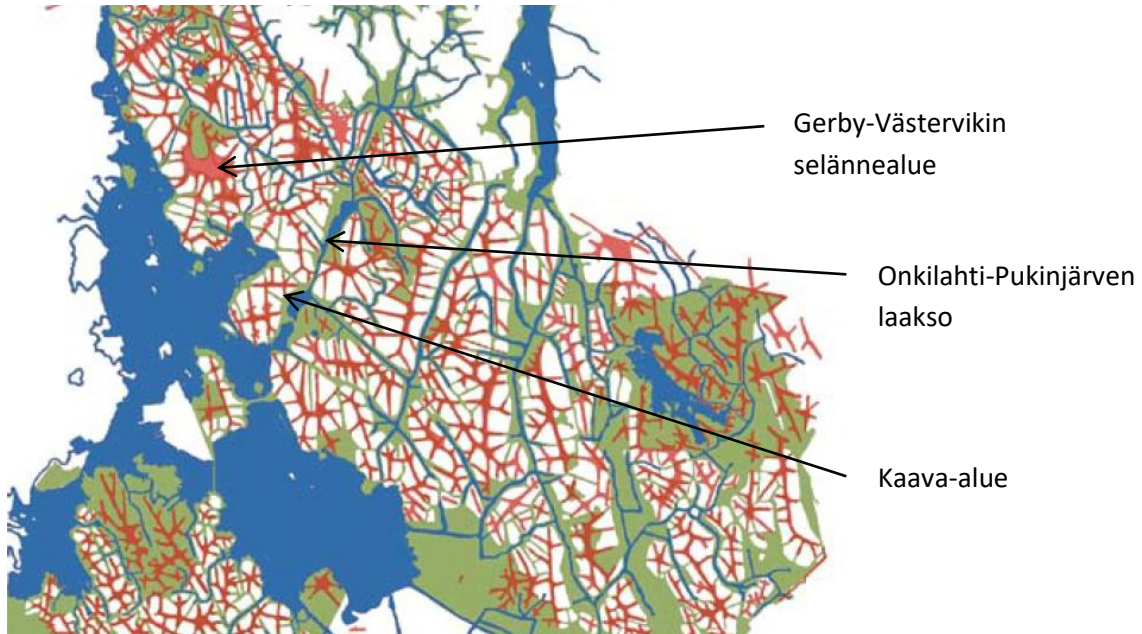


Palosaaren järjestötalo ja virkistysreitti Onkilahden rannassa.



Luonnonympäristö

Kaava-alue sijoittuu Vaasan suurmaisemassa Gerbyn-Västervikin selännealueen ja Onkilahti-Pukinjärven laaksoalueen rajalle. Alue on alavaa (+ 2–5 metriä mpy), ja pintamaalaji alueella pääosin saven eri lajeja. Ylen tontilla on myös täytemaata, erityisesti tontin itäosassa.



Vaasan maisemarakenne. Punaiset alueet ovat vedenjakajia ja vihreät laaksoja.

Suurin osa kaava-alueesta on rakennettua ympäristöä. Alue rajautuu Onkilahdenpuistoon, jossa kaava-alueen kohdalla kasvaa koivuvaltaista lehtimetsää. Luontotyyppi kaava-alueen vieressä on lehto, mutta alue on voimakkaan ihmisvaikutuksen piirissä eikä sitä voida ojituksen ja vieraslajien runsaan määrän vuoksi pitää luonnontilaisena lehtona. Osa Onkilahden rannan metsäalueesta on vielä 1960-luvulla ollut veden alla, ja tulee todennäköisesti luonnollisen sukkession ja kuivumisen myötä vähitellen kehittymään kohti vähäravinteisempaa luontotyyppiä.

Alueen hulevedet purkautuvat pintavalumana sekä avouomia ja hulevesiputkistoja pitkin Onkilahteen. Metsäalue Onkilahden rannassa sijaitsee vain noin metrin merenpinnan yläpuolella ja tulvii usein keväisin. Alueen vesiolosuhteita on tutkittu tarkemmin vuonna 2021, kun VOAS-alueen asemakaavamuutokseen liittyen tehtiin Ahventien hulevesien käsittelyn yleissuunnitelma.

Kaava-alueen luonto-olosuhteita kartoitettiin kesällä 2024. Alueen luontoinventoinnissa ei löydetty luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppiä tai muita arvokkaita elinympäristöjä, eikä alueella ole Suomen uhanalaisuusluokituksen mukaisia luontotyyppiä tai rauhoitettuja kasvilajeja. Lähiympäristössä havaittiin kolme pohjalepakkoa, mutta muuten alueella ei esiinny Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV (a) nisäkäs- ja matelijalajeja tai sammakkoeläimiä (viitasammakko).



Onkilahden rannassa on kaava-alueen kohdalla koivuvaltaista lehtimetsää.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alueen ympärillä on eri-ikäistä ja eri mittakaavan rakennuskantaa. Vastapäätä sijaitsevat 4-kerroksiset kerrostalot ovat rakennettu 1960-luvulla, Vapaudenpolun varren kerrostalot vuosina 2000 ja 2012, ja Palosaaren järjestötalot vuonna 1953. VOAS-alueella on rakennuskantaa 1970-, 1980- ja 1990-luvuilta sekä uusia, rakenteilla olevia kohteita. Lähiympäristön korkeimmat rakennukset ovat Vapaudentien länsipuolella sijaitsevat 8-kerroksiset pistetalot 1970-luvulta. Hieman kauempana Palosaarella on paljon kaksikerroksista rakennuskantaa. Rakennetun ympäristön monimuotoisuus on luonteenomaista Palosaarelle, ja Palosaaren vaihteleva, eri-ikäinen rakennuskanta muodostaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden.



Ote Vaasan kaupungin arcgis-kaupunkimallista.

Ylen tontilla toimintakeskuksen päämassa on rakennettu vuonna 1984 ja tontin koilliskulmassa sijaitseva autohalli vuonna 1997. Alkuperäisen osan kerrosala on 4131 k-m² ja autohallin kerrosala 997 k-m², eli yhteensä 5128 k-m². Rakennuksen suunnittelusta on vastannut Yleisradion oma arkkitehtitoimisto. Rakennukset ovat ulkopuolelta pääosin alkuperäisessä asussaan.

Alkuperäinen osa on osittain kaksikerroksinen. Ahventien puoleisessa siivessä on toimistotiloja kahdessa kerroksessa, pihan puolella on studiosiipi ja rakennuksen pohjoisosassa vanha autohalli. Studioiden kohdalla toisessa kerroksessa on tekniikkatiloja. Rakennuksen kellarissa kulkee putkitunneleita ja siellä sijaitsee rakennuksen väestönsuoja. Rakennuksen pystyrunko on tehty teräsbetonipilareilla ja teräsbetoniseinillä. Ahventien puoleisessa siivessä ulkoseinät on tehty kevyenä rakenteena, ja studiosiivessä ulkoseinät toimivat osana kantavaa runkoa.

Vuonna 1997 rakennettu autohalli on pääosin yksikerroksista hallitilaa, jonka vapaa korkeus on noin 6 metriä. Kaksikerroksisessa osassa on pukuhuone- sekä varastotilaa alakerrassa ja yläkerrassa IV-konehuone sekä teknistä tilaa. Hallirakennus liittyy vanhaan rakennukseen matalammalla liitososalla. Seinät ovat betonielementtejä ja niiden yläosissa on peltiverhoilu. Pitkillä sivuilla on teräsbetoniset pilarit ja palkit, jotka kannattelevat väli- sekä yläpohjan ontelolaattoja. Autohallin päädyssä on toiminut kriisikeskus ja sen rakenteet ovat K3-luokan väestönsuojarakenteita vanhojen arkkitehtisuunnitelmien mukaan.



Ylen toimitilarakennuksen pääsisäänkäynti sekä myöhemmin rakennettu autohalli.

Työpaikat ja palvelut

Ahventien ja Vapaudentien kulmassa on lähikauppa (K-market Palosaari). Palosaarentiellä sekä Palosaaren torin ympäristössä on monipuolisia lähipalveluita, muun muassa kirjasto, kukkakauppa, kahvila, S-market, grilli sekä pizzeria. Etäisyys Palosaaren torille on noin 650 metriä.

Onkilahdenpuisto tarjoaa runsaasti ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksia, ja Palosaarentien pohjoispuoleltakin löytyy urheilukenttiä sekä kuntorata. Alakoulu Vikinga skola sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella noin 400 metrin etäisyydellä, muuten Palosaaren koulut ja

päiväkodit ovat keskittyneet Palosaaren eteläpuolelle. Lähiympäristössä ei ole toimistorakennuksia tai varsinaisia työpaikka-alueita, vaan Yle on ollut suurin työpaikkatoiminto alueella.

Liikenne

Ahventiellä on hyvin vähän ajoneuvoliikennettä, ja sen koillisosa muistuttaa pihakatua. Vapaudenpolku, johon kaava-alue rajautuu, toimii myös pihakadun tyyppisesti. Vapaudentie sekä Palosaarentie toimivat pääkatuina, ja ovat melko vilkasliikenteisiä. Palosaarentie toimii myös bussireittinä, ja lähimmät bussipysäkit sijaitsevat sen varrella. Onkilahden rannassa on suosittu kevyen liikenteen reitti, johon on yhteydet sekä Vapaudenpolulta että suunnittelualueen koillispuolelta.

Tekninen huolto

Ylen rakennuksissa on tietoliikenneinfraa ja Ahventiellä on kunnallisteknisiä johtoja. Vesi- ja viemärijohdot ovat vain Ahventien alkupäässä ja kääntyvät Ylen tontin kohdalla pohjoiseen, vastapäätä olevan korttelin keskelle.

Maanomistus

Tontti 905-19-56-5, eli pääosa asemakaavoitettavasta alueesta, kuuluu Yleisradio Oy:n omistukseen. Katu- ja puistoalueet ovat Vaasan kaupungin omistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne

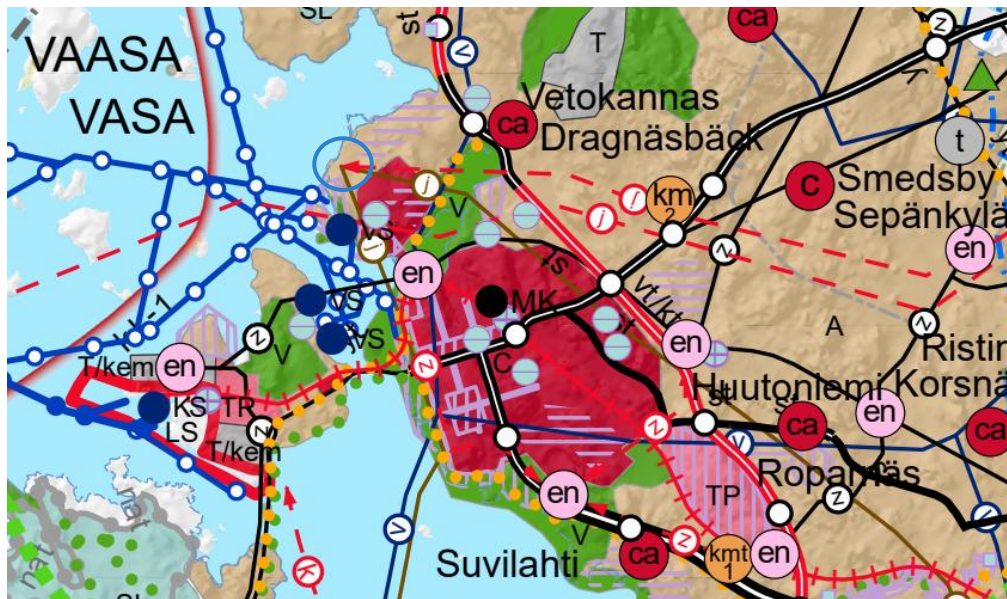
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoitus on muun muassa tukea siirtymää vähähiiliseen yhteiskuntaan, edistää luonnon monimuotoisuutta ja kestävää kulttuuriympäristön käyttöä sekä alueidenkäytöllä luoda mahdollisuuksia elinkeinojen uudistamiseen. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on viisi eri teemaa, jotka ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Maakuntakaava

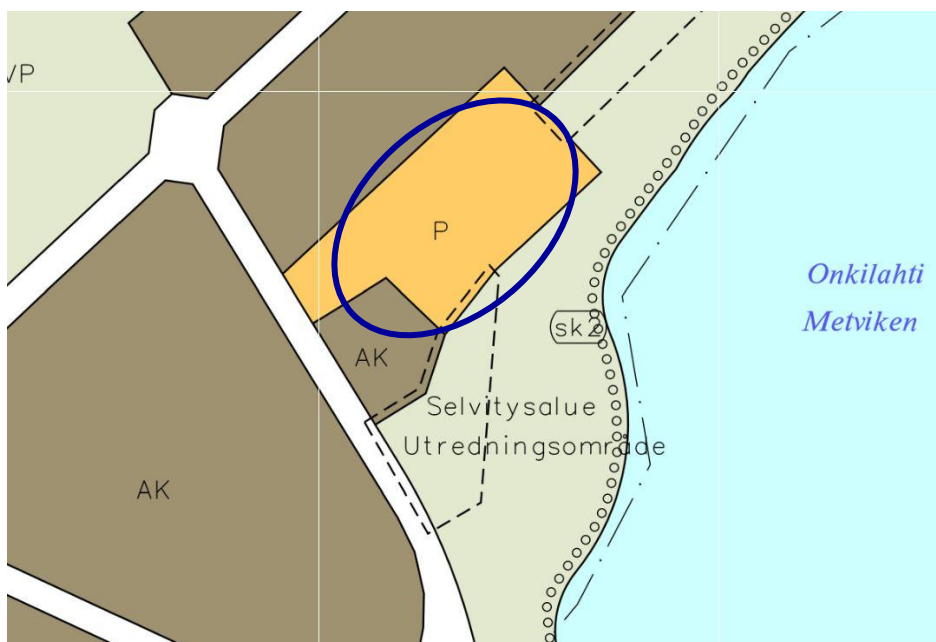
Pohjanmaan maakuntakaava 2050 tuli voimaan 2.7.2025. Maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Se rajautuu Onkilahden virkistysalueeseen (V), sekä sijoittuu maakuntakaavassa hyvin lähelle Palosaaren keskustatoimintojen aluetta (C).



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.

Yleiskaava

Vaasan yleiskaavassa 2030 (KV 13.12.2011) alue on varattu palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi (P). Alueen ympärillä on asuinkerrostalojen aluetta (AK) sekä puistoaluetta (VP) Onkilahden rannassa. Rannan puistoalueille on yleiskaavassa kahteen paikkaan merkitty selvitysalueita. Selvitysalueiden kehittämismahdollisuuksia on tarkoitus arvioida ja määritellä tarkemmin asemakaavatasolla. Yleiskaavassa koko Palosaari on lisäksi merkitty sk2-alueeksi, eli kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi alueeksi.

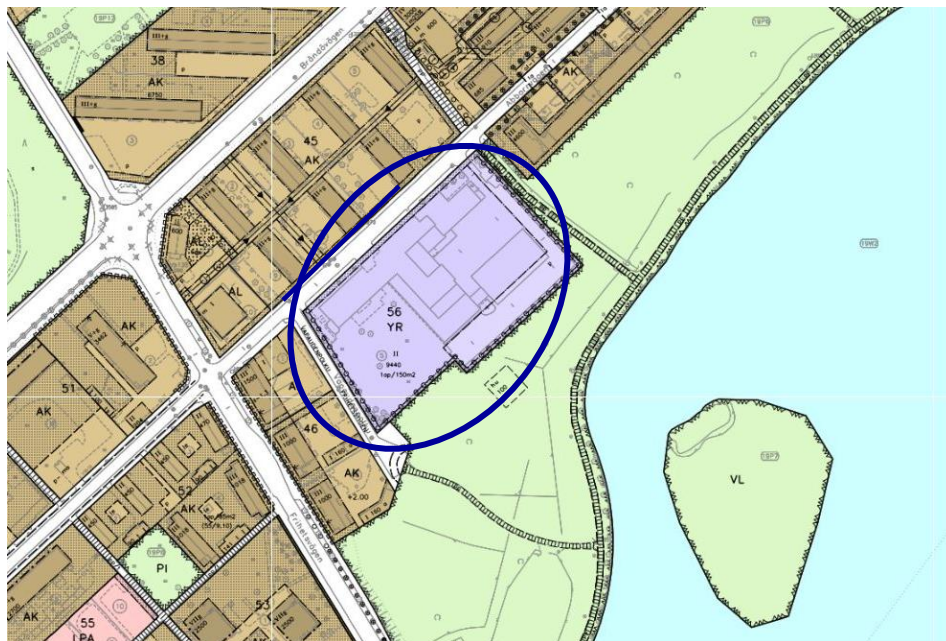


Ote Vaasan yleiskaavasta 2030.

Vaasan yleiskaavan 2040 laatiminen on aloitettu tekemällä selvityksiä kaavatyön pohjaksi. Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.5.-30.6.2023 ja yleiskaavaluonnos asetetaan nähtäville arviolta vuoden 2026 aikana. Tavoitteena on, että valtuusto hyväksyy yleiskaavan vuonna 2027.

Asemakaava

Lähes koko alueella on voimassa kaupunginvaltuustossa 28.4.1997 hyväksytty asemakaava nro 810. Asemakaavassa 810 tontti 905-19-56-5 on varattu radiotoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YR). Lisäksi kaava-alueeseen sisältyy osa Ahventiestä sekä pieni osa Onkilahden rannan lähivirkistysalueesta (VL), jolla on voimassa vuonna 2020 hyväksytty Onkilahdenpuiston asemakaava.



Ote ajantasa-asetusta (voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartta).

Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2019.

Pohjakartta

Pohjakartta on tarkistettu 21.1.2025.

Rakennuskielto

Alue ei ole rakennuskiellossa.

3.3. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavalla tutkitaan Ylen Palosaarella sijaitsevan tontin (905-19-56-5) ja sitä ympäröivien alueiden käyttö- ja kehittämismahdollisuuksia. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa varattu radiotoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin hyödyntäminen uuteen käyttötarkoitukseen sen jälkeen, kun Ylen toiminnot ovat siirtyneet pois alueelta.

Lähtökohtaisesti asemakaavatyön tavoitteena on ollut tutkia nykyisten rakennusten säilyttämisen mahdollisuuksia sekä vaihtoehtoja, joissa nykyinen rakennuskanta puretaan ja korvataan uudisrakentamisella.

Maanomistaja on 31.10.2024 päivätyllä hakemuksella anonut asemakaavan muuttamista tontilla 905-19-56-5. Vuoden 2024 lopussa on tehty kaupungin ja maanomistajan välinen sopimus kaavoituksen käynnistämisestä. Maanomistajan tavoitteet ovat sopimuksen mukaan:

- Asemakaava, jossa rakennusoikeutta on vähintään yhtä paljon kuin voimassa olevassa kaavassa.
- Asemakaava, joka mahdollistaa sellaiset käyttötarkoitukset, joille on kysyntää, kuten erilaiset asumisen muodot.

Maanomistajan tavoitteena on myydä tontti kaavamuutoksen jälkeen. Tontin koko on 12725 m² ja sillä on voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeutta 9440 k-m². Tontin tonttitehokkuus ($e=0,74$) vastaa lähiympäristön tonttitehokkuuksia.

Kaupungin tavoitteet tontin kehittämiselle ovat sopimuksen mukaan:

- Toimiva ja monipuolinen kehittämisratkaisu, joka tukee kaupungin strategiaa.
- Kehittämisratkaisu, joka huomioi alueen erityispiirteet ja arvot ja luo tasapainoista ja mielenkiintoista kaupunkikuvaa sekä viihtyisää ympäristöä.
- Monipuolinen ja houkutteleva asuntotarjonta, mikäli kehittämiseen sisältyy asuntorakentamista.

Vaasan kaupungin strategian (2022–2025) pääteemat ovat hyvinvoiva ja osaava Vaasa, vetovoimainen Vaasa sekä hiilineutraali Vaasa. Kaavamuutoksella on mahdollista tukea strategian kaikkia osa-alueita. Tontin kehittäminen asumispainotteeseen suuntaan tukee strategiaa erityisen hyvin, koska se parantaa asuntotarjontaa ja lisää kestävästä ja vetovoimaisen kaupunkiasumisen mahdollisuuksia Vaasassa.

Uusi kaupunkistrategia tulee voimaan vuoden 2026 alusta, ja huomioidaan kaavan ehdotusvaiheessa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Aloitusvaihe

Asemakaavamuutos tuli vireille 5.3.2025, kun Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyi kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

Osallistus- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin nähtävillä 1.4.2025 – 15.4.2025. OAS:ssa on kuvattu kaavatyön tavoitteita, osallisia ja vuorovaikutusmenettelyjä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 7 lausuntoa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt lausunnot:

Lausunnot:	Kaavoituksen vastineet:
ELY-keskus (tiivistelmä) <u>Liikenneympäristö</u> -Liikenneympäristön osalta kaavahankkeesta ei ole huomautettavaa tässä vaiheessa. <u>Tulvasuojelu ja kuivatus</u> -Suunnittelussa on huomiotava alin rakentamiskorkeus asemakaava-alueella. -Alinta rakentamiskorkeutta laskettaessa on aaltoiluvara otettava huomioon. <u>Vesienhoito (Happamat sulfaattimaat)</u> -Koska Geologian tutkimuskeskuksen sivuston perusteella alueelta todennäköisesti löytyy happamia sulfaattimaita, tulisi kaavaan ottaa määräyksiä sulfidipitoisten maa-ainesten käsittelystä tai selvitystarpeesta rakentamisen ja maastotöiden yhteydessä. <u>Hulevesien hallinta</u> -Kaavatyön yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma ja esittää, miten alueen vesihuolto ratkaistaan. Hulevesiä koskevien kaavamääräysten tulee perustua alueelta laadittuun hulevesisuunnitelmaan. <u>Kulttuuriympäristö ja rakennussuojelu</u> -Palosaari on yleiskaavassa merkitty kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikkakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi, sk2. -Hankealueen puistoalueelle on myös yleiskaavassa esitetty kaksi erillistä selvitysaluetta, joiden kehittämismahdollisuuksia on tarkoitus arvioida ja määritellä tarkemmin asemakaavatasolla. -Edellä mainituista kaavamääräyksistä johtuen tulisi kaavahankkeessa laatia havainnekuvia, jotta olisi mahdollista ottaa kantaa siihen, miten erilaiset vaihtoehdot sopeutuisivat maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti ympäristöön sekä siihen, miten mahdolliset varjostukset vaikuttaisivat rakennettuun ympäristöön. -Kaava-aineistossa tulisi avata myös olemassa olevaa rakennuskantaa hankealueella, kuten rakennusinventoinneissa tehdään.	<i>Vastine: Tulviin varautuminen rakentamisessa -oppaan mukaan alin suositeltava rakentamiskorkeus Vaasan alueella on 2 metriä ilman aaltoiluvaraa. Onkilahden rannat ovat loivia ja avoin maisematila suhteellisen pieni, jonka vuoksi alueella huomiotava aaltoiluvara on pieni (alle 30 cm). Vaasan rakennusjärjestyksen mukaan "Kosteudelle alttiiden rakenteiden on oltava vähintään 2 metriä keskivedenkorkeutta ylempänä tai rakennuksen korkeusaseman tulee olla niin korkea, että kastuessaan vaurioituvat rakenteet ovat kerran 100 vuodessa toistuvan tulvakorkeuden yläpuolella ja, että kastuessaan rakenteilla on mahdollisuus kuivua ja, että käytetään materiaaleja, jotka kestävät mahdollisen kastumisen". Kaavoitettava alue ei sijaitse kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan alueella, mutta rajautuu siihen.</i> <i>Kaavaluonnoksiin on otettu mukaan määräys happamien sulfaattimaiden selvitystarpeesta ja käsittelystä. Hulevesien hallintaa on tutkittu periaatetasolla, ja todettu, että molemmissa vaihtoehdoissa on edellytyksiä hulevesien</i>

-Koska osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan tavoitteena on tutkia tontin 905-19-56-5 ja sitä ympäröivien alueiden käyttö- ja kehittämismahdollisuuksia, on myös mahdollista, että hankkeen etenemisen myötä tulee tarve laatia muita vielä mainitsemattomia lisäselvityksiä. <u>Alueidenkäyttö</u> -Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on esitetty alueen kaavatilanne. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tulee täydentää voimassa olevan Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 osalta ja huomioida siinä esitetyt maankäytölliset tavoitteet. Luonnos-/ehdotusvaiheiden mahdollista lausuntoa varten ELY-keskukseen tulee toimittaa asemakaavahankkeen etenemistä koskevat asiakirjat ja selvitykset. Vanhoja selvityksiä voi käyttää soveltuvin osin.	<i>viivyttämislle tontilla, ja yleisesti toimivalle hulevesien hallinnalle. Hulevesisuunnitelma laaditaan kaavan ehdotusvaiheessa.</i> <i>Kaupunkikuvallisia vaikutuksia sekä varjostusvaikutuksia on tutkittu Sketchup-mallin avulla. Mallinnuksesta on kuvia selostuksen liitetiedostossa 3. Nykyisestä rakennuskannassa on tehty säilytettävyysselvitys, ja rakennuskantaa on myös kuvattu selostuksessa.</i>
Pohjanmaan liitto Pohjanmaan liitto ilmoittaa, että emme anna lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, mutta osallistumme mielellään tuleviin suunnitteluvaiheisiin.	
Pohjanmaan museo Museolla ei ole lisättävää osallistus- ja arviointisuunnitelmaan.	
Pohjanmaan pelastuslaitos Kaavoitettavalla alueella on hulevesitulvakartan ja meritulvakartan mukaan tulvariskejä. Tulvariskit on otettava huomioon kaavoitusprosessissa.	<i>Vastine: Lausunto on huomioitu.</i>
Vaasan vesi Kiinteistölle on jo valmiiksi rakennettu vesi- ja viemärijohdot. Vaasan Vesi näkisi, että nykyistä tonttia ei lähdetäisi jakamaan, joten pystyisimme hyödyntämään jo valmiiksi rakennetun vesihuoltoinfran. Mikäli tonttiajako tehdään, niin siinä tulee huomioida uuden vesihuoltoinfran rakentaminen taloudellisesti järkevällä tavalla sekä huomioida mahdollisesti vesihuollon tarvitsemat rasitealueet. Vaasan Vesi ei vastusta alueen kehittämistä.	<i>Vastine: Kaavoitus on huomioinut lausunnon ja asiaa on käyty läpi työkokouksessa lokakuussa 2025.</i>
Suomen erillisverkot Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkkoperaattoripalvelut liiketoimintaan.	
Telia Teliällä on asemakaava-alueella käytössä olevaa infraa.	

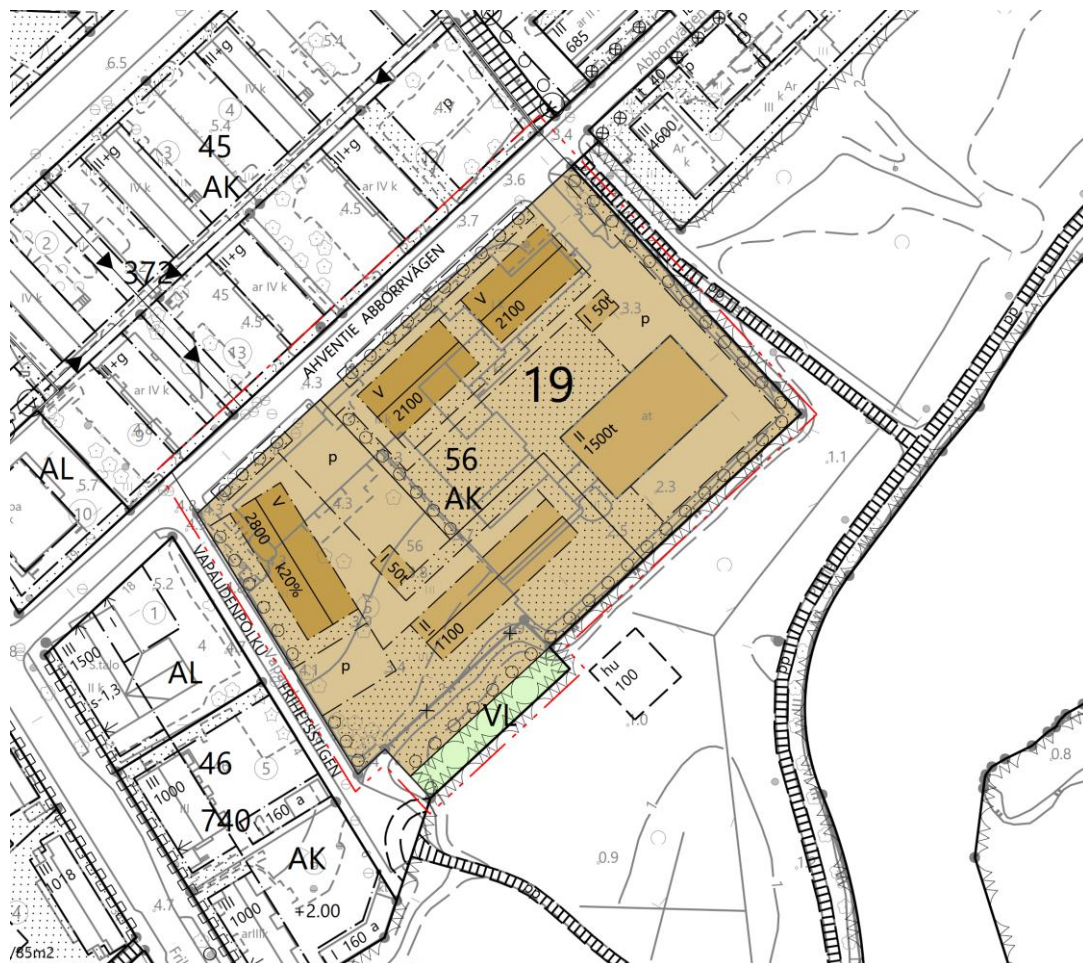
autopaikkaa, ja tarvittaessa loput autopaikoista voidaan vapaaksioston kautta sijoittaa viereiselle LP-alueelle.

A: Rakennusoikeus A-tontilla on $1600 + 1600 + 600 + 600 \text{ k-m}^2 = 4400 \text{ k-m}^2$. Lisäksi talusrakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta $200 + 100 \text{ k-m}^2$. Onkilahdenpuiston puolella sijaitsevat rakennusalat, joille saa rakentaa kaksi kerrosta, ovat tarkoitettu rivitaloille tai vaihtoehtoisesti pienkerrostaloille. Lähiympäristössä ei ole vastaavia rivitalokohteita, joten rivitalot tukisivat alueen monipuolisuutta erityisen hyvin.

Asuntorakentamisen pysäköintinormi on $1 \text{ ap} / 85 \text{ k-m}^2$, eli tontilla tarvitaan $4400 \text{ k-m}^2 / 85 \text{ k-m}^2 = 52$ autopaikkaa, jos rakennusoikeus käytetään kokonaan asuntorakentamiselle. Tontille mahtuu 40 autopaikkaa, ja loput autopaikoista voidaan vapaaksioston kautta sijoittaa viereiselle LP-alueelle.

LP: LP-alueelle mahtuu korkeintaan 40 autopaikkaa. LP-aluetta voidaan toteuttaa vaiheittain tai pitää tulevaisuuden varauksena, mikäli Onkilahdenpuiston kehittäminen tuo lisää pysäköintitarvetta alueelle. Onkilahdenpuistolle on vuonna 2024 tehty yleissuunnitelma, jonka mukaan puistoa on tarkoitus kehittää seuraavat noin 10 vuotta. Yleissuunnitelmassa on muun muassa varaus pulkkamäelle ja tapahtumapaikalle kaava-alueen läheisyyteen, Paperisillan länsipuolelle.

VE2:



VE2-vaihtoehdossa Ylen tontin itäkulmassa olevalle autohallille on varattu rakennusoikeutta ja rakennusala. Muuten vaihtoehdon rakennusoikeus on varattu kokonaan uudisrakentamiselle. Nykyistä tonttia on vaihtoehdossa esitetty jaettavaksi kahteen osaan, eli kahdeksi tontiksi. Kaava-alueen eteläkulmassa korttelia on laajennettu hieman Onkilahdenpuiston suuntaan. Kokonaisrakennusoikeus vaihtoehdossa VE2 on $3950 + 5750$, eli 9700 k-m^2 .

AK 1: Rakennusoikeus eteläpuolen AK-tontilla on $2800 + 1100 + 50 \text{ k-m}^2$. Tontin länsipuolelle, Vapaudenpolun suuntaisesti, on mahdollista rakentaa 5-kerroksinen kerrostalo, ja Onkilahdenpuiston puolelle 2-kerroksinen rivitalo tai pienkerrostalo.

Tontin autopaikkavelvoite on 47 ap, jos rakennusoikeus käytetään kokonaan asuntorakentamiselle. Tontille mahtuu noin 50 autopaikkaa. Jos tontin rakennusoikeus käytetään palveluasumiselle tai tuetulle opiskelija-asuntorakentamiselle, tarvittava autopaikkamäärä on pienempi ($30 - 40$ autopaikkaa). Pysäköintialueista joku osa voidaan silloin hyödyntää piha- ja oleskelualueena.

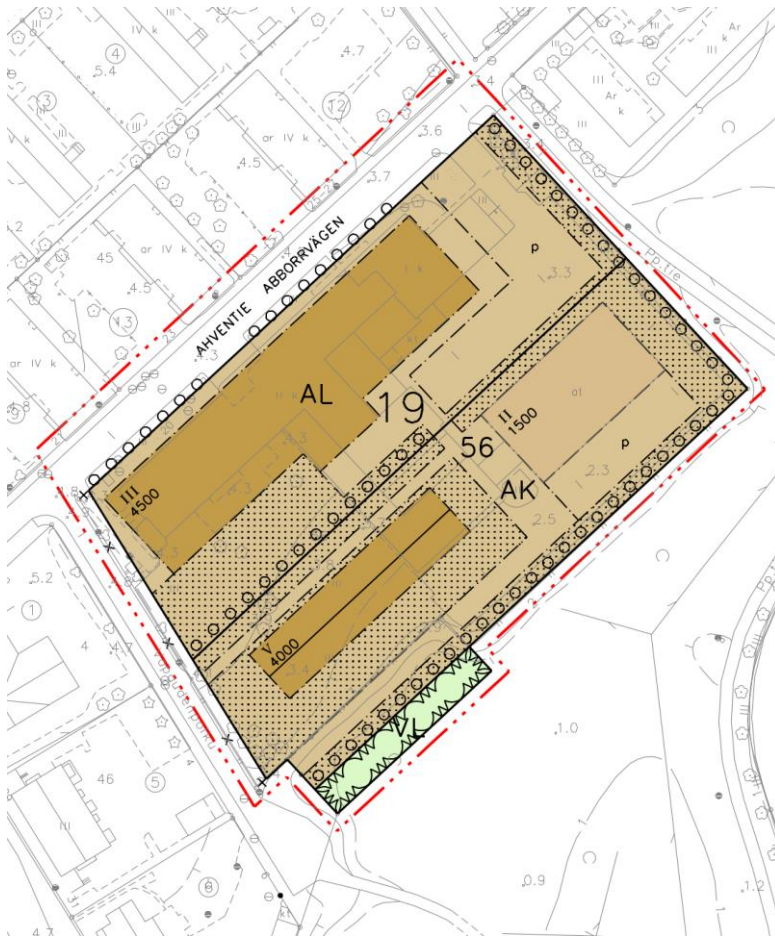
AK 2: Rakennusoikeus pohjoispuolen AK-tontilla on $2100 + 2100 + 1500 + 50 \text{ k-m}^2$, eli 4200 k-m^2 asuntorakentamiselle ja 1550 k-m^2 piharakennuksille, josta 1500 k-m^2 on varattu tontin itäkulmassa sijaitsevalle autohallille. Autohallin toteutunut kerrosala on noin 1000 k-m^2 . Kaava mahdollistaa siten, että puolet autohallista voidaan muuttaa 2-kerroksiseksi tilaksi. Autohallin sisätilan vapaa korkeus on 6 metriä, mikä on riittävä kahteen kerrokseen. Pieni osa autohallista on jo nykytilassa kaksikerroksista tilaa.

Asuntorakentamiselle varatun kerrosalan (4200 k-m^2) autopaikkatarve on 50 autopaikkaa. Kaavaluonnoksessa on arvioitu, että autohalliin mahtuu korkeintaan 30 autopaikkaa ja pihalle saman verran autopaikkoja. Autopaikkajärjestelyissä on siten jonkin verran joustavuutta, mikä mahdollistaa esimerkiksi, että osa autohallista voidaan käyttää pyöräpysäköintiin tai yhteisöllisiin tiloihin, kuten pyörähuoltotilaan tai harrastus- ja työpajatiloihin.

VE3 (karsittu vaihtoehto):

VE1:n ja VE2:n lisäksi luonnosvaiheessa tutkittiin myös enemmän säilyttävää vaihtoehtoa. Tämä vaihtoehto karsittiin pois, kun kaavan taustaselvitykseksi laadittu säilytettävyysselvitys valmistui. Selvitys osoitti, että Ylen nykyistä toimitilarakennusta ei voida hyödyntää asunto- ja majoituskäyttöön, vaan se soveltuu ainoastaan toimistokäyttöön. Toimistotilan kysyntä on viime aikoina ollut heikkoa Vaasassa. Selvitys toi esille myös erilaisia rakennusteknisiä haasteita. Lisäksi rakennuksen päämassan korottaminen kolmeen kerrokseen vaihtoehdon VE3 mukaisesti ei säilytettävyysselvityksen mukaan ole mahdollista. Säilytettävä vaihtoehto päätettiin näiden seikkojen takia jättää pois.

Kokonaisrakennusoikeus vaihtoehdossa VE3 oli $4500 + 5500$, eli 10000 k-m^2 . VE3-vaihtoehto perustui siihen, että suurin osa tontin nykyisestä rakennuskannasta säilyisi, ja lisäksi vaihtoehtoon sisältyi jonkin verran täydennysrakentamismahdollisuuksia, erityisesti tontin eteläosassa.



Karsittu vaihtoehto VE3.

4.3. Ehdotusvaihe

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

4.4. Hyväksymisvaihe

Täydennetään ehdotusvaiheen jälkeen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavoitettavan alueen pinta-ala on 1,5 hehtaaria (15 420 m²) koostuen seuraavista alueista:

VE1:

AL, pinta-ala 0,43 ha, rakennusoikeus 4100 kem²

A, pinta-ala 0,84 ha, rakennusoikeus 4700 kem²

LP, pinta-ala 0,09 ha

Katualueet, pinta-ala 0,18 ha

VE2:

AK, pinta-ala 1,32 ha, rakennusoikeus 9700 kem²

VL, pinta-ala 0,04 ha, rakennusoikeus 0 kem²

Katualueet, pinta-ala 0,18 ha

5.2. Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavan merkinnot ja määräykset ovat asemakaavaselostuksen liitteenä (Liite 1).

5.3. Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla on vaikutuksia katukuvaan ja rakennettuun ympäristöön Ahventien varrella, sekä myös Onkilahden alueen maisemakuvaan. Onkilahden suuntaan vaikutukset ovat pienet, koska välissä on kymmeniä metrejä leveä metsäinen alue. Vaikutus Ahventien katukuvaan ja ympäristöön on iso, mutta todennäköisesti pääosin positiivinen. Kaava tuo vaihtelevampaa ja vähemmän suljettua rakentamista alueelle, sekä lisää puita ja kasvillisuutta Ahventien katukuvaan. Verrattuna Ylen nykyiseen kaksikerroksiseen rakennukseen, kaavaa mahdollistaa hieman korkeampaa rakentamista (4–5 -kerrosta). Tämä voi lisätä varjostusta Ahventien ympäristössä, erityisesti aamupäivän aikana. Toisaalta puoliavoin kaupunkirakenne päästää auringonvaloa läpi paremmin kuin suljettu rakenne. Kaava mahdollistaa nykyisen rakennuskannan purkamisen, mutta purettavalla rakennuskannalla ei ole todettu erityisiä kulttuurihistoriallisia tai rakennustaiteellisia arvoja.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Nykyisen rakennuskannan purkaminen ja korvaaminen uudisrakentamisella on ilmastovaikutusten näkökulmasta lähtökohtaisesti negatiivinen asia. Huonokuntoisten tai vaikeasti hyödynnettävien rakennusten osalta tilanne ei kuitenkaan ole yksiselitteinen, vaan on punnittava säilyttämisen mahdollisuudet suhteessa uudisrakentamisen pitkäaikaisiin hyötyihin.

Kaavamuutoksen vaikutukset luonnonympäristöön ovat pienet, koska kaava-alue koostuu pääosin rakennetusta ympäristöstä. Jonkin verran luontovaikutuksia kaavamuutoksella on kaava-alueen

eteläkulmassa, jossa kaava mahdollistaa pienen viheralueen muuttamista LP-alueeksi (VE1) tai osaksi tonttia (VE2). Kaavalla voi myös olla vaikutuksia hulevesien määrään alueella, mutta todennäköisesti kaava ei lisää kovien pintojen määrää tontilla, eikä sillä tavalla merkittävästi vaikuta asiaan.

Molemmissa kaavaluonnoksissa on paljon istutettavia alueita ja puurivejä, joiden kautta viherpinnan määrä alueella sekä alueen latvuspeittävyys tulee kasvamaan. Kaavaan sisältyy myös määräys pihojen vihertehokkuudesta, jolla varmistetaan, että alue kehittyy vehreäksi ja monimuotoiseksi.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Päätös Ylen toimitilojen siirtämisestä tehtiin jo ennen kaavamuutoksen aloitusta. Kaavamuutoksella mahdollistetaan tontin hyödyntäminen uuteen käyttötarkoitukseen Ylen poistuttua alueelta. Lähiasukkaiden kannalta tontin kehittäminen on positiivinen asia, koska sen myötä alue pysyy elävänä ja houkuttelevana. Kaavamuutos voi jonkin verran lisätä lähiympäristön varjostusta, mutta ei merkittävästi. Varjovaikutuksia on havainnollistettu asemakaavaselostuksen liitteessä 3 (kaavaluonnosten havainnemateriaali). Purkamis- ja rakentamisaikana lähialueilla voi esiintyä melua ja muita väliaikaisia haittavaikutuksia.

Vaasassa on pula kohtuuhintaisista asunnoista. Kaavamuutos mahdollistaa, että houkuttelevalle ja helposti saavutettavalle paikalle rakennetaan lisää asuntoja. Sillä tavalla se vaikuttaa myönteisesti Vaasan asuntotilanteeseen sekä parantaa ja monipuolistaa kaupungin asuntotarjontaa.

Molemmat vaihtoehdot mahdollistavat asuinrakentamisen lisäksi jonkin verran liike- ja toimistotiloja. Yhdistelmä asumista sekä liike- ja toimistotiloja toisi alueelle monipuolisuutta ja parempaa palvelutarjontaa.

Liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuutos voi jonkin verran lisätä liikennettä Ahventiellä sekä Vapaudenpolulla, mutta vaikutukset ovat todennäköisesti pienet nykytilanteeseen verrattuna. VE1-vaihtoehdossa LP-alue Vapaudenpolun kääntöpaikan kohdalla parantaa Onkilahdenpuiston saavutettavuutta autolla, koska Onkilahdenpuiston pohjoispuolella ei nykytilanteessa ole muita yleisiä pysäköintialueita.

Muut vaikutukset

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä infrakustannuksia, koska kaava-alue sijaitsee valmiin katu- ja infraverkoston varrella. Kaavan toteuttaminen luo työtilaisuuksia erityisesti rakentamisaikana. Jos alueelle kehittyy palveluasumista, liike- tai toimistotiloja, kaavamuutos voi luoda pysyviä työpaikkoja alueelle myös rakentamisvaiheen jälkeen.

Kaavamuutos luo edellytyksiä asuntorakentamiselle houkuttelevalla ja helposti saatavalla paikalla. Se vaikuttaa sillä tavalla positiivisesti kaupungin kehityspotentiaaliin ja väestönkasvuun, sekä tukee kaupungin hiilineutraalisuustavoitteita.

5.4. Nimistö

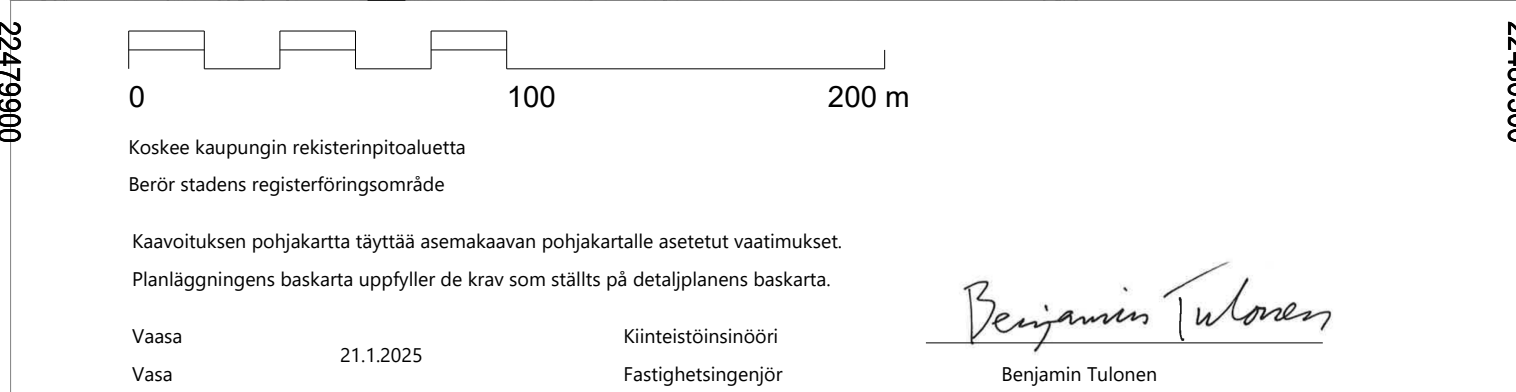
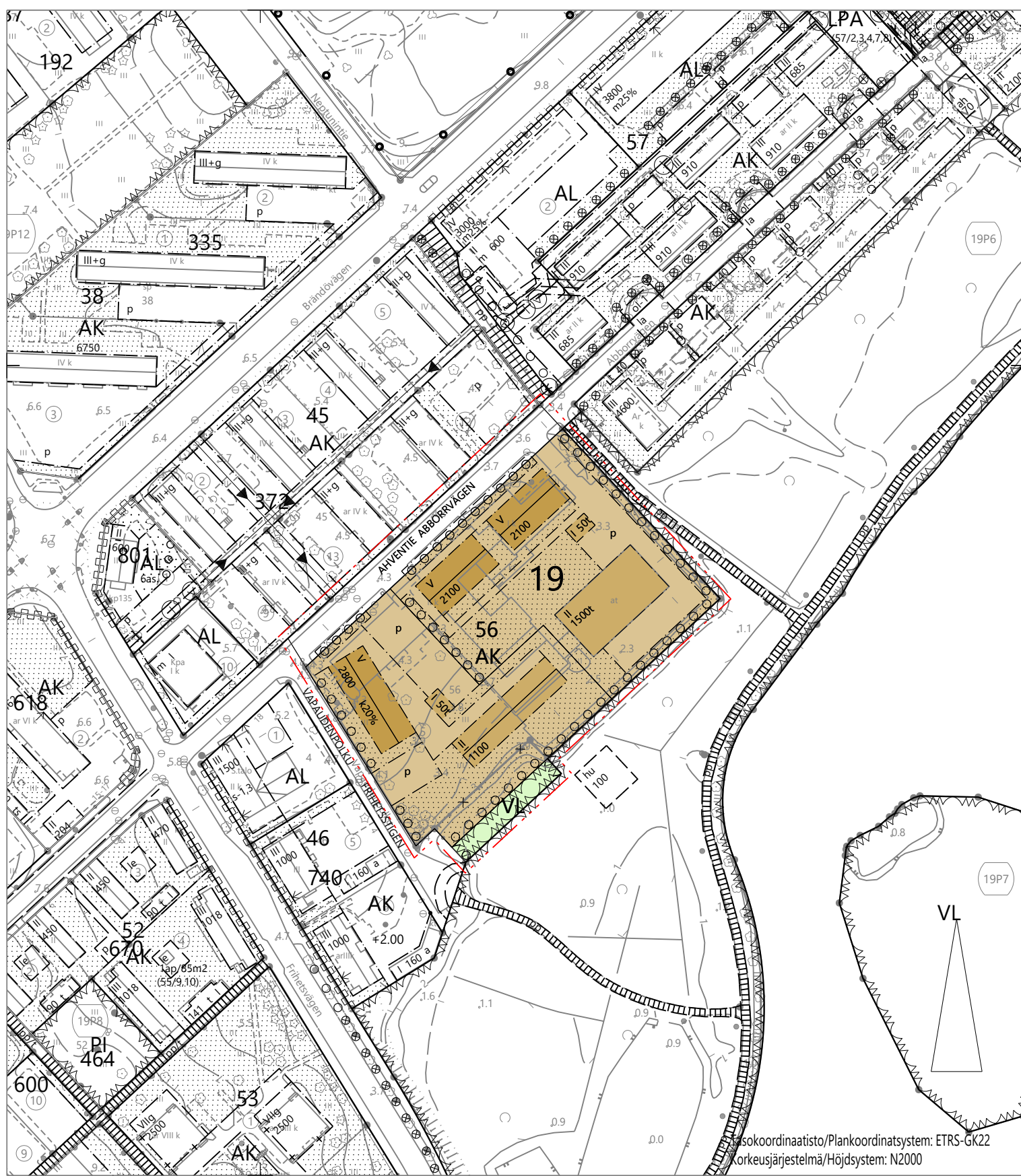
Kaavamuutoksen kautta ei muodostu uusia paikannimiä, eli alueen nimistö säilyy ennallaan.

5.5. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman. Kaavoituksen etenemistä voi seurata kaavoituksen verkkosivustolta: www.vaasa.fi/ak1146.



kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör



AK	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
VL	DETALJPLANEKETTEKINNÄT OCH -BESTÄMMELSER
	Asuinkerrostalojen korttelialue. Kvartersområde för bostadsvåningshus.
	Lähivirkistysalue. Område för närrecreation.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja. Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. Riktigivande gräns för område eller del av område.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja. Riktigivande tomt-/byggnadsplatsgräns.
19	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista. Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
56	Kaupunginosan numero. Stadsdelsnummer.
1500	Korttelin numero. Kvartersnummer.
II	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
II	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	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.
II	Alleiviivattu roomalainen numero osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun. Den understreckade romerska siffran anger våningsantalet som ovillkorligen ska användas.

	Rakennusala. Byggnadsyta.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen. Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. Linje som anger takåsens riktning.
	Istutettava alueen osa. Områdesdel som ska planteras.
	Istutettava puuri. Trädrad som bör planteras.
p	Katu. Gata.
k20%	Pysäköimispaikka. Parkeringsplats.
	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten. Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för affärs- och kontorsutrymmen.
	Ohjeellinen rakennusala. Riktigivande byggnadsyta.
	YLEISMÄÄRÄYKSIÄ ALLMÄNNA BESTÄMMELSER
	RAKENNUSTEN LAATUVAATIMUKSET Asuinrakennuksiin tulee olla harjakatto tai sen muunnelma. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina voidaan käyttää tiiltä, rappauspintaa tai puuta. Parvekkeita ja luhtikäytäviä saa sijoittaa ainoastaan rakennusten korttelipihaan puolelle.
	ASUINHUONEISTOJEN KESKIPINTA-ALA Asuinhuoneistojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 50 m ² . Asuinhuoneistojen keskipinta-ala koskeva määräys ei koske tehostettua erityisryhmien palveluasumista, tuettua asumista eikä tuettua opiskelijä-asumista.
	YHTEISTILAT (Käytävät, tilat ei lasketa mukaan) Asuinrakennuksiin tulee esittää yhteistiloja seuraavasti: Irtaimistovarastot 2h+k ja sitä pienemmillä asunnoilla 2 m ² as Irtaimistovarastot 3h+k ja sitä suuremmilla asunnoilla 3m ² as Ulkovälinevarasto 2m ² as Liikkumisapuvälineet 0,5 m ² as Kiinteistönhoidon tila vähintään 5 m ² / kiinteistö Varastotiloja voidaan sijoittaa myös asuntojen yhteyteen, mikäli ne palvelevat hyvin käyttötarkoitustaan ja varastotilojen vaadittu vähimmäismäärä täyttyy.

	Yhteisöllisiä yhteistiloja rakennuksiin tulee esittää vähintään 1,5 % asumisen rakennusoikeudesta. Yhteisöllisiin yhteistiloihin tulee toteuttaa esimerkiksi seuraavat toiminnot: talopesula, asukaskiitto, etätyötila, vierashuone, saunaosasto, kuraiteinen, harrastetila, korjauspaja.
	PIHAT JA VIHHERKILLOIN Viihtyisää ja monipuolista leikki-, oleskelu- ja istutettavaa tilaa tulee varata piha-alueelta vähintään 10 m ² / asunto. Erityisryhmien palveluasumisen, tuetun asumisen sekä tuetun opiskelijä-asumisen osalta piha-alueelta tulee varata viihtyisää ja monipuolista leikki-, oleskelu- ja istutettavaa tilaa vähintään 10 m ² / 50 m ² huoneistoalaa. Autopaikkoja saa sijoittaa vain asemakaavassa pysäköinnille osoitetuille alueille.
	Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tontikohtainen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelmassa tulee esittää pihan leikki- ja oleskelumahdollisuudet, hulevesien käsittely, vihertehokkuuselementit, pintamateriaalit sekä pinnanmuotoilu. Vihertehokkuuden vähimmäistaso on 1,0.
	HULEVESIEN KÄSITTELY Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Hulevesiä voidaan hallita esimerkiksi ohjaamalla ne kasvillisuuden käyttöön tai viivytyspainanteisiin maastonmuotoilun avulla. Viivytävien rakenteiden (suodatus-, viivytys- ja imeytyspainanteet tai maanalaiset viivytyskaivannot ja -säiliöt) tilavuus tulee olla vähintään 1 m ³ / 100 m ² läpäisemätöntä pintaa.
	HAPPAMAT SULFAATTIMAT Ennen rakennushankkeen/ toimenpiteisiin ryhtymistä tulee selvittää mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintymisen ja käsittely.
	AUTOPIIKKOJEN VÄHIMMÄSMÄÄRÄT Asunorakentamiselle 1 ap/ 85 k-m ² Liike- ja toimitilarakentamiselle 1 ap/ 70 k-m ² Tuettu opiskelijä-asuminen 1 ap/ 120 k-m ² Tehostettu erityisryhmien palveluasuminen 1 ap/ 200 k-m ² Muu palveluasuminen (esim. senioriasuminen) 1 ap/ 130 k-m ² Kerrosalaan laskettavia varasto- ja yhteistiloja varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.
	PYÖRÄPIIKKOJEN VÄHIMMÄSMÄÄRÄT Asunorakentamiselle: 1 pp/ 25 k-m ² , joista 50 % tulee sijoittaa lukittaviin ja helposti saavutettaviin polkupyörävarastoihin. Vähintään 5 % tulee mitoitaa tavarapyörille tai muille tavallista enemmän tilaa vaativille erikoispyörille. Ulkona olevat pyöräpaikat voidaan varustaa katoksilla, joissa on istutettava vihertakki. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä. Liike-, palvelu- ja toimitilarakentamiselle: 1pp/50 k-m ² . Polkupyörille tulee osoittaa paikoitustilaa asiakassisäännöiden läheisyyteen.
	KVALITETSKRAV PÅ BYGGNADERNA Bostadsbyggnader ska ha sadeltak eller en variant av det. Som byggnadernas huvudsakliga fasadmateriäl kan tegel, puts eller trä användas. Balkongtorn och loftgångar får endast placeras på kvartersgårdens sida av byggnaderna.
	BOSTADSLÄGENHETERNAS GENOMSNITTLIGA STORLEK Bostadslägenheternas genomsnittliga yta ska vara minst 50 m ² . Bestämmelsen om bostadslägenheternas genomsnittliga yta gäller inte effektiviserat serviceboende för specialgrupper och inte heller understött boende eller understött studentboende.
	GEMENSAMMA UTRYMMEN (Korridorutrymmen räknas inte med) I bostadsbyggnaderna ska gemensamma utrymmen anvisas enligt följande: Lösöresförråd för 2 r+k och mindre bostäder 2 m ² bostad Lösöresförråd för 3 r+k och större bostäder 3 m ² bostad Förråd för friluftsförråd 2 m ² bostad Utrymmen för rörelsehjälpmiddel 0,5 m ² bostad Fästighetsunderhållsutrymmen minst 5 m ² fastighet Förrådsutrymmen kan också placeras i anslutning till bostäderna, i fall de betjänar sitt användningsändamål bra och den minimimängd förrådsutrymmen som krävs uppnås.
	Av byggrätten för boende ska i byggnaderna minst 1,5 % anvisas som gemenskapsinriktade gemensamma utrymmen. I de gemenskapsinriktade gemensamma utrymmena ska exempelvis följande funktioner finnas: tvättstuga, invånarkök, utrymme för distansarbete, gästrum, bastuavdelning, groventré, hobbyrum, reparationsverkstad.

	GÄRDAR OCH GRÖNFAKTOR På gårdsområdet ska det för varje bostad reserveras minst 10 m ² trivsamt och mångsidigt lek-, vistelse- och planteringsutrymme. För serviceboenden för specialgrupper samt för bostäder och studentbostäder med stöd ska på gården minst 10 m ² per 50 m ² bostadsvåningsyta mångsidigt och trivsamt lek-, vistelse- och planteringsutrymme reserveras. Bilplatser får endast placeras på områden som i detaljplanen är anvisade för parkering.
	I anslutning till bygglovet ska en tomtspecifik trädgårdsplan framföras. Trädgårdsplanen ska beskriva gårdens lek- och vistelsemöjligheter, hantering av dagvatten, grönfaktorelement, ytmateriäl samt yttutformning. Miniminivån för grönfaktor är 1,0.
	HANTERING AV DAGVATTEN Dagvatten ska fördröjas på tomtens innan det leds till dagvattenssystemet. Dagvatten kan hanteras till exempel genom att det med hjälp av terrängutformning leds ut till växtligheten eller till fördrojningsåsar. De fördrojnande konstruktionernas (filtrerings-, fördrojnings- och infiltreringssåsar eller underjordiska fördrojningschack och -behållare) volym ska vara minst 1 m ³ /100 m ² genomsläpplig yta.
	SURA SULFATJORDAR Innan byggprojekt/ åtgärder inleds ska förekomsten av eventuella sura sulfatjordar och behandling av dem utredas.
	MINIMIALTAL BILPLATSER För bostadsbyggande 1 bp/85 m ² vy För byggande av affärs- och verksamhetslokaler 1 bp/70 m ² vy Studentbostäder med stöd 1 bp/120 m ² vy För effektiviserat serviceboende för specialgrupper 1 bp/200 m ² vy För annat serviceboende (t.ex. seniorboende) 1 bp/130 m ² vy För förrådsutrymmen och gemensamma utrymmen som är inbegripna i våningsytan behöver bilplatser inte anvisas.
	MINIMIALTAL CYKELPLATSER För bostadsbyggande: 1 cp/25 m ² vy, varav 50 % ska placeras i lättillgängliga cykelförråd som går att låsa. Minst 5 % av cykelplatserna ska dimensioneras för lastcyklar eller andra specialcyklar som kräver mera utrymme än vanliga cyklar. Cykelplatserna utomhus kan förses med skyddstak i form av gröna tak. Alla cykelplatser utomhus ska förses med ställningar med ramläsfunktion. För byggande av affärs-, service- och verksamhetslokaler: 1 cp/50 m ² vy. För cyklar ska parkeringsutrymme anvisas i närheten av kundängarna.
	Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako. För tomter på detta detaljplanområde skall en separat bindande tomtindelning göras.

 VAASA VASA ASEMAKAAVAN MUUTOS 19. kaupunginosa kortteli 56 puisto- ja katualueet DETALJPLANEÄNDRING stadsdel 19 kvarter 56 park- och gatuområden	
KÄSITTELYT BEHANDLINGAR Vireilletulo / Aktuell 05.03.2025 OAS nähtävillä MRL §63 / PDB till påseende 01.04.2025	KAAVOITUS PLANLÄGGNING Kaava Stadsplan nr 1146 Mittakaava Skala 1/ 2000 Laatinut Uppgjord av EWi Pintänyt Ritad av BVi Pvm Datum 16.2.2025  kaavoitusjohtaja planläggningsdirektör



Asemakaava nro 1146

Ahventie 20

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

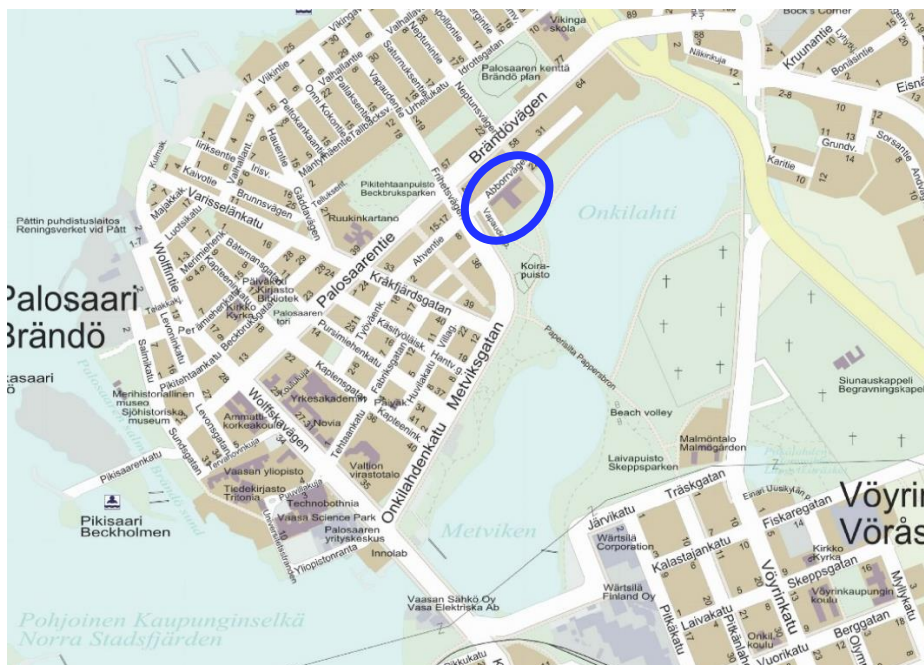
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

5.3.2025

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-sivulta www.vaasa.fi/ak1146.

Suunnittelun kohde

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Palosaarella, Ahventien varressa. Asemakaavoituksen kohteena on Yleisradio Oy:n tontti, jolla Yle tällä hetkellä toimii. Yleisradiolla on jo pidempään ollut tavoitteena siirtää toimintonsa keskeisemmälle paikalle, ja on sopinut uusien toimitilojen sijoittumisesta Vaasan keskustaan. Tämä toteutunee vuonna 2025. Tämän jälkeen Ahventien tontti vapautuu muuhun käyttöön. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on noin 1,5 hehtaaria.



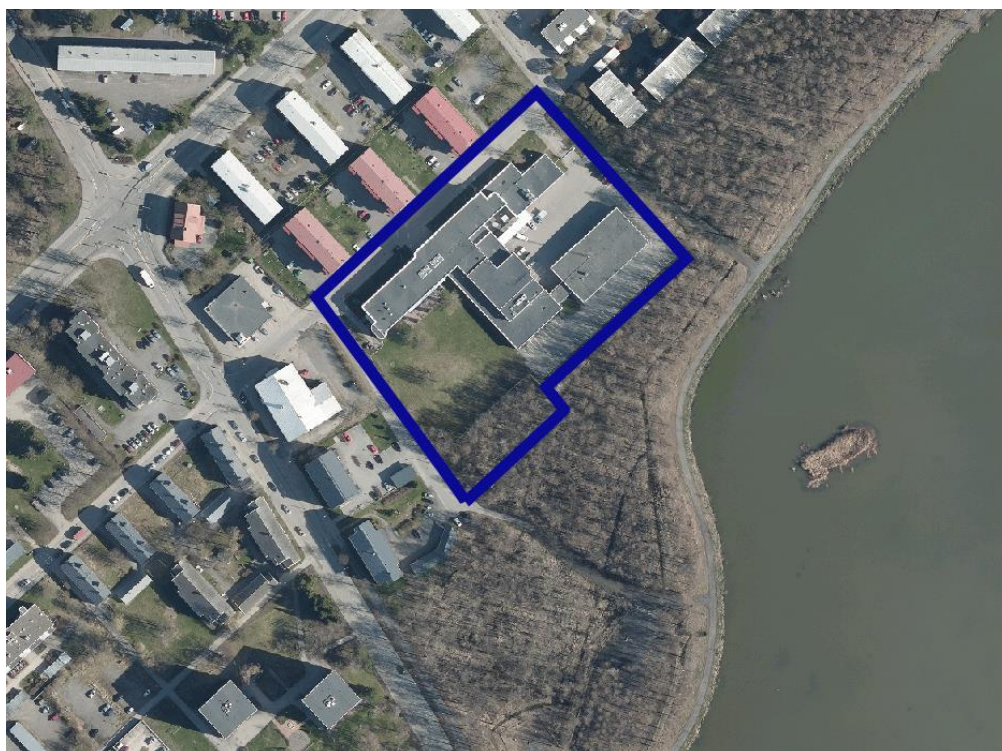
Kaava-alueen sijainti.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1146 Ahventie 20
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.3.2025
www.vaasa.fi/ak1146



Kaava-alueen alustava rajaus.

Vireilletulo

Kaavahanke on mukana vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa kehityshankkeena. Asemakaavamuuotos tuli vireille, kun tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin nähtäville 5.3.2025.

Suunnittelun tavoite

Asemakaavalla tutkitaan tontin 905-19-56-5 ja sitä ympäröivien alueiden käyttö- ja kehittämismahdollisuuksia. Tavoitteena on mahdollistaa tontin hyödyntäminen muuhun maankäyttöön sen jälkeen, kun Ylen toiminnot ovat siirtyneet pois alueelta. Asemakaavatyössä tutkitaan nykyisten rakennusten säilyttämisen mahdollisuuksia sekä vaihtoehtoja, joissa nykyinen rakennuskanta puretaan ja korvataan uudisrakentamisella.

Maanomistaja on 31.10.2024 päivättyllä hakemuksella anonut asemakaavan muuttamista tontilla 905-19-56-5. Maanomistajan tavoite on asuntorakentamisen mahdollistaminen tontilla niin, että nykyinen rakennusoikeus säilyy ja nykyiset rakennukset voidaan korvata asuinrakennuksilla.

Kaupungin tavoitteena on löytää toimiva ja monipuolinen kehittämisratkaisu, joka tukee kaupungin strategiaa, huomioi alueen erityispiirteet ja luo mielenkiintoista ja viihtyisää ympäristöä. Mikäli tonttia kehitetään asuinrakentamiselle, tavoitteena on myös monipuolinen ja houkutteleva asuntotarjonta.



Kaavoitus • Planläggningen

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

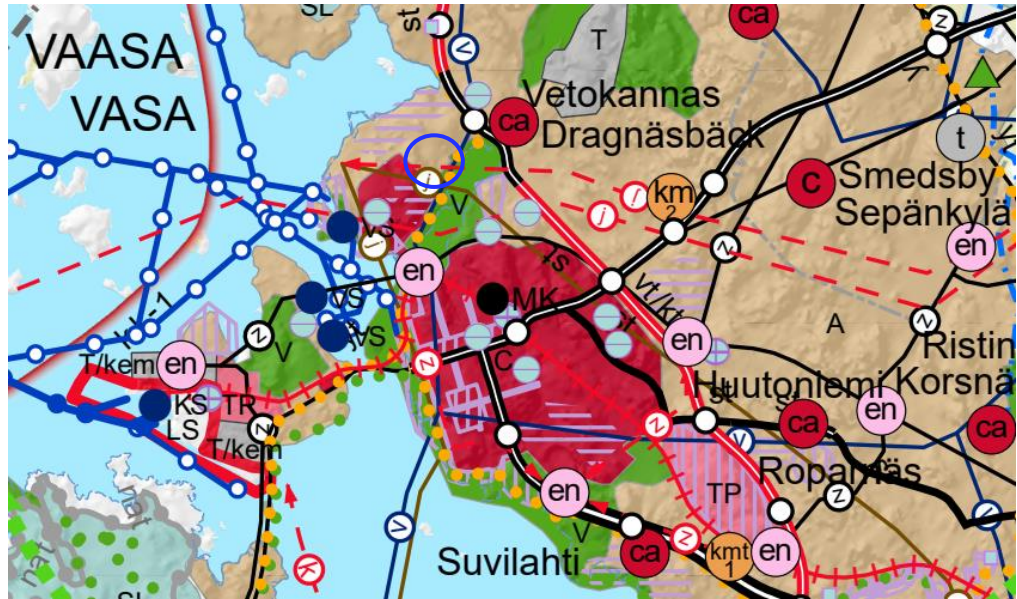
ak1146 Ahventie 20
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.3.2025
www.vaasa.fi/ak1146



Kaavatilanne

MAAKUNTAKAAVA

Alueelle on laadittu Maakuntavaltuustossa 16.12.2024 hyväksytty **Pohjanmaan maakuntakaava 2050**. Maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Se rajautuu Onkilahden virkistysalueeseen (V), sekä sijoittuu maakuntakaavassa hyvin lähelle Palosaaren keskustatoimintojen aluetta (C).



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.

YLEISKAAVA

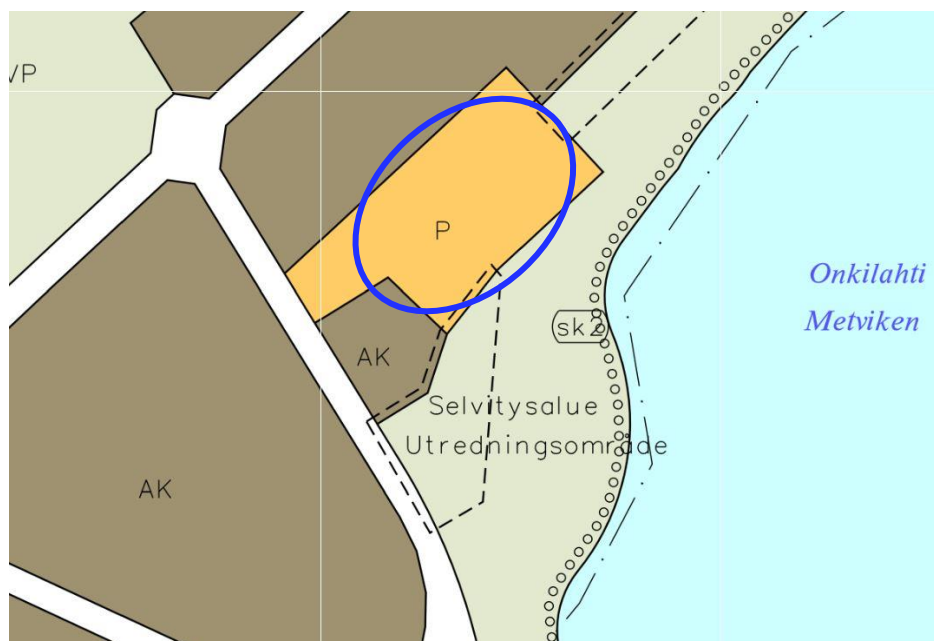
Vaasan yleiskaavassa 2030 (KV 13.12.2011) alue on varattu palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi (P). Alueen ympärillä on asuinkerrostalojen aluetta (AK) sekä puistoaluetta (VP) Onkilahden rannassa. Rannan puistoalueille on yleiskaavassa kahteen paikkaan merkitty selvitysalueita. Selvitysalueiden kehittämismahdollisuuksia on tarkoitus arvioida ja määritellä tarkemmin asemakaavatasolla. Yleiskaavassa koko Palosaari on lisäksi merkitty sk2-alueeksi, eli kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi alueeksi.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1146 Ahventie 20
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.3.2025
www.vaasa.fi/ak1146



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030.

Vaasan yleiskaavan 2040 laatiminen on aloitettu tekemällä selvityksiä kaavatyön pohjaksi. Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.5.-30.6.2023 ja yleiskaavaluonnos asetetaan nähtäville arviolta vuoden 2025 aikana. Tavoitteena on, että yleiskaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vuoden 2026 aikana ja että valtuusto hyväksyy yleiskaavan vuonna 2027.

ASEMAKAAVA

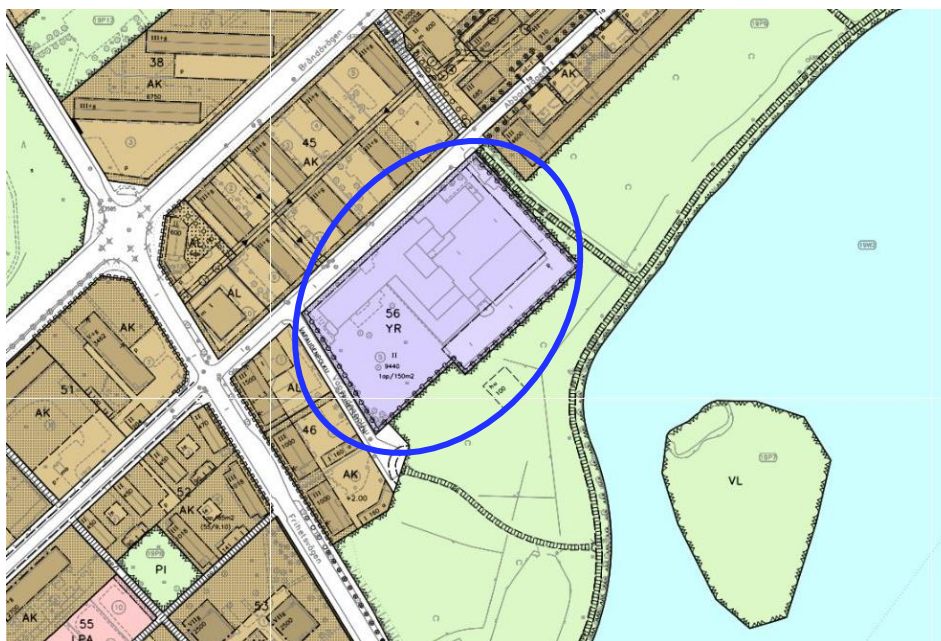
Lähes koko alueella on voimassa kaupunginvaltuustossa 28.4.1997 hyväksytty asemakaava nro 810. Asemakaavassa 810 tontti 905-19-56-5 on varattu radiotoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YR). Lisäksi osa Ahventiestä on mukana asemakaavamuutoksessa sekä pieni osa Onkilahden rannan lähivirkistysalueista (VL), jotka sisältyvät vuonna 2020 hyväksyttyyn Onkilahdenpuiston asemakaavaan.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1146 Ahventie 20
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.3.2025
www.vaasa.fi/ak1146



Ote ajantasa-asemakaavasta (voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartta).

Selvitykset

Kaavaa laadittaessa huomioidaan mm. seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Ahventien 20 luontokarttoitus, Vaasan kaavoitus 2024
- Vaasan kaupungin linnustoselvitys, FCG 2024
- Tontin jatkokäytön alustavat luonnokset, Yle ja Arkkitehdit LKL 2024

Lisää selvityksiä laaditaan tarvittaessa.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntatekniikka, rakennusvalvonta, ympäristötoimi ja Vaasan Vesi
- Viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan poliisilaitos ja Puolustusvoimat.
- Muut yhteistyötahot:
Suomen Erillisverkot ja Suomen turvallisuusverkko, Vaasan Sähköverkko, Vaasan Sähkö / kaukolämpöyksikkö, Elisa, Digita, JNT, Telia, Loihde, Vasek Oy, Visit Vaasa, Vaasan ympäristöseura, Palosaaren asukasyhdistys, Nuorisovaltuusto, Vaasan vammaisneuvosto ja Vanhusneuvosto.



Kaavoitus • Planläggningen

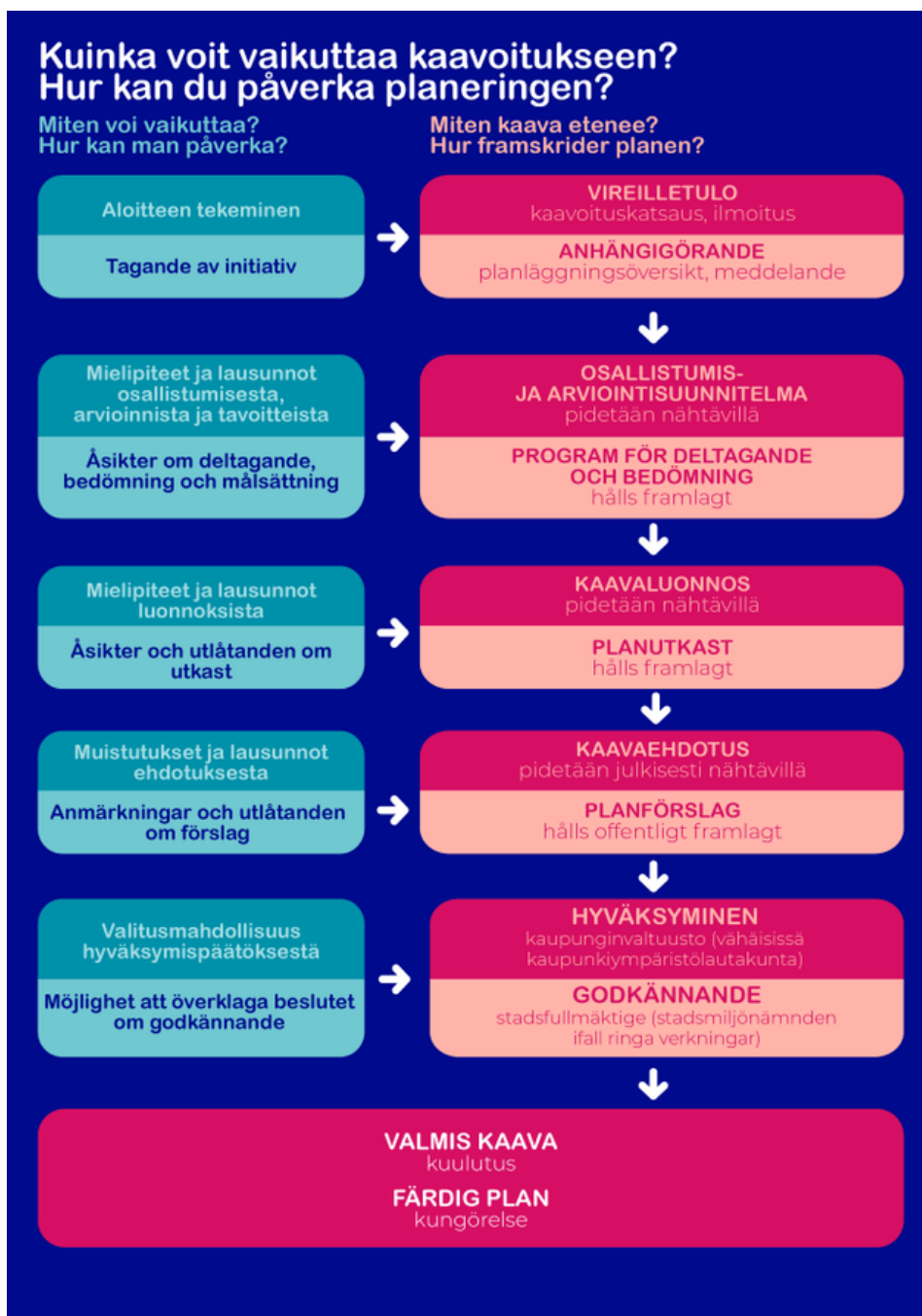
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1146 Ahventie 20
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.3.2025
www.vaasa.fi/ak1146



Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:



Nähtävillölon aikana kaavamateriaali on nähtävillä Tammipihan palvelupisteessä (Teräksenkuja 1) ja kaupungin verkkosivuilla.



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1146 Ahventie 20
 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.3.2025
 www.vaasa.fi/ak1146



Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet), kaavoituksen internetsivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus sekä kaupungin virallisilla ilmoitus- ja viestintäkanavilla. Kaava-alueen maanomistajille ja -haltijoille lähetetään kirje. Lisäksi tullaan tarvittaessa järjestämään vuorovaikutustilaisuuksia, joissa osallisilla on myös mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun. Viranomaisilta pyydetään erikseen lausunnot. Muut osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:

1. ALOITUS: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (AKL 63 §)

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internet-sivuilta: www.vaasa.fi/ak1146

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

Osallistuminen **suullisella tai kirjallisella mielipiteellä** kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien kaavan tavoitteita, selvitystyötä ja kaavan luonnosta. Mielipiteet toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen.

3. KAAVAEHDOTUS: julkinen nähtävilläolo (AKL 65 §, MRA 27 §)

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

4. ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN (AKL 52 §)

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

Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen vaikutuksista tullaan kertomaan kaavan selostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin seuraavia vaikutuksia:

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



Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1146 Ahventie 20
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.3.2025
www.vaasa.fi/ak1146



Viranomais-yhteistyö	Kaavoitusta tehdään yhteistyössä eri tahojen asiantuntijoiden kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään asiasta lausunto kaavan kaikissa kolmessa kuulutusvaiheessa. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa, jolloin ne ajoittuvat kaavaprosessin alkuun sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.
Rakennuskielto	Alue ei ole rakennuskiellossa.
Maanomistus	Tontti 905-19-56-5, eli pääosa asemakaavoitettavasta alueesta, kuuluu Yleisradio Oy:n omistukseen. Katu- ja puistoalueet ovat Vaasan kaupungin omistuksessa.
Sopimukset	Alueen asemakaavoittamiseksi on laadittu sopimus, jolla osapuolet ovat sopineet asemakaavoituksen käynnistämisestä, alueen kehittämisen lähtökohdista sekä käsittelystä aiheutuneiden kustannusten maksamisesta. Vaasan kaupunginhallitus hyväksyi kaavoituksen käynnistämissopimuksen 16.12.2024.
Aikataulu	Asemakaavoitus käynnistyy vuoden 2025 alussa ja tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2026 loppuun mennessä. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivulta: www.vaasa.fi/ak1146
Yhteystiedot	Kaavoitusarkkitehti Emma Widd, puh. 040 354 2819 emma.widd@vaasa.fi Kaavoituksen kanslia, puh: 040 188 4187 kaavoitus@vaasa.fi Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa
Allekirjoitus	 Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso
Lakiviitteet	Alueidenkäyttölaki: 52 §, 62-67 §, 188 §, 191 § Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27 § ja 30-32 §



Kaavoitus • Planläggningen

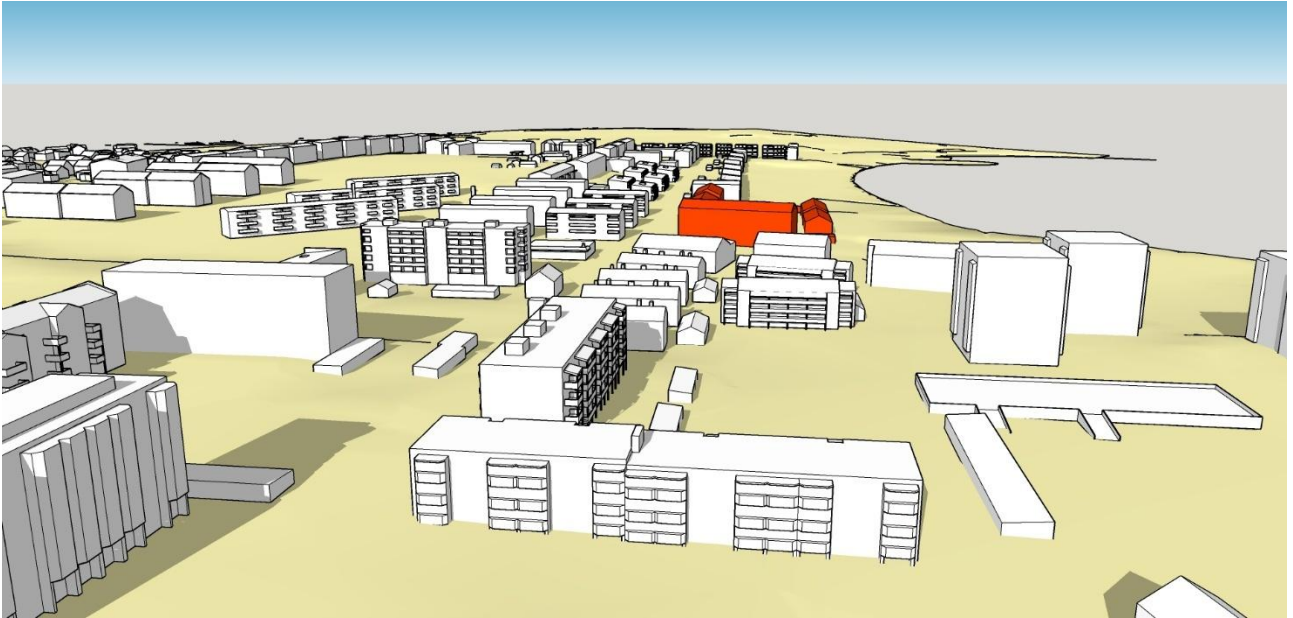
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

ak1146 Ahventie 20
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.3.2025
www.vaasa.fi/ak1146

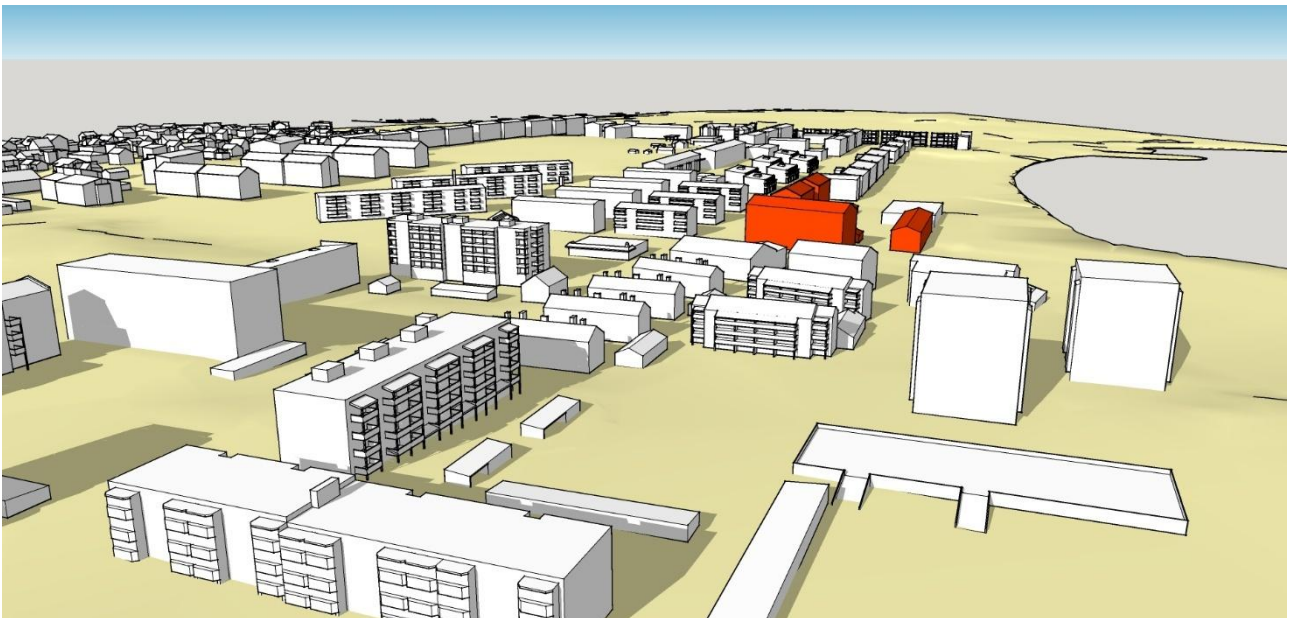
AK1146, AHVENTIE 20 – ABBORRVÄGEN 20, LIITE 3 – BILAGA 3.

Kaavaluonnosten havainnemateriaali – Planutkastens illustrationsmaterial.

VE1



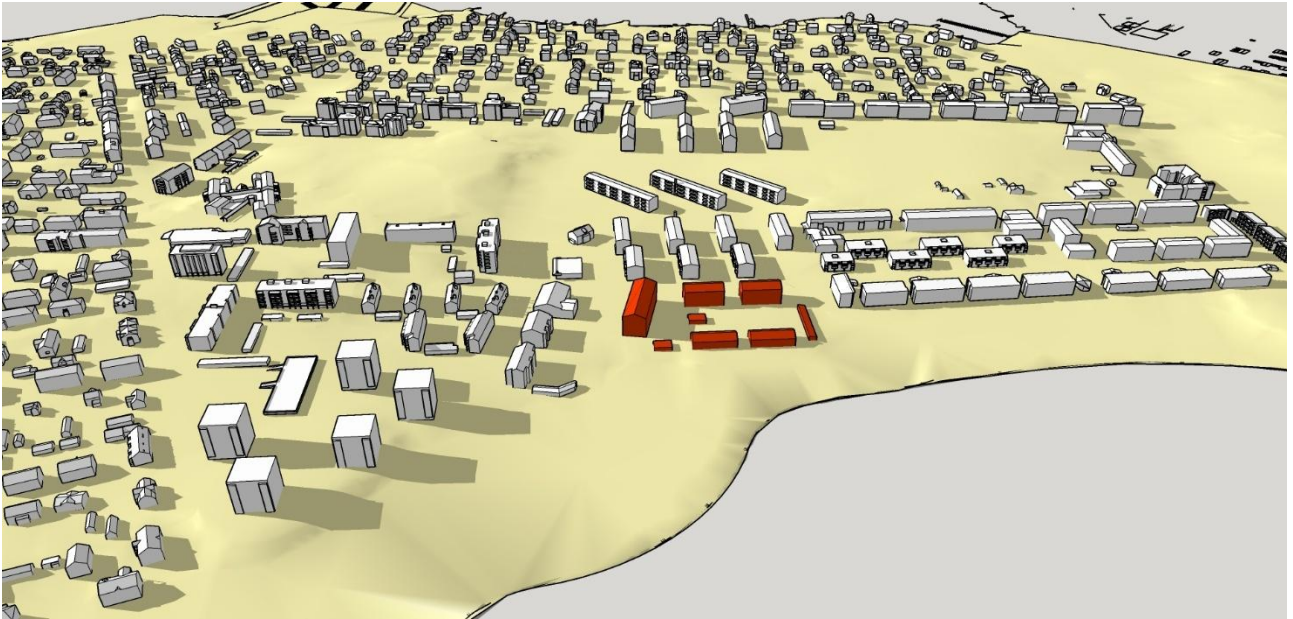
VE2



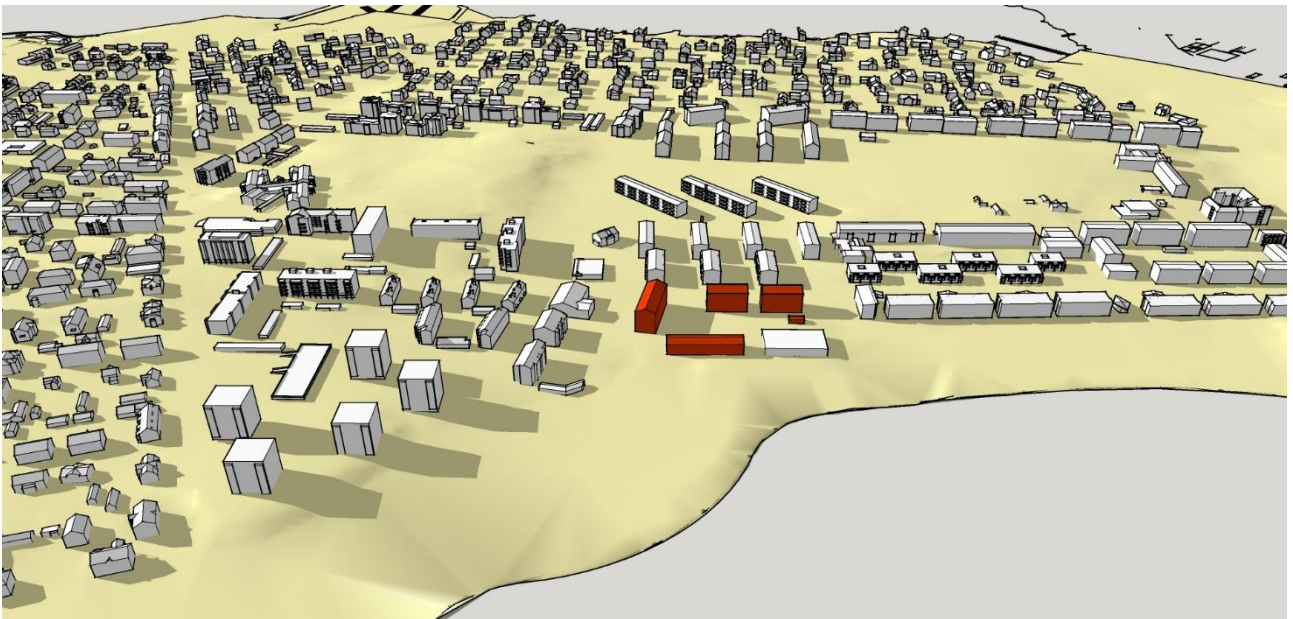
Sketchup-mallinnus rakentamisesta, jota kaava mahdollistaa (punaiset rakennukset). Suunnittelualueen ympärillä olevalla rakennuskannalla on vaihteleva mittakaava ja rakenne.

Sketchup-modell på byggandet som planen möjliggör (de röda byggnaderna). Byggnadsbeståndet runt planeringsområdet har varierande skala och struktur.

VE1



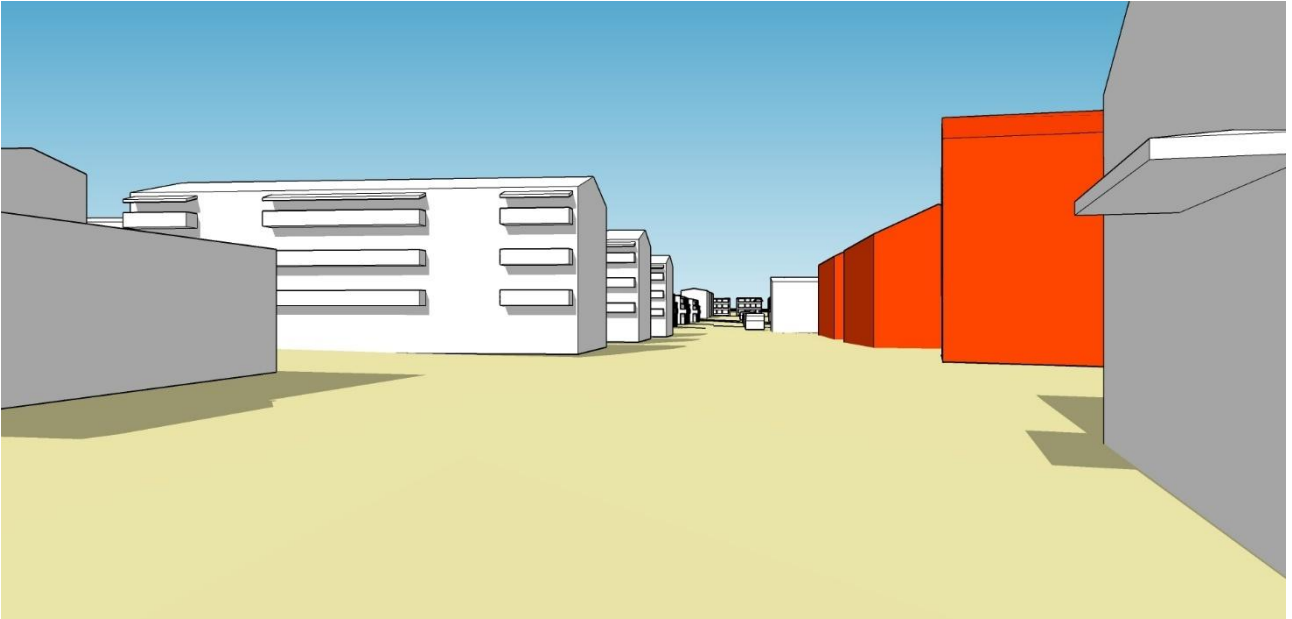
VE2



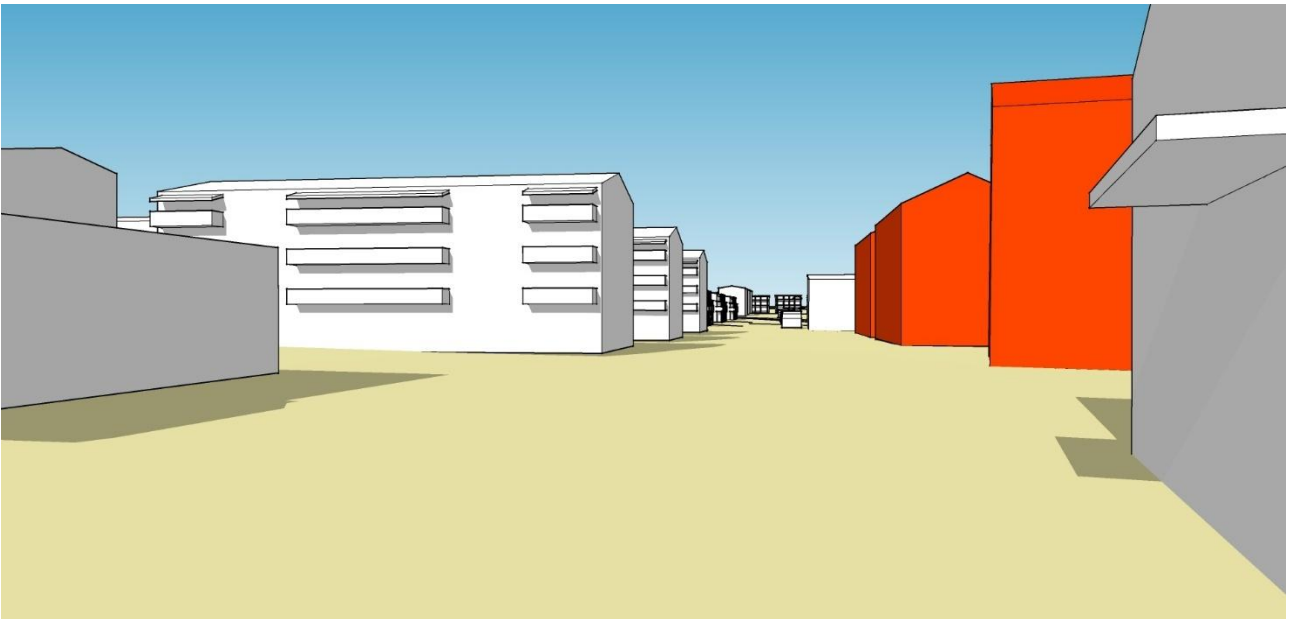
Lintuperspektiivi Onkilahden suunnasta vaihtoehtojen liittymisestä ympärillä olevaan kaupunkirakenteeseen. Mallissa on huomioitu VOAS:in opiskelija-asuntoalueelle kaavoitetut kerrostalot.

Fågelperspektiv från Metvikens håll över alternativens anpassning till omgivande stadsstruktur. Höghusen som är planlagda på VOAS studentbostadsområde har beaktats i modellen.

VE1



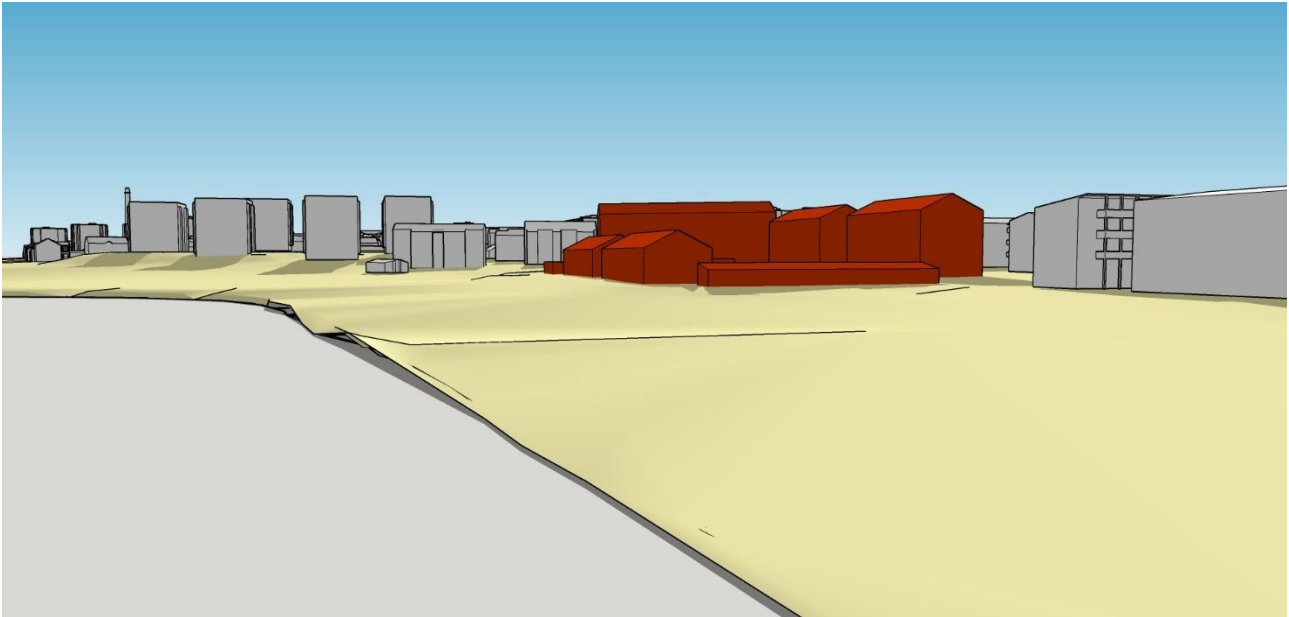
VE2



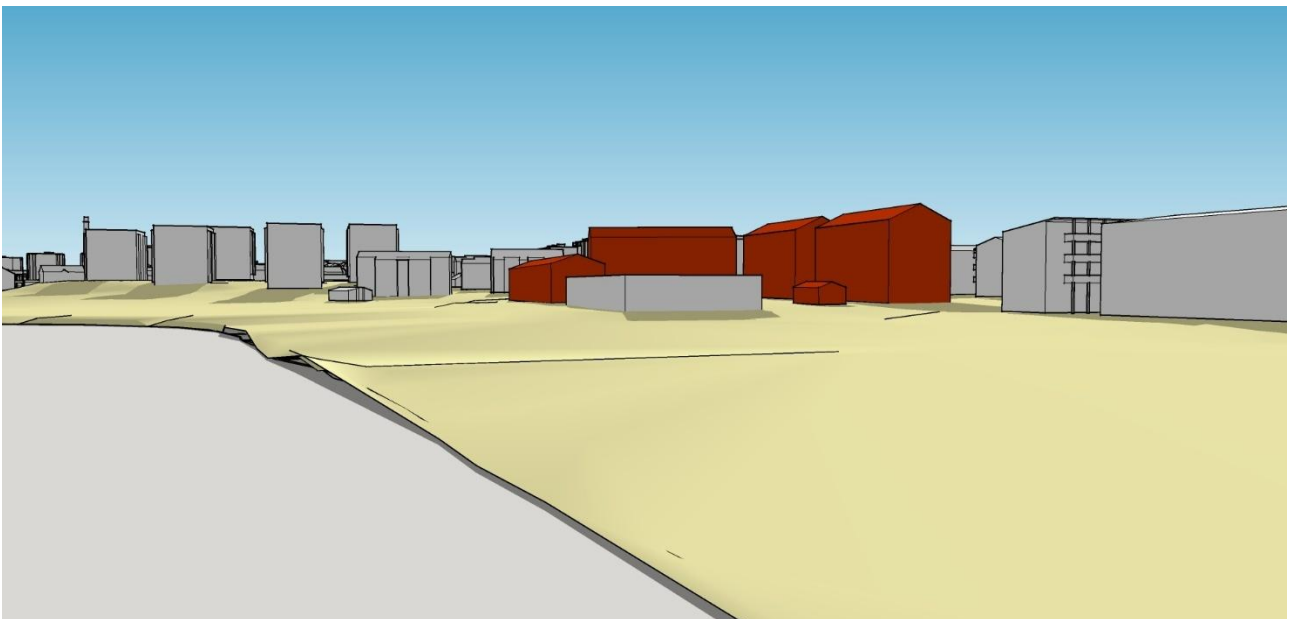
Näkymä Vapaudentien suunnasta Ahventien suuntaan. VE1:ssä Ahventien varressa on 4- ja 5-kerroksisia rakennuksia ja VE2:ssa 5-kerroksisia rakennuksia.

Vy från Frihetsvägen mot Abborrvägen. I VE1 har byggnaderna längs Abborrvägen 4 och 5 våningar och i VE2 har de 5 våningar.

VE1



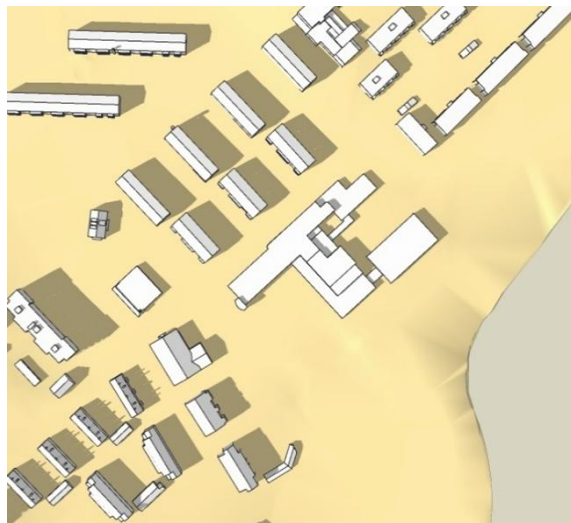
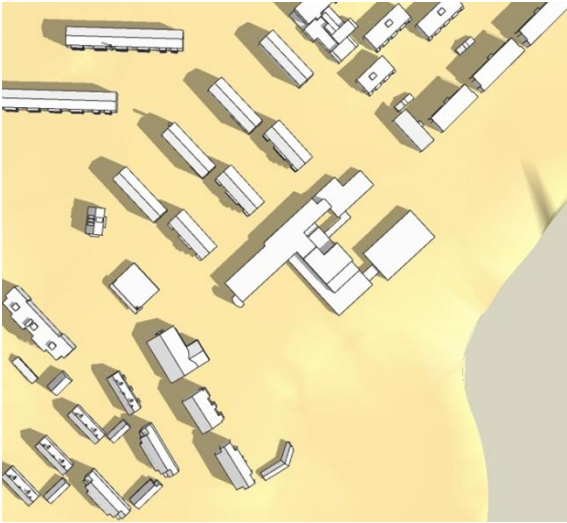
VE2



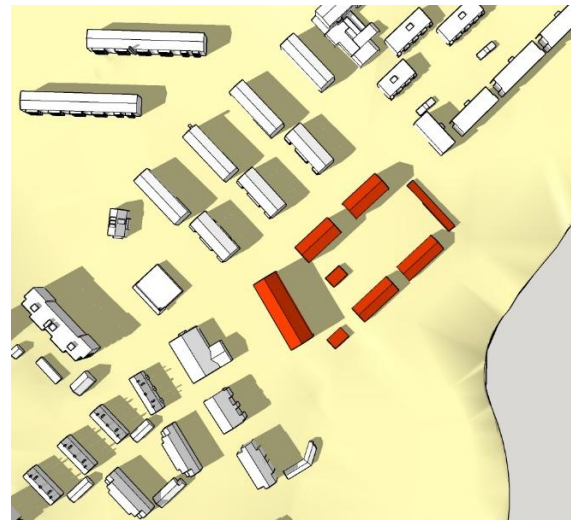
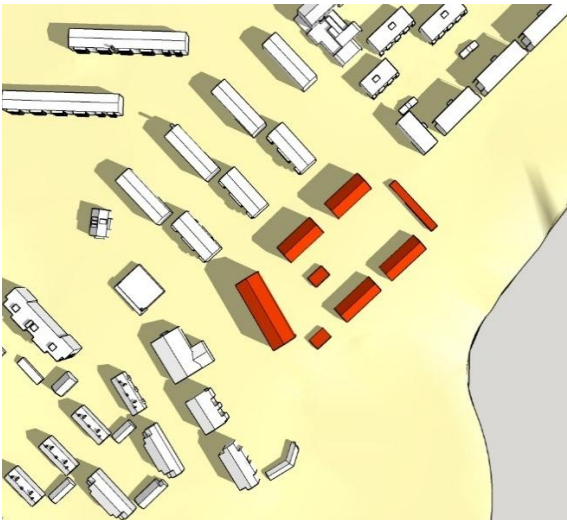
Näkymä Onkilahden rannasta ilman kasvillisuutta. Kasvillisuus vaikuttaa näkymään merkittävästi, erityisesti kesäaikaan.

Vy från Metvikens strand utan växlighet. Växligheten har stor inverkan på vyn, speciellt sommartid.

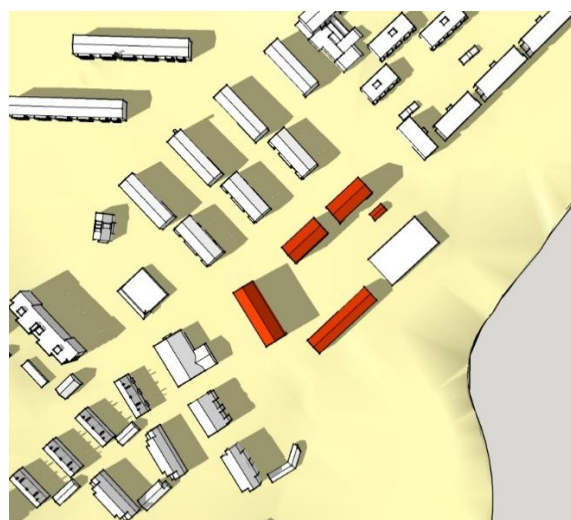
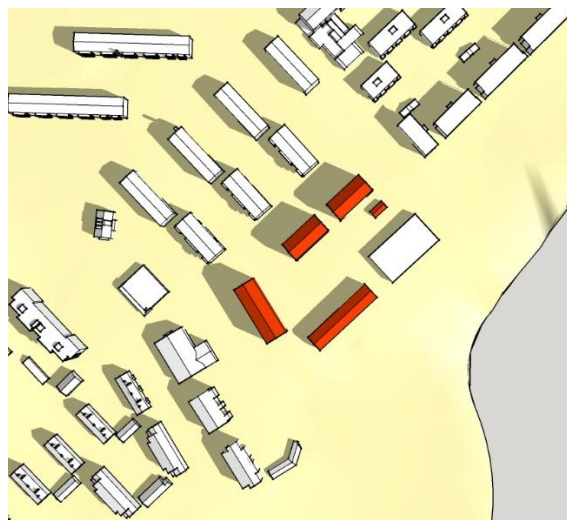
VAIHTOEHTOJEN VARJOVAIKUTUKSET – ALTERNATIVENS SKUGGKONSEKVENSER



Varjot nykytilanteessa 1.8 klo 10.00 ja 17.00 – Skuggorna i nuläget 1.8 kl. 10.00 och 17.00.



Vaihtoehdon VE1 varjot 1.8 klo 10.00 ja 17.00 – Skuggorna i alternativet VE1 1.8 kl. 10.00 och 17.00.



Vaihtoehdon VE2 varjot 1.8 klo 10.00 ja 17.00 – Skuggorna i alternativet VE2 1.8 kl. 10.00 och 17.00.