

V A A S A .
V A S A .



EHDOTUSVAIHE

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

YLIOPPILASTALO

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 1148

15. kaupunginosa
kortteli 4, tontti 4
Yliopistonranta 5

2026

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

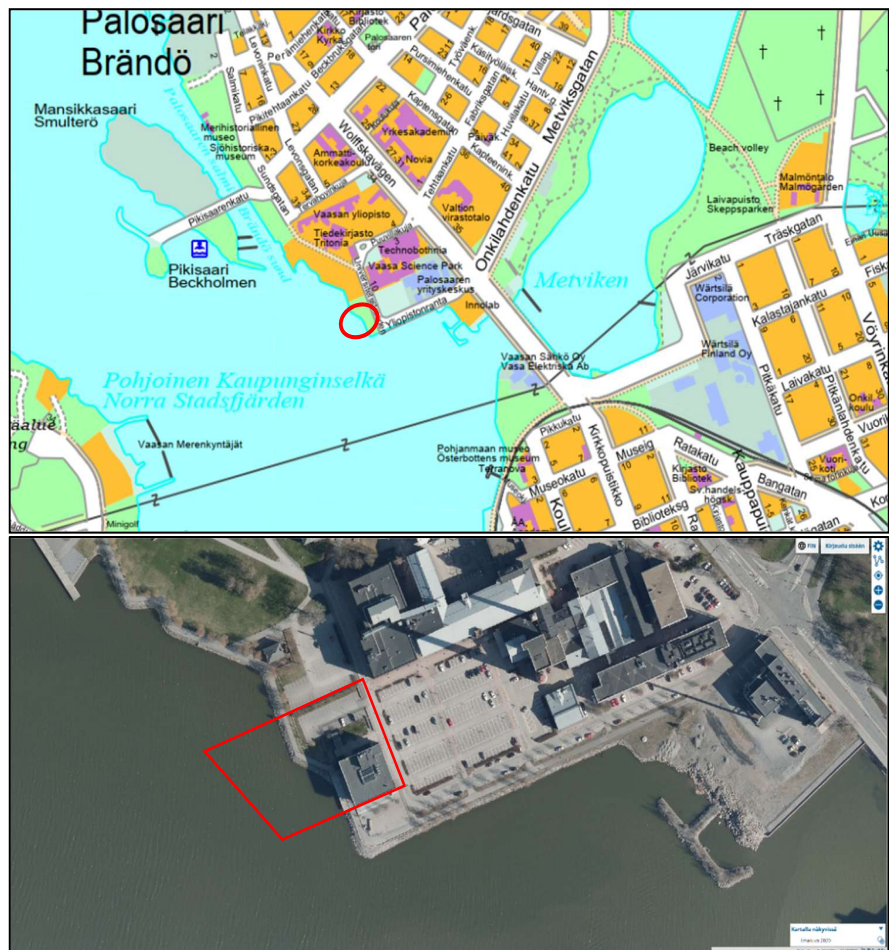
kaava-assistentti Outi Jalava
outi.jalava@vaasa.fi
040 170 5609

Käsittely

Kaupunkiympäristölautakunta §122	22.10.2025
<i>Vireilletulosta ilmoittaminen ja OAS sekä asemakaavaluonnos nähtävillä</i>	6.–20.11.2025
Kaupunkiympäristölautakunta, ehdotusvaihe	28.1.2026
<i>Asemakaavaehdotus nähtävillä</i>	6.2.–9.3.2026
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 sijaitsevilla neljä metriä korkealla ilmastointihuoneella. Rakentaminen vaatii kerroskorkeuden lisäämistä (III:sta IV:een) 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 valmistelu-aineiston (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 KAAVAPROSESSIN 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.....	16
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
Muutokset kaavaluonnokseen	21
Julkinen nähtävilläolo	22
4.3.3 Viranomaisyhteistyö	22
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	22

4.4.1 Ylempien kaavatasojen antamat tavoitteet	22
Maakuntakaava	22
Yleiskaava.....	23
4.5 ASEMAKAAVARATKAISU	23
4.5.1 Asemakaavamuutoksen kuvaus.....	23
Kaavamuutoksen idea	23
Kaupunkikuva	24
Kaavamuutosalueen rakennukset	24
Uusiutuvat energiamuodot kaavamuutoksessa	25
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	28
5.1 KAAVAN RAKENNE	28
5.2 MITOITUS.....	28
5.2.1 Alueen koko.....	28
5.2.2 Käyttötarkoituksen mukaiset pinta-alat.....	28
5.2.3 Rakennusoikeus sekä rakennusten sallittu korkeus kerroslukuna ja harjakorkeutena...	28
5.3 ALUEVARAUKSET	28
5.3.1 Korttelialueet.....	28
5.3.2 Muut alueet	29
5.3.3 Yleismääräyksiä.....	29
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET	29
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	29
5.4.2 Liikenteelliset vaikutukset.....	29
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	30
5.4.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	30
5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset.....	30
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	31
6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	31
6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA	31
LIITTEET	31



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 päätettiin kaupunkiympäristölautakunnassa 22.10.2025 §122.

2.1.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma /valmisteluvaiheen kuuleminen/vuorovaikutteisuus

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin 6.11.2025 asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisen yhteydessä. (MRL 62 §, MRA 30 §) OAS asetettiin nähtäville kaavaluonnoksen kanssa samaan aikaan.

2.1.3 Kaavaluonnos /valmisteluvaiheen kuuleminen/vuorovaikutteisuus

Kaavaluonnos ja OAS pidettiin kaksi viikkoa nähtävillä kaupungin infotaululla ja kaavoituksen kotisivuilla 6.–20.11.2025. (MRL 62 §, MRA 30 §)

2.1.4 Asemakaavaehdotus /nähtävilläpito/lausunnot

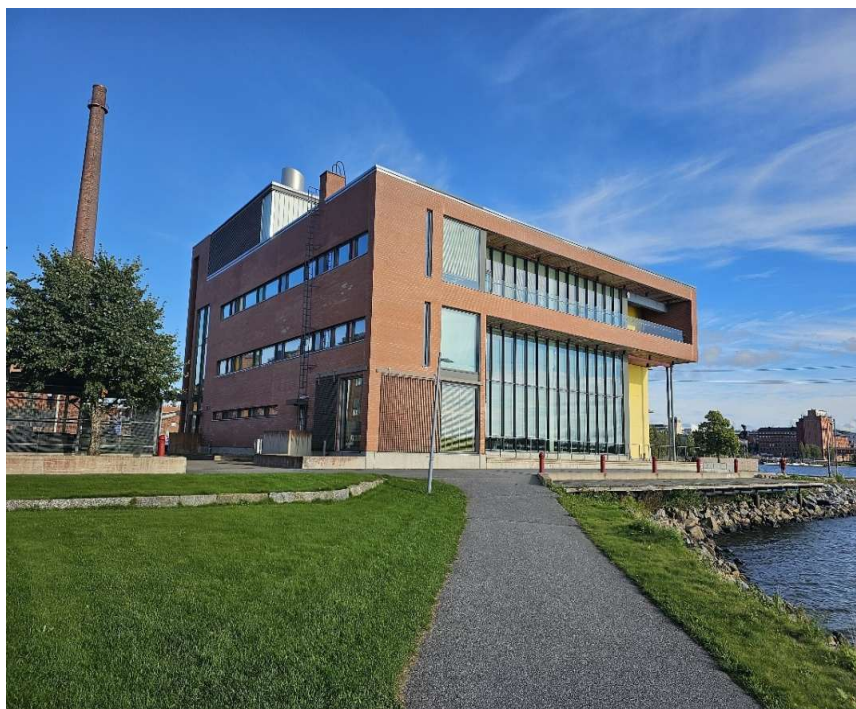
Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi vuoden 2026 aikana. (MRL 65 §, MRA 27-28) *Tavoite: 6.2.–9.3.2026.*

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

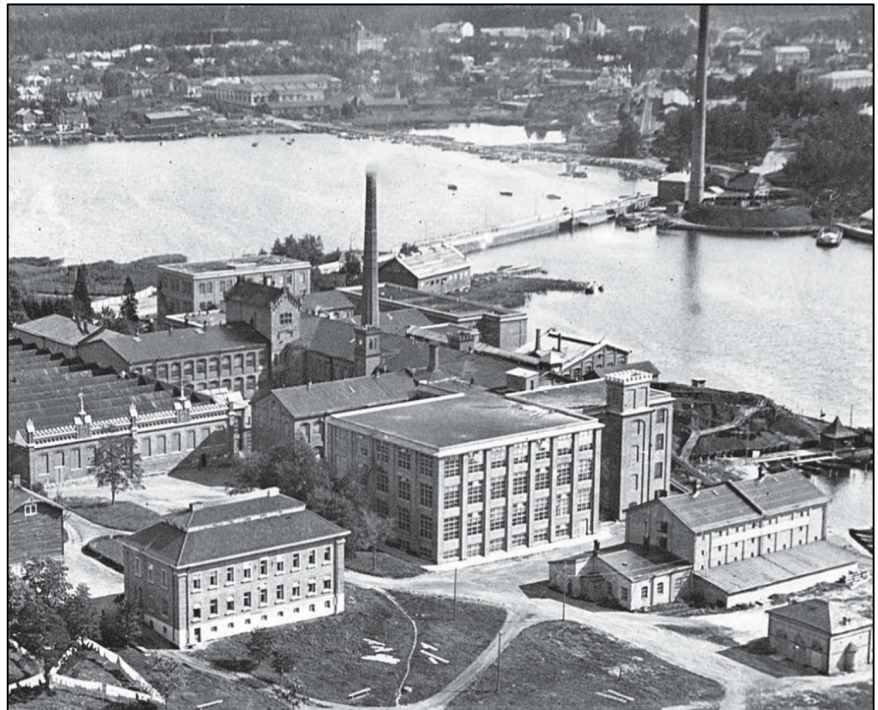
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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-aluetta sekä keskikaupungin ranta-puiston 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.

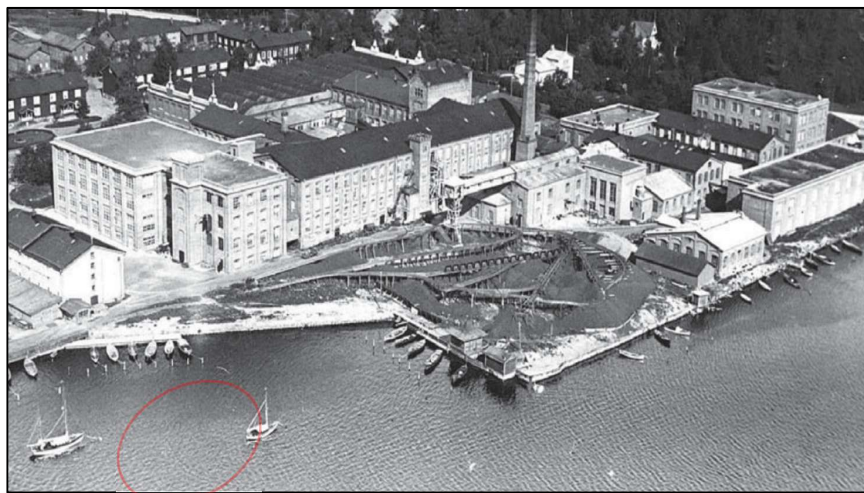
3.1.2 Rakennettu ympäristö

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 ilmasta. Suunnittelualueen sijainti on merkittynä. 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.

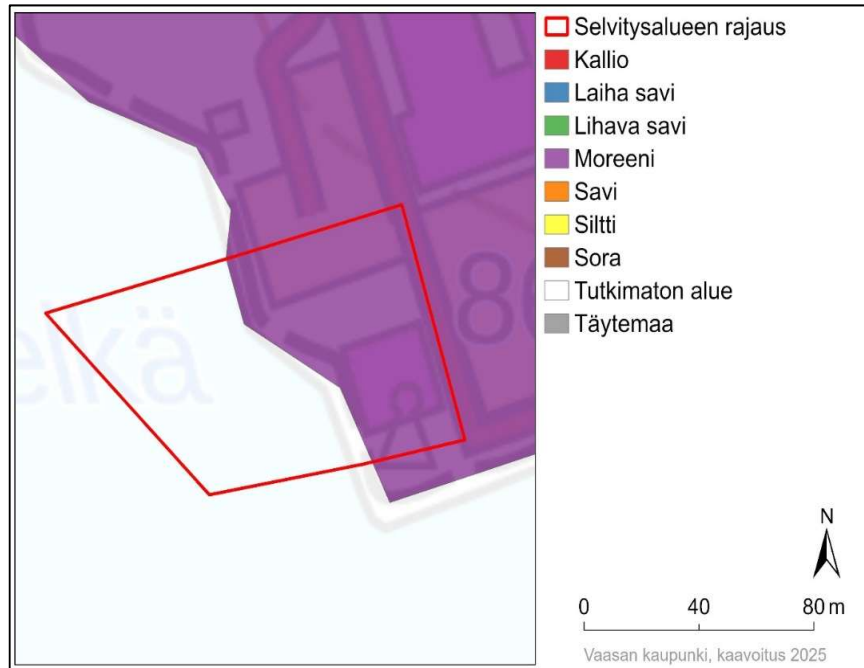
Kuva 8. Selvitettävän alueen kasvillisuus koostuu yksittäisistä koristepuista ja kapeista nurmikaistaleista.

Alueen eteläpuolella sijaitsevalle torille 1.7.2010 toteutettu lähes nelimetrisen 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.



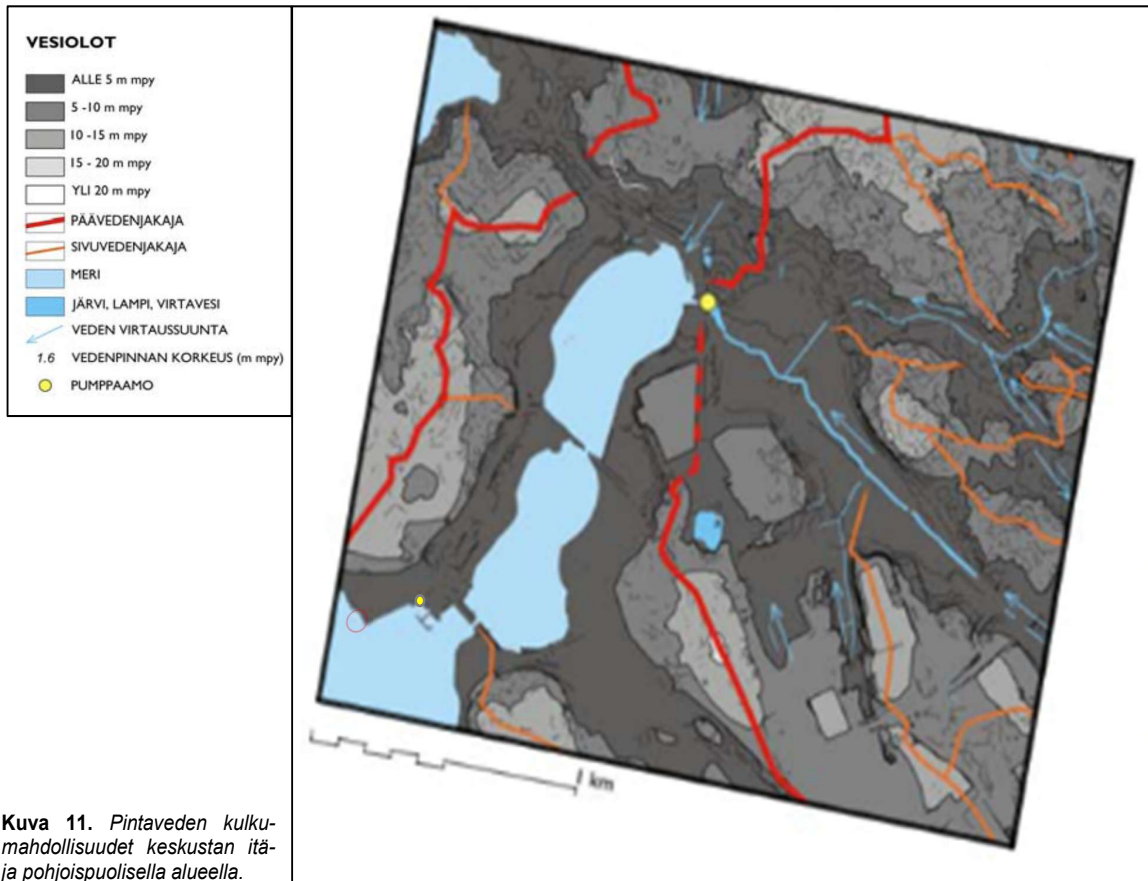
Kuva 9. Selvitysalueen maaperätiedot.

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 ilmakuvaa.
Vihreän ja punaisen väliset tilat
kestävät parhaiten rakentamista
maisemarakenteeseen liittyvien
selvitysten mukaan.

Luonnonolot ja luonnonsuojelu

Alueelle laaditun Luontoselvityksen 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.

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 selkälökista, 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.

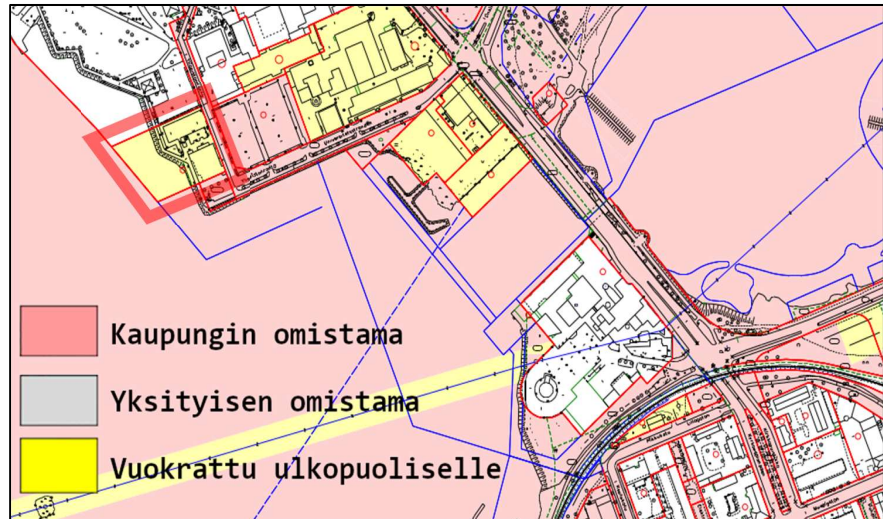
Yhtenveto

Maastokartoituksen perusteella voidaan esittää seuraavat huomiot alueen luonnonoloista:

- Alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilailta 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 selkälökista, 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.



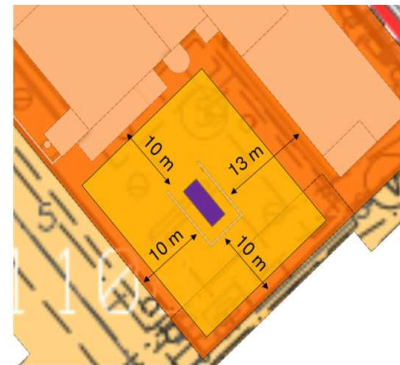
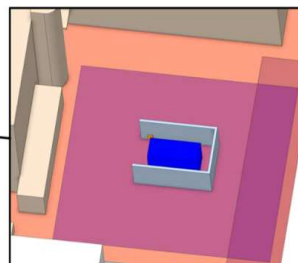
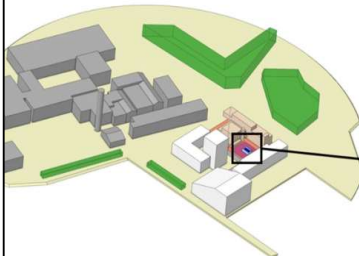
Asemakaavan muutosalueen maat omistaa Vaasan kaupunki. Kaavoitettava tontti on vuokrattu Kiinteistö Oy Vaasan Ylioppilastalolle.

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

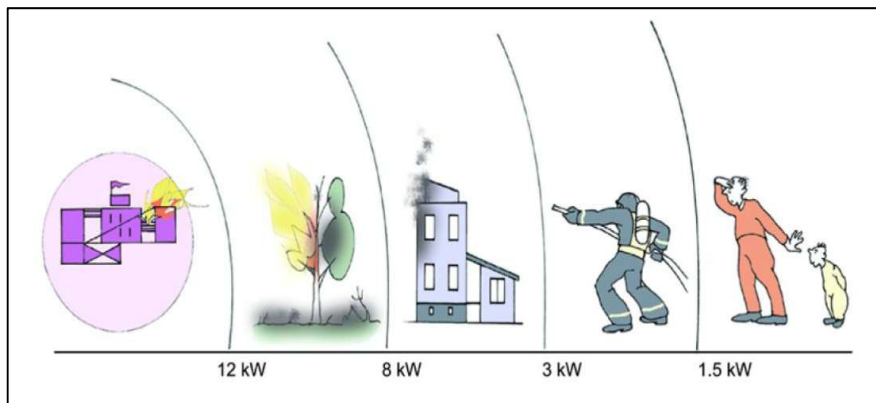
4

Kuva 14. Vetytankin 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-aluetta 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 pyöräilyreitit 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.*

Kaava-aluetta koskeva RKY-alue on nimetty Palosaaren satama-, telakka- ja tehdasalueeksi. Alueen tulee siis säilyttää tämä arvo myös uutta rakennettaessa tai rakennuksia muokattaessa.

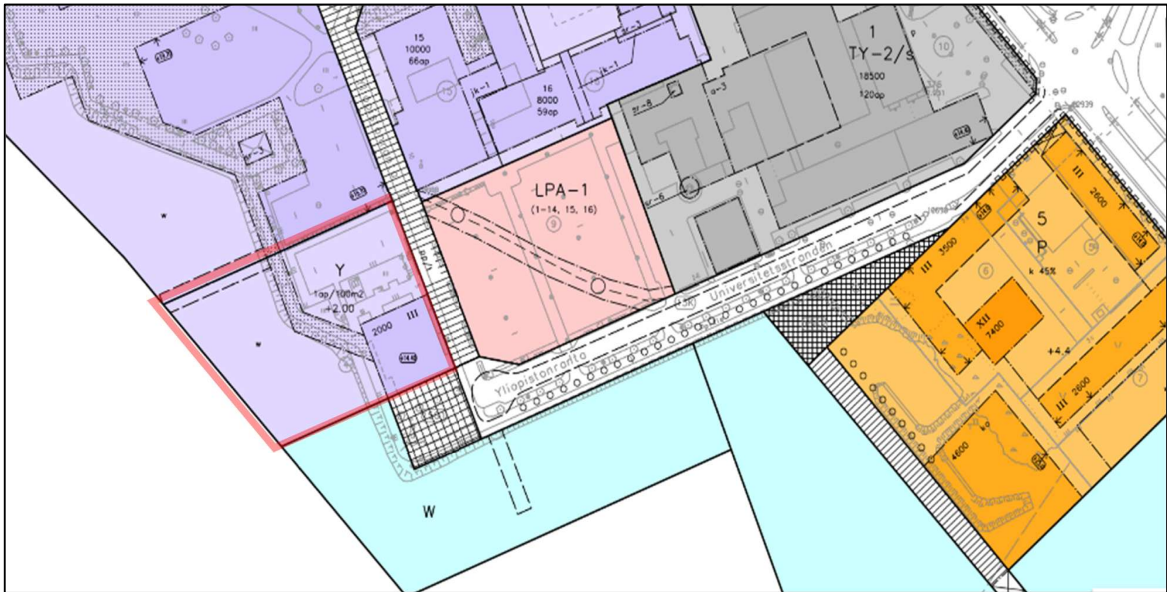
Kaavamuutosalueen vaikutusalueen läpi kulkemaan on osoitettu kehittämisperiaatemerkintä Ohjeellinen pyöräilyreitti.

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.

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 m N2000, 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

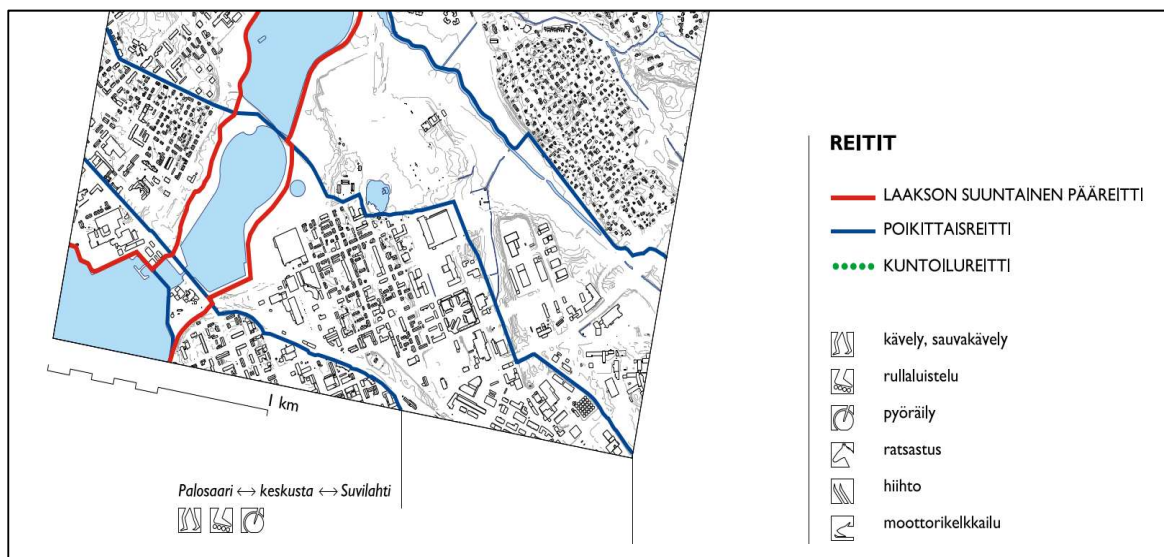
Asemakaavan muutosalueen pohjakartta on tarkistettu viimeksi virallisesti 1.10.2025 ja se täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskielto alueella

Alueella ei ole rakennuskieltoa. Suunnittelualueella ei ole rakennussuojelulailta 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.



Kuva 19. Ote reitistöä, joka on kuvattuna Onkilahden – Pukinjärven alueen ulkoilualuesuunnitelmassa. 0

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

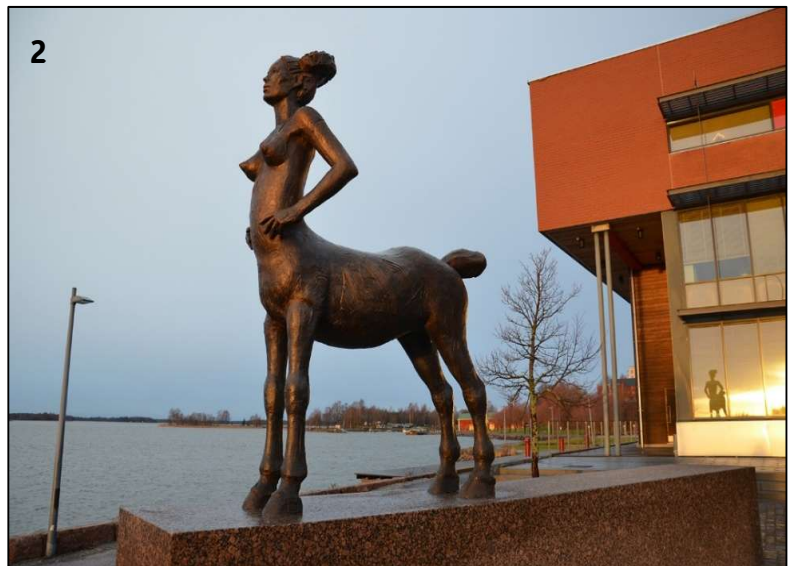
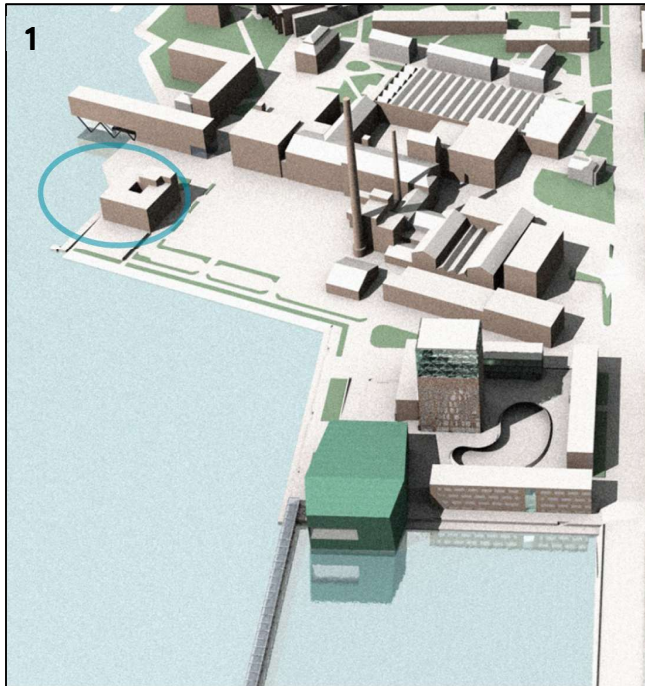
Laakson poikki kulkevien reittien on tarkoitus toimia nopeina kaupunginosien välisinä kevyen liikenteen väylinä ja toisaalta ne myös syöttävät ulkoilijoita laaksojen viheralueille.

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

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

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. Asemakaavan muutoksella myös linjataan tonttijako vastaamaan jo toteutunutta tilannetta, eli alueen rakentumisen myötä muutettua tonttijakoa. Tarkoitus on myös tutkia palvelurakentamisen käyttötarkoituksmerkinnän päivittämistä mahdollisesti paremmin alueelle sopivaksi.

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 päätettiin 22.10.2025 Kaupunkiympäristölautakunnan kokouksessa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaava-alueen osalliset

Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat, lähistöllä asuvat asukkaat, Palosaaren asukas yhdistys 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 pidettiin nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemisen yhteydessä.

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavan muutosluonnos ja kaavan valmisteluasiakirjat sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin nähtävillä kaksi viikkoa syksyllä 2025. Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin ennakkolausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta. Osallisia tiedotettiin nähtävilläolosta kirjeellä sekä lehtikuulutuksella.

Ylioppilastalon asemakaavan muutosluonnos ja kaavan valmisteluaineistot pidettiin nähtävillä 6.–20.11.2025. Alla on tiivistelmät nähtävilläoloaikana jätetyistä 8 lausunnosta ja 1 mielipiteestä. Kaavoituksen vastineet ovat kursivilla.

1. Österbottens förbund

Österbottens förbund meddelar att de inte ger något utlåtande om PDB och utkastet till detaljplan, Ylioppilastalo (ak1148). Detaljplanen utarbetas i enlighet med Vasa generalplan 2030.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus merkitsee asian tiedoksi.

2. Vaasan Vesi

Vaasan Vesi lausuu, että kiinteistöllä on olemassa oleva vesihuoltoinfra, jonka mahdollinen muuttaminen tulee kehittäjän kustannettavaksi. Mikäli vesialuetta aiotaan joskus täyttää, Vaasan Veden runkovesijohdot meressä ja ranta-alueella tulee huomioida. (Liitteenä on piirros, mistä ilmenee vesijohtojen sijainnit.)

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus merkitsee tiedoksi Vaasan Veden lausunnon.

3. Väylävirasto

Väylävirastolla ei ole kaavasta huomautettavaa. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus merkitsee asian tiedoksi.

4. ELY-keskus

Liikenneympäristö

Liikenneympäristön osalta kaavahankkeesta ei ole huomautettavaa tässä vaiheessa.

Luonnonsuojelu

Rakennuksen kaikkien lasiaiheiden käyttö ja ominaisuudet sekä valaistus on suunniteltava siten, että lintujen törmäminen lasiin minimoidaan. Ikkunatörmäyksiin kuolee Suomessa vuosittain 6–21 miljoonaa lintua. Riskitekijöitä linnuille ovat erityisesti rakennusten nurkkiin sijoitetut ikkunat, ulkonevat lasitetut parvekkeet, matalalla kasvillisuuden vieressä sijaitsevat lasikaiteet ja ikkunat. Peililasia tulisi välttää rakennuksen julkisivussa, koska ne ovat linnuille erityisen vaarallisia.

Tulvasuojelu ja kuivatus

Kaavaselvityksessä alimmaksi rakentamiskorkeudeksi on osoitettu +2.0. Korkeusjärjestelmä sekä mittayksikkö puuttuvat. Vaasassa alin suositeltu

rakentamiskorkeus ilman lisäkorkeutta (esim. altistuminen aalloille) on N2000 +2.0m.

Kulttuuriympäristö ja rakennussuojelu

Kaavaselostuksessa olisi hyvä mainita, että hanke sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun ympäristön alueella (RKY-alue Palosaaren satama-, telakka- ja tehdasalue) ja kertoa kaavahankkeen suhteesta siihen, arvioida lisäkerroksen vaikutuksia RKY-alueeseen sekä sisällyttää havainnekuviin viereiset rakennukset, jotta vaikutuksia rakennettuun ympäristöön voisi paremmin arvioida.

Alueidenkäyttö

Ely-keskus kehoittaa harkitsemaan, onko tarkoituksenmukaista merkitä vesialueet korttelin osaksi.

Ehdotusvaiheen mahdollista lausuntoa varten tulee toimittaa hankkeen etenemistä koskevat asiakirjat ja selvitykset Ely-keskukseen.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus täsmentää lintujen suojeluun liittyvää kaavamääräystä lasi-elementtejä käytettäessä ja tekee tarvittavat tekniset korjaukset. Kaavoitus on pohtinut lisäkerroksen vaikutuksia RKY-alueen kannalta ja toteaa, että sisäänvedetyllä kerroksella on vain vähäisiä vaikutuksia alueeseen. Lisäkerros soveltuu julkisivuun hienovaraisesti, eikä ole häiritsevä elementti eri suunnista tarkasteltaessa. Lisäksi kerroksen vaatimat autopaikat ovat jo tontilla toteutettuna, joten autopaikkamäärä ei muutu. Kerrosalan lisäys on niin vähäinen suhteessa alueeseen, ettei automääräkään muutu oleellisesti. Kaavoitus lisää pohdinnat ja toimenpiteet RKY-sijainnin kannalta kaavaselostukseen sekä laatii lausunnossa mainitun havainnekuvan, johon sisältyy ympäröivää rakennuskantaa.

5. Suomen Erillisverkot Oy

Hankkeella ei ole vaikutusta lausunnon antajan liiketoimintaan.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus merkitsee asian tiedoksi.

6. Telia Finland Oy

Teliällä on infraa asemakaava-alueella. Mikäli alueen rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen siirtotarvetta, sulan maan aikana. Lähtökohtaisesti siirrot maksaa siirron tilaaja.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus merkitsee asian tiedoksi.

7. EPV Alueverkko Oy

EPV Alueverkko Oy:llä ei ole kaavaluonnokseen lausuttavaa.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus merkitsee asian tiedoksi.

8. Pohjanmaan museo

Koska hankealue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä ja sijaitsee hyvin näkyvällä paikalla kulttuuri-historiallisesti arvokkaan vanhan tehdasalueen edustalla, museo toivoo, että havainnekuissa esitetään korotettu Ylioppilastalo myös suhteessa lähistön rakennettuun ympäristöön.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus laatii lausunnossa mainitun havainnekuvan.

9. Palosaaren asukasyhdistys

Palosaaren asukasyhdistys ry katsoo asemakaavan muutoksen tarpeettomaksi, koska kyse on vain kattokorjauksen rahoituksesta eikä rakennusoikeuden nostolle ole perusteltua syytä. Voimassa oleva kaava on laadukas ja tuore, ja yhdistys katsoo, että muutos heikentäisi kaupunkikuvaa, lisäisi toimistotilojen ylitarjontaa ja pahentaisi pysäköintiongelmia. Kaavamuutos hyödyttäisi mielestään yksittäistä omistajaa kaupungin ja sen yhtiöiden kustannuksella. Yhdistys esittää kokonaisvaltaisen pysäköintiratkaisun laatimista ja toteuttamista Palosaaren ja Puuvillatehtaan alueen pysäköintiongelman ratkaisemiseksi.

Kaavoituksen vastine:

Rakennuksen katto on keskiosaltaan huonossa kunnossa mm. liian loivan kaltevuuden takia, ja sen korjaaminen on kallista (n. 350 000 € v. 2025 tarjouksen mukaan). Rakennus on käymässä ahtaaksi siellä oleville käyttäjille, ja toimijat kaipaavat yrityksilleen lisätilaa. Kaavamuutos antaa rakennukselle mahdollisuuden sekä korjata katon kustannustehokkaasti, että samalla laajentaa tilojansa hyväksi kokemassaan sijainnissa. Kaavoitus katsoo, että lisätilojen mahdollistaminen muuten toimiviin tiloihin ei merkittävästi vaikuta toisenlaisten ja eri paikoissa sijaitsevien toimistotilojen täyttöasteeseen. Kaavoitus on tutkinut lisäkerroksen kannattavuutta, vaikutuksia ja ulkonäköä, ja toteaa, että kaavamuutos on perusteltu. Ylioppilastalo on arvokas, samoin kuin siellä tapahtuva toimintakin ja molempien laajentaminen – sekä arvokkaan rakennuksen korjaaminen jälleen terveeksi – ovat mm. kaupunkikehityksen sekä työllisyyden kannalta kannatettavia.

Ylioppilastalon tontilla on jo riittävästi paikkoja uuden kerroksenkin vaatimille autopaikoille. Paikkoja on tontilla yli 35, ja nykyinen autopaikkatarve on 20 ja kaavamuutoksen mukainen lisätarve on 7 autopaikkaa. Täten kaavoitus katsoo, että laaja-alaisen ja kokonaisvaltaisen pysäköintiratkaisun laatiminen on erillinen hanke, eikä suoranaisesti kuulu tähän asemakaavahankkeeseen.

Muutokset kaavaluonnokseen

Kaavaluonnokseen tehtiin tarkistuksia, kuten muutettiin KT-1-määräys Toimistorakennusten korttelialueeksi (oli Toimitila-), lisättiin maapinnan likimääräiseen korkeusasemaan mittayksikkö ja korkeusjärjestelmä +2.0 m N2000. Lisäksi lintujen törmäämisriskin poistamiseksi korttelimerkinnän kaavamääräyksiin lisättiin seuraava teksti: *Rakennuksen kaikkien lasiaiheiden käyttö ja ominaisuudet sekä valaistus on suunniteltava siten, että lintujen*

törmäminen lasiin minimoidaan. Törmäämisriskin vähentämisen vuoksi peililasin käyttö on kielletty merenpuoleisilla julkisivuilla.

Lisäksi rakennuksen korotusta ilmaisevaan havainnekuvaan lisättiin mukaan naapurustoa, jotta vaikutuksia rakennettuun ympäristöön on helpompaa tarkastella. Lisäksi materiaaliin tehtiin muutama tekninen tarkistus.

Julkinen nähtävillöolo

Asemakaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävillä vuoden 2026 aikana (*Tavoite: 6.2.–9.3.2026*). Kaavamateriaalista pyydetään lausunnot ja osallisia tiedotetaan kaava-asian nähtävillöolosta 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

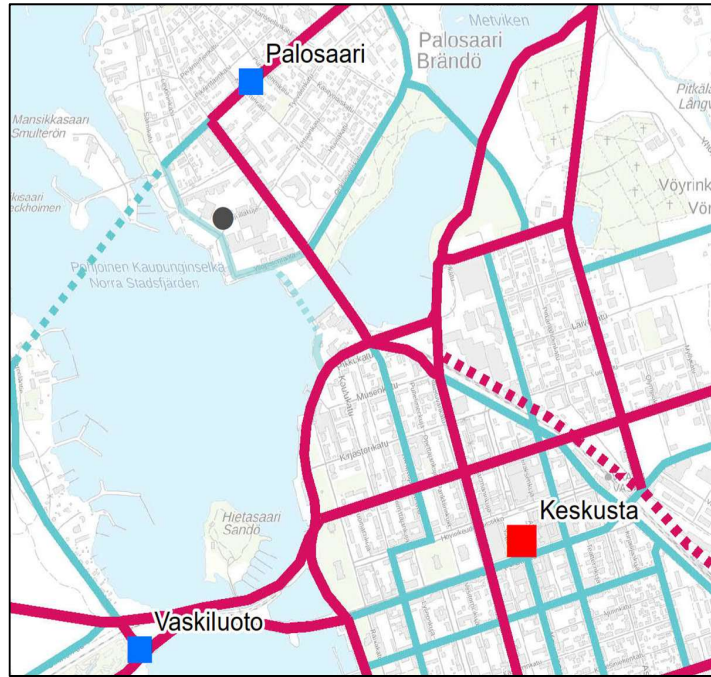
Maakuntakaava

Alue on osoitettu Keskustatoimintojen alueeksi C, missä saa olla keskusta-hakuista 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 keskustaan sekä pyöräilyreitit keskustassa.

Kaava-alue on myös osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, mikä määrittelee ensisijaisen maankäyttömuodon alueella. Tämä RKY-alue on nimetty Palosaaren satama-, telakka- ja tehdasalueeksi. 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, jota suunniteltaessa tulee pyrkiä hyödyntämään 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 alueen 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 ympäriviestöllä 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 maisematyöluja ja rakennuksen purkulupa.

4.5 Asemakaavaratkaisu

4.5.1 Asemakaavamuutoksen kuvaus

Kaavamuutoksen idea

Maa-alueena säilyvä osa asemakaavan muutoksesta osoitettiin Toimistorakennusten 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, 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 toteutuminen mm. rakentamista koskevilla määräyksillä. Uusien julkisten rakennusten julkisivuverhous tulee pääsääntöisesti olla punatiiltä, joka on yksi alueen tehdasmaisen rakennuskannan tunnusmaisimpia 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, väriytyksen sekä aukotuksen suhteen. Enimmäiskerros-luku korttelin rakennuksissa on neljä, ja korotettaessa olemassa olevaa rakennusta ylin kerros tulee olla ainakin osittain sisäänvedetty.

Alueelle on osoitettu istutettavia puurivejä, ja olemassa olevia puurivejä on osoitettu säilytettäväksi.

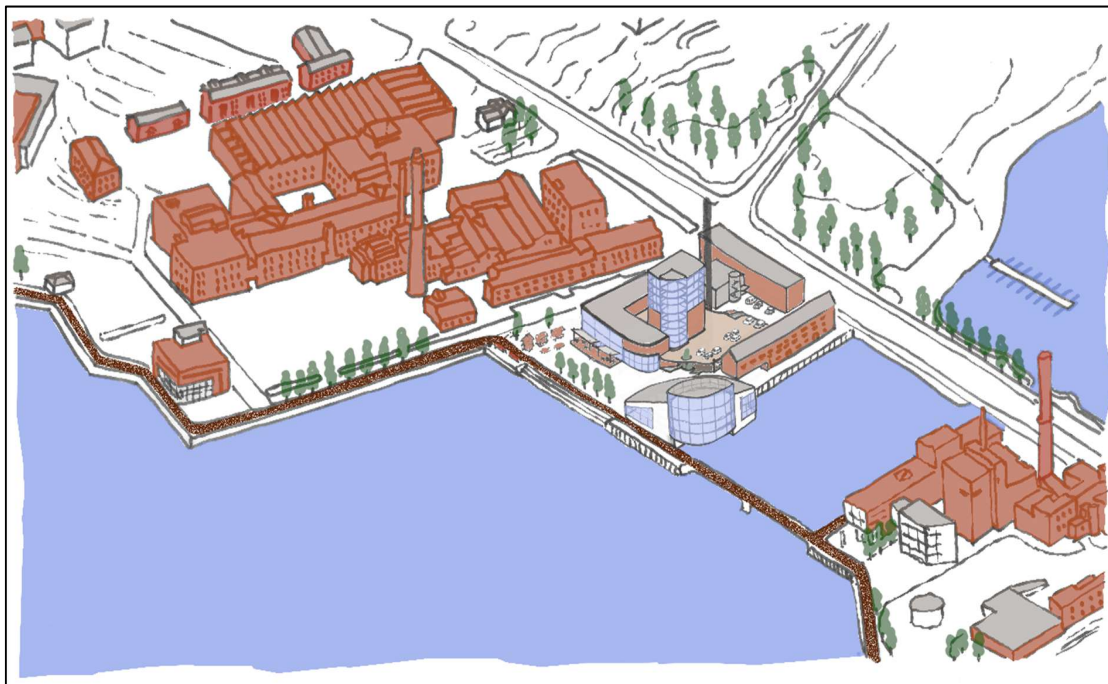
Näillä määräyksillä ja muiden kaavamuutokseen liittyvien asiakirjojen selvennyksillä pyritään varmistamaan kaupunkimaisen tilan säilyminen tulevaisuudessakin sekä rakennetun ympäristön viihtyisyys ja kauneus.

Kaavamuutosalueen rakennukset

Lähialueiden rakennuskanta on yhtenäistä julkisivujen väriytyksen 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 asemakaavamuutoksen kortteli-merkintään.

Rakennusten ylin korkeusasema osoitettiin kaavamuutoksessa olevan +14,4.



Kuva 21. Tärkeä pyöräilyreitti näkyy piirroksessa ruskealla.

Uusiutuvat energiamuodot kaavamuutoksessa

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.



26



Kuva 24. Valokuvaan istutettu luonnos Ylioppilastalon neljännen kerroksen toteuttamisesta.

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 louhikkoisine 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

+2.0 Maapinnan likimääräinen korkeusasema metreinä N2000-korkeusjärjestelmässä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

Aluetta koskee kaavamääräykset:

Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia. 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. Rakennuksen kaikkien lasiaiheiden käyttö ja ominaisuudet sekä valaistus on suunniteltava siten, että lintujen törmääminen lasiin minimoidaan. Törmäämisriskin vähentämisen vuoksi peililasin käyttö on kielletty merenpuoleisilla julkisivuilla.

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 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.

5.3.2 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 tyylillä. Rakentamisen voi katsoa tuovan positiivista kehitystä alueelle, koska rakennuksen volyymi tulee korotuksen myötä olevan paremmin linjassa ympäröivän rakennuskannan kanssa.



Kuva 25. 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 kasvaa 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 26. Vaihtoehtoja kohtaamispaikoista julkisissa tiloissa. Kuvituskuvia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutosten ja tonttijakojen saatua lainvoiman voidaan toteuttaminen aloittaa; 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.

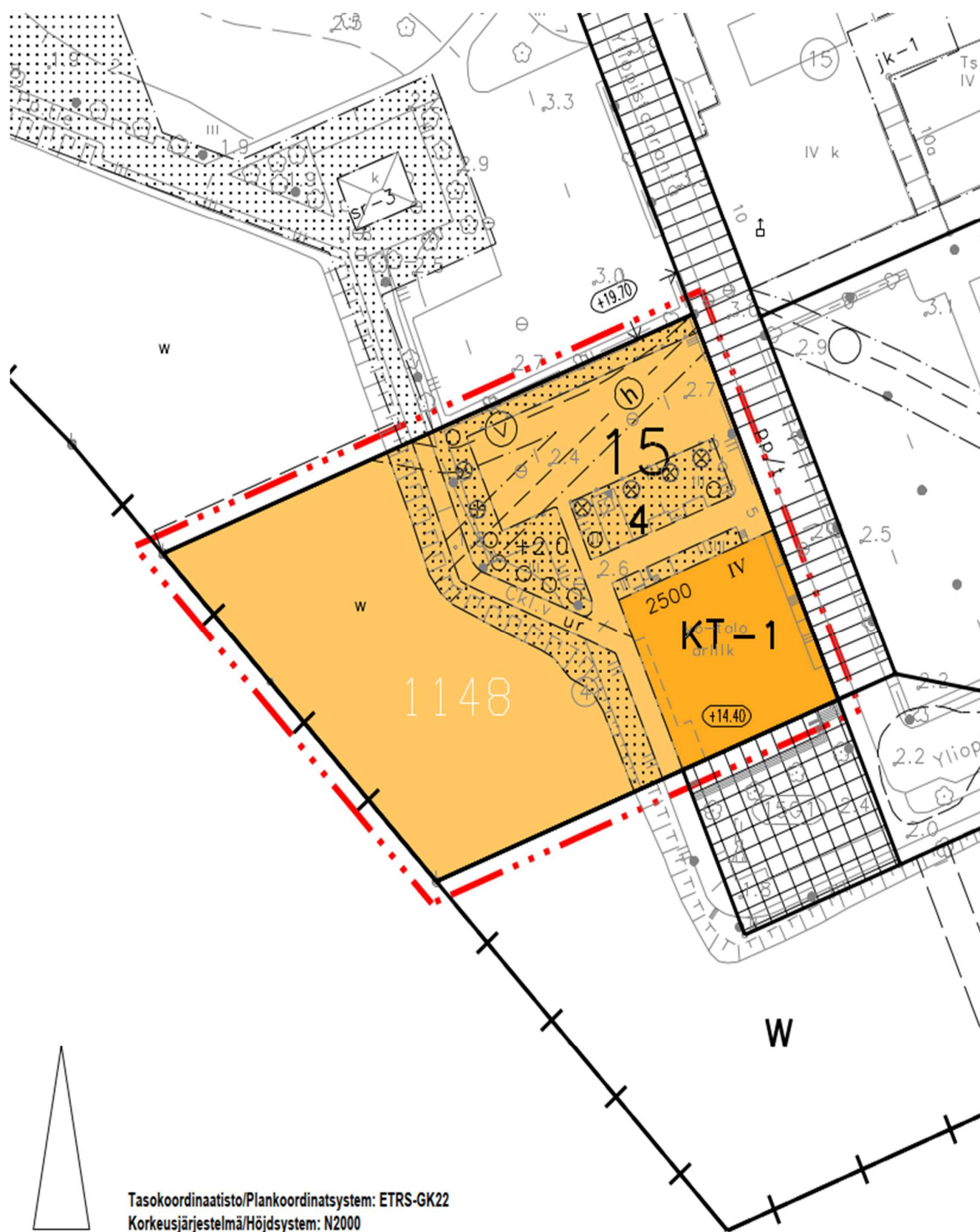
6.2 Toteutuksen seuranta

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

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



KT-1

Toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Alueelle voidaan rakentaa toimisto- ja liikerakennuksia. Alueelle rakennettavat rakennukset tulee sopeuttaa alueen tehdasmaiseen ilmeeseen. Rakennusmassojen kolme ensimmäistä kerrosta tulee ensisijaisesti toteuttaa punatiilillä tai muuten sopeuttaa ympäröivään rakennuskantaan. Olemassa olevaan rakennukseen rakennettavan lisäkerroksen tulee olla ainakin osittain sisäänvedetty. Rakennuksen kaikkien lasiaiheiden käyttö ja ominaisuudet sekä valaistus on suunniteltava siten, että lintujen törmääminen lasiin minimoidaan. Törmäämisriskin vähentämisen vuoksi peililasin käyttö on kielletty merenpuoleisilla julkisivuilla.

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 viivytäviä 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.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.

På området får uppföras kontors-, och affärsbyggnader. Byggnader som uppförs inom området ska anpassas till områdets industriella karaktär. De tre första våningarna i byggnadsmassorna ska i första hand utföras i rött tegel eller på annat sätt harmonisera med den omgivande bebyggelsen. En tilläggs våning på en befintlig byggnad ska vara åtminstone delvis indragen. Användningen och egenskaperna hos byggnadens alla glaselement samt belysningen ska planeras så att fåglarnas kollisioner med glas minimeras. För att minska kollisionen är användningen av spegelglas förbjuden på fasaderna mot havet.

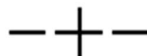
Vistelseområdena utomhus i kvarteret ska vara lummiga och trivsamma, och grönsstrukturerna på dessa områden ska tekniskt och funktionellt kopplas till hanteringen av dagvatten. De obebyggda tomtdelar som inte används som passager eller för parkering ska hållas genomsläppliga för vatten eller anslutas till dagvattensystemet samt förses med grönsstrukturer eller planteringar för att området ska bli mjukt och trivsamt.

Ledning av och översvämningssstråk för dagvatten ska planeras och dimensioneras på tomten så att skadliga översvämningar inte uppstår inom tomten eller i dess närmiljö. Vid utformning av marktytor i området ska det säkerställas att även tillräckligt många strukturer för fördröjning av dagvatten, såsom sänkor och slutningar mot dem, anläggs.

Det är tillåtet att placera solpaneler och solfångare på byggnadernas tak. Vid planering och dimensionering av tekniska utrymmen i nybyggnaderna är det ändamålsenligt att beakta möjligheten att utnyttja solenergi.



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



Kaupunginosan raja.
Stadsdelsgräns.



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



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



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

15

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

4

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

2500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

IV

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

+2.0

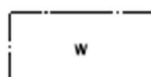
Maanpinnan likimääräinen korkeusasema metreinä N2000-korkeusjärjestelmässä.
Markytans ungefärliga höjdläge i meter enligt N2000-höjdsystemet.



Rakennusala.
Byggnadsyta.



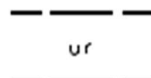
Ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.



Vesialueen säilytettävä alueen osa.
Del av område som skall bevaras som vattenområde.



Rakennuksen, rakenteiden ja laitteiden ylin korkeusasema.
Byggnadens, konstruktionernas och anläggningarnas högsta höjd.



Ohjeellinen ulkoilureitti.
Riktgivande friluftled.



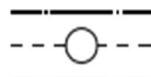
Ohjeellinen istutettava alueen osa.
Riktgivande del av område som skall planteras.



Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.



Säilytettävä puurivi.
Trädrad som bör bevaras.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
v=vesi, h=hulevesi
För underjordisk ledning reserverad del av område.
v=vatten, h=dagvatten

ASEMAKAAVAN YLEISET MÄÄRÄYKSET

Pysäköinti korttelialueella:

Pysäköinti tulee toteuttaa omalla tontilla.

Tonteille tulee rakentaa seuraavat auto- ja polkupyöräpaikat:

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

- liike- ja toimistotilat 1 ap/70 k-m² 1 pp/50 k-m²

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

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

DETALJPLANENS ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Parkeriing i kvartersområdet:

Parkeriing bör ordnas på den egna tomten.

På tomterna bör följande bil- och cykelplatser byggas:

- offentliga lokaler och servicebyggnader 1 bp/200 m² vy 1 cp/50 m² vy

- affärs- och kontorslokaler 1 bp/70 m² vy 1 cp/50 m² vy

För förrådsutrymmen och gemensamma utrymmen som är inbegripna i vånings-ytan behöver bil- eller cykelplatser inte anvisas.

Innan byggprojekt/åtgärder inleds ska förekomsten av eventuella sura sulfatjordar och behandling av dem utredas.

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako. För tomter på detta detaljplaneområde skall en separat bindande tomtindelning göras.



VAASA VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

15. kaupunginosa
kortteli 4
tontti 4

DETALJPLANEÄNDRING

stadsdel 15
kvarter 4
tomt 4

KÄSITTELYT BEHANDLINGAR

Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 22.10.2025

Vireilletulo / Aktuell 22.10.2025

OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 06.11.2025

Valmist.vaiheen kuulem. MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet 06.11.2025

KAAVOITUS PLANLÄGGNING

Kaava
Stadsplan nr 1148
Mittakaava
Skala 1/1000
Laatinut
Uppgjord av JKu
Piirtänyt
Ritad av OJa
Pvm
Datum 20.1.2026

Päivi Korkealaakso

Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör

V A A S A
V A S A .

Havainnekuvat



V A A S A .
V A S A .

Havainnekuvat





Asemakaava nro 1148
Ylioppilastalo

ASEMAKAAVAN MUUTOS

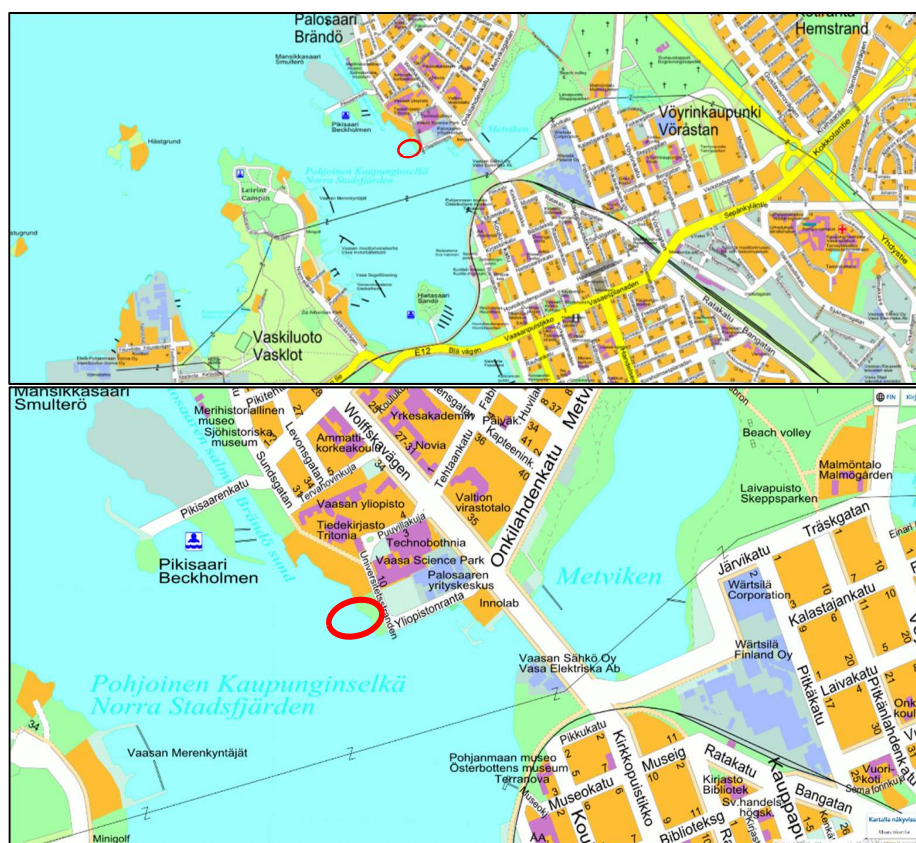
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

14.10.2025

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

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

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



Asemakaavoitettavan alueen sijainti



Kaavoitus • Planläggningen

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

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

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

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

Tavoitteena on valmis asemakaava vuoden 2026 aikana.



Ilmakuva vuodelta 2020. Kuvassa on rajattuna asemakaavoitettavana oleva tontti.

Vireilletulo Asemakaavan kaavoituspäätös hyväksyttiin rakennus- ja ympäristölautakunnassa 22.10.2025.

Kaavatilanne

YLEISKAAVA

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

Yleiskaavassa on osoitettu ympyräivistöllä kevyen liikenteen reitti kulkemaan kaava-alueen lävitse mukailen kivikkoista rantaviivaa.

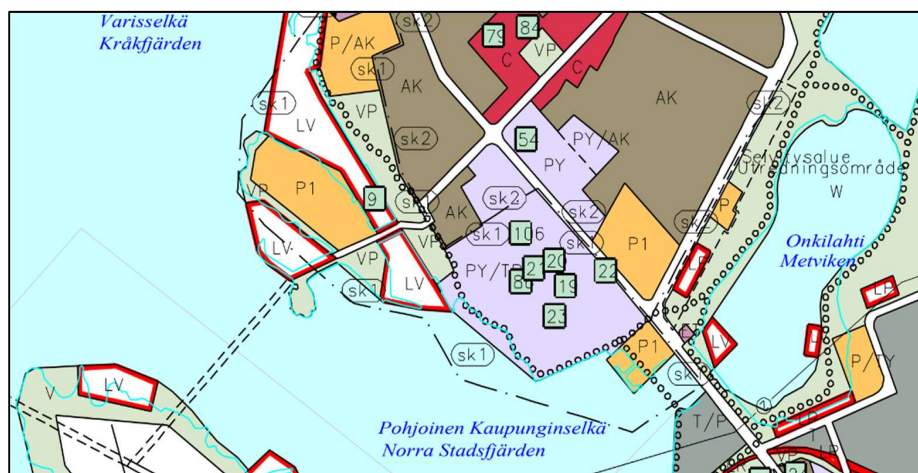


Kaavoitus • Planläggningen

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

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

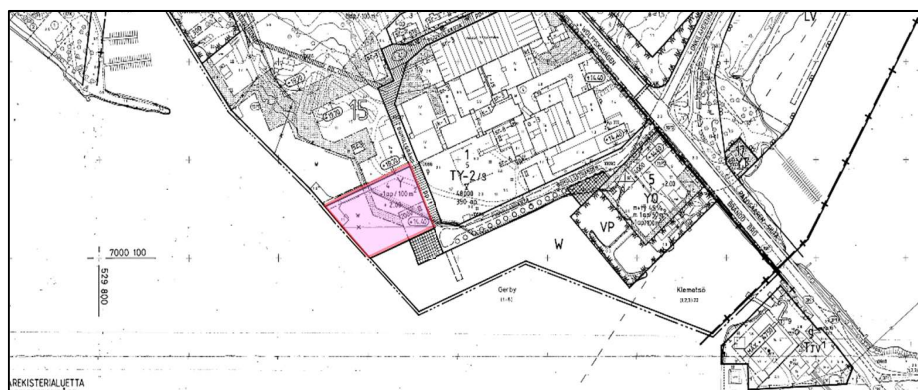




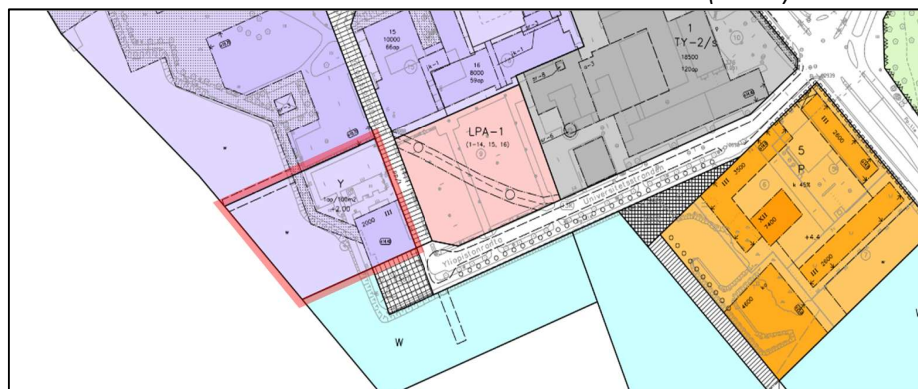
Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

ASEMAKAAVA

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



Ote kaavoitettavalla alueella voimassa olevasta asemakaavasta (ak702).



Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta (ajantasa-asemakaava).



Kaavoitus • Planläggningen

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

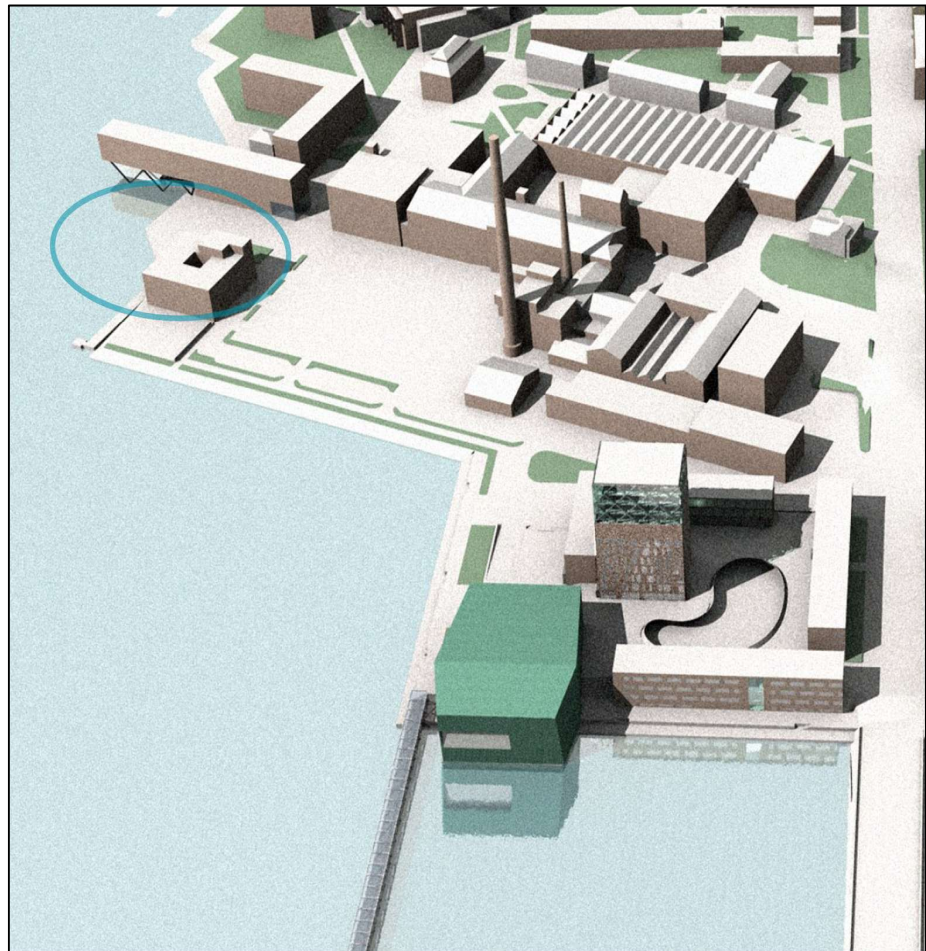
ak1148 Ylioppilastalo
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 2025
www.vaasa.fi/ak1148

Selvitykset

Kaavaa laadittaessa huomioidaan ainakin seuraavat selvitykset:

SISÄSATAMAN JA YLIOPISTONRANNAN KILPAILU

Vaasan kaupunki järjesti 26.10. – 19.12.2005 yhdessä Vaasan Sähkö Oy:n ja Harry Schauman Stiftelsen kanssa arkkitehtikutsukilpailun, jonka tehtävänä oli ideoida Vaasan Sisäsataman ja Yliopiston rannan välisen rantavyöhykkeen tulevaa käyttöä. Ajantasa-asemakaavassa on huomioitu mm. kilpailussa esitetty kevyen liikenteen silta Palosaaren ja kaupunginrannan välille.



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

PALOSAAREN KAMPUKSEN JA SALMEN KULTTUURIYMPÄRISTÖSELVITYS 2008

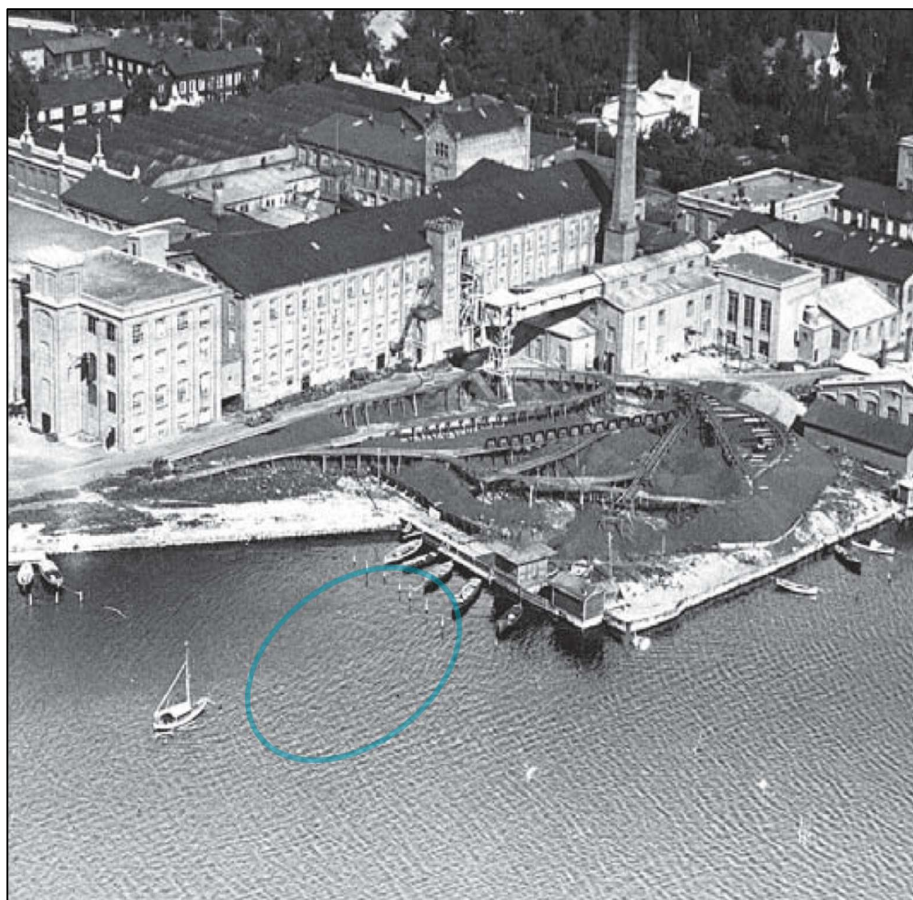
Ylioppilastalon alue on selvityksen mukaan ollut vesi- tai ranta-alueetta. Täten aluetta ei ole selvityksessä tutkittu erillisenä arvokkaana alueena.



Kaavoitus • Planläggningen

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

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



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

LUONTOARVOT KAAVA-ALUEELLA

Luontoselvitysraportti 2025

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

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



Kaavoitus • Planläggningen

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

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

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

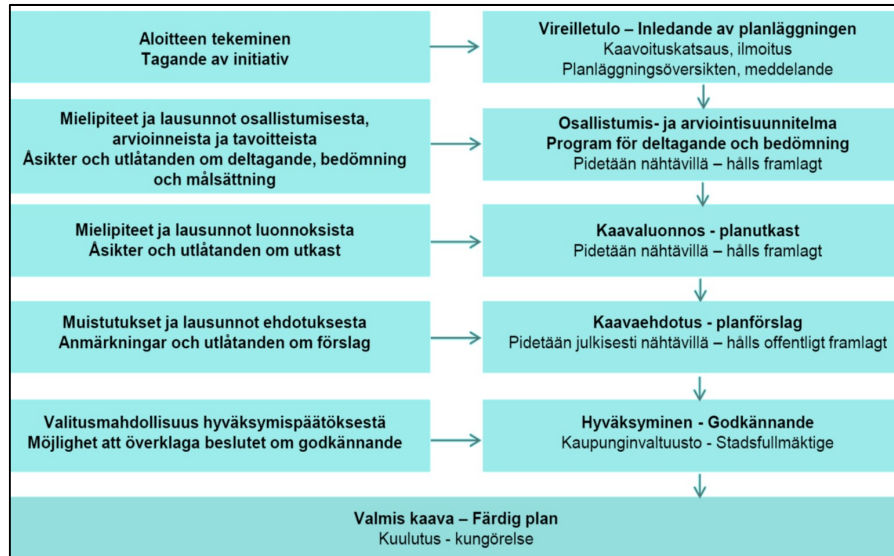


Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:

Miten voin vaikuttaa?

Miten kaava etenee?



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

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

KAVALUONNOS

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

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



Kaavoitus • Planläggningen

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

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

KAVAEHDOTUS

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

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

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

ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN

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

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

Aikataulu

Asemakaavoitus käynnistyy loppusyksyllä 2025 ja tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2026 loppuun mennessä.

Kaavaprosessin etenemistä voi seurata Vaasan kaupungin internetsivulta www.vaasa.fi/ak1148

Yhteystiedot

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso, puh: 040 550 0757
paivi.korkealaakso@vaasa.fi

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Janina Kumpula, puh: 040 846 7202
janina.kumpula@vaasa.fi

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

Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa



Allekirjoitus

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

Alueidenkäyttölaki: 52 §, 62–67 §, 188 §, 191 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27 § ja 30–32 §



Kaavoitus • Planläggningen

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

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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vaasa	Täyttämispvm	22.1.2026
Kaavan nimi	Ylioppilastalo		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	22.10.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	1148
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6106	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6106

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,6106	100,00	2500	0,41	0,0000	500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,6106	500
C yhteensä						
K yhteensä	0,6106	100,0	2500	0,41	0,6106	
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

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

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,6106	100,00	2500	0,41	0,0000	500
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,6106	500
Y					-0,6106	500
C yhteensä						
K yhteensä	0,6106	100,0	2500	0,41	0,6106	
KT-1	0,6106	100,0	2500	0,41	0,6106	
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						