

VASKILUODON TYÖPAIKKA-ALUE

- Vaskiluodon voimalaitoksen toimistotilat
- Wärtsilän teknologiakeskuksen pysäköinti

LUONNOSVAIHEEN ASEMAKAAVASELOSTUS



Asemakaava nro 1149
Vaasan kaupunki, kaavoitus 14.4.2026

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta:	905 Vaasa	
Kaava-alue:	Asemakaavan muutos koskee: kaupunginosa 13: katu-, virkistys - ja erityisalueet, korttelit 3 ja 4	
	Asemakaavalla muodostuu: kaupunginosa 13: katu-, vesi- ja erityisalueet, korttelit ja 7(osa) ja 13	
Suunnittelulaji:	Asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako	
Kaavan nimi:	Vaskiluodon työpaikka-alue	
Kaavan numero:	1149	
Laatija:	Vaasan kaupunki, kaavoitus Vuohijoki Kati, kaavoitusarkkitehti Wikström May, kaava-assistentti	
Käsittely:	Vireilletulosta ilmoittaminen Kaupunkiympäristölautakunta (OAS) Kaavoitusjohtaja (luonnos) Kaupunkiympäristölautakunta (ehdotus) Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto (hyväksyminen) Lainvoimainen:	11.12.2025 3.12.2025 § 145 14.4.2026 § xx xx.xx.2026 § xx xx.xx.2027 § xx xx.xx.2027 § xx xx.xx.2027

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Vaskiluodossa noin kolmen kilometrin etäisyydellä Vaasan kauppatorilta. Alue jakautuu kahteen toisistaan erilliseen kohteeseen:

- Wärtsilän teknologiakeskus STH ”Sustainable Technology Hub”, jonka pysäköintiratkaisu asemakaava koskee.
- Vaskiluodon voimalaitosalueen laajennus nykyisen voimalaitoksen pohjoispuoliselle vesialueelle. Alueelle kaavoitetaan toimistorakennus.



Asemakaavarajaus esitettyä opaskartalla



Asemakaavarajaus esitettyä ortoilmakuvan päällä

1.3. Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1. Tunnistetiedot	2
1.2. Kaava-alueen sijainti	3
1.3. Selostuksen sisällysluettelo	4
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5. Luettelo selostuksen tausta-asiakirjoista	5
2. TIIVISTELMÄ.....	6
3. LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	7
3.1. Selvitys suunnittelualan oloista	7
3.1.1. Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2. Luonnonympäristö	7
3.1.3. Maaperä ja maisemarakenne	8
3.1.4. Hulevedet.....	9
3.1.5. Rakennettu ympäristö	11
3.1.6. Liikenne.....	15
3.1.7. Ympäristön häiriötekijät.....	16
3.1.8. Maanomistus.....	17
3.2. Suunnittelutilanne	18
3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	18
3.3. Asemakaavan tavoitteet	21
3.3.1. Vaasan kaupungin strategiset tavoitteet.....	21
3.3.2. Ympäristön laatua koskevat tavoitteet	21
3.3.3. EPV Energia Oy:n tavoitteet	21
3.3.4. Wärtsilä Finland Oy:n tavoitteet.....	21
3.3.5. Muiden osallisten tavoitteet	22
3.3.6. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	22
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	23
4.1. Asemakaavan tavoiteaikataulu	23
4.2. Aloitusvaihe.....	23
4.2.1. Suunnittelun käynnistäminen.....	23
4.2.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute.....	23
4.3. Luonnosvaihe.....	24
4.3.1. Kaavaluonnos	24

4.3.2.	Kaavaluonnoksesta saatu palaute	24
4.3.3.	Harkinta luonnosvaiheen jälkeen.....	24
4.4.	Ehdotusvaihe	24
4.4.1.	Kaavaehdotus	24
4.4.2.	Kaavaehdotuksesta saatu palaute.....	24
4.4.3.	Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen	24
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	25
5.1.	Kaavan rakenne	25
5.1.1.	Mitoitus	25
5.1.2.	Korttelialueet	25
5.1.3.	Muut alueet	26
5.1.4.	Katualueet	27
5.1.5.	Asemakaavamääräykset.....	27
5.2.	Kaavan vaikutukset.....	27
5.2.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan	27
5.2.2.	Vaikutukset luontoon.....	31
5.2.3.	Vaikutukset ilmastoon	31
5.2.4.	Vaikutukset ihmisten elinoloihin.....	33
5.2.5.	Vaikutukset palveluihin ja alueen virkistyskäyttöön	34
5.2.6.	Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin	34
5.2.7.	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset	35
5.3.	Nimistö.....	36
5.4.	Asemakaavan toteutus	36

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- LIITE 1. Asemakaavakartta
- LIITE 2. Asemakaavamääräykset
- LIITE 3. Vuorovaikutusraportti
- LIITE 4. Havainnemateriaali
- LIITE 5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.5. Luettelo selostuksen tausta-asiakirjoista

- Vaskiluodon työpaikka-alueen luontokartoitus. Vaasan kaupunki, kaavoitus. (Valmistuu kaavatyön kuluessa)
- Huttunen, M., & Tevali R., Valli S. (2022). Tutkimusraportti Vaasa, Vaskiluoto, arkeologinen vedenalaisinventointi. Nordic Maritime Group Oy.
- Vaskiluodon osayleiskaavan taustaselvitykset
- Asemakaavan ak1091 Smart Technology Hub taustaselvitykset www.vaasa.fi/ak1091
- Asemakaavan ak1092 Reininkadun alue taustaselvitykset www.vaasa.fi/ak1092

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavatyö on käynnistetty Wärtsilä Finland Oy:n ja EPV Energia Oy:n aloitteesta. Asemakaavalla vahvistetaan näiden yritysten toimintaedellytyksiä. Samalla varmistetaan, etteivät Suomen Sokerin alueen asumisen olosuhteet tai lähialueella toimivien yritysten ja yhdistysten toimintaedellytykset heikkene.

Voimalaitoksen pohjoispuoliselle vesialueelle kaavoitetaan uusi täyttöalue, jolle voidaan sijoittaa voimalaitoksen henkilöstötiloja ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia. Täyttöalueelle sijoittuva uudisrakennus voi olla laajuudeltaan korkeintaan 2400 k-m² ja sen kerroslukumäärä korkeintaan 3. Toteutuessaan rakennus korvaa voimalaitosalueen nykyiset henkilöstötilat.

Asemakaavalla helpotetaan Wärtsilän teknologiakeskuksen pysäköinnin järjestämistä, kun pysäköintiä keskitetään teknologiakeskuksen toiminnan kannalta keskeiselle ja hyvin saavutettavalle paikalle. Valtaosa Teollisuuskadun, Frilundinpolun ja Kaarlentien välisestä alueesta kaavoitetaan Wärtsilän teknologiakeskuksen pysäköintiin. Frilundintien läheisyydestä poistetaan pysäköintitalon rakennusala. Korvaava sijoituspaikka pysäköintitalolle kaavoitetaan Kaarlentien läheisyyteen. Pysäköintitalon rakennuspaikka siis siirretään noin 90 metriä kohti etelää, kauemmaksi Suomen Sokerin asuinalueesta.

Lähialuetta suunnitellaan pysäköintialueille saapuvan liikenteen sujuvuuden näkökulmasta. Tavoitteena on, että Suomen Sokerin läheisyyteen ohjautuu vähemmän Wärtsilän työpaikkaliikennettä kuin nykyään.

Wärtsilän teknologiakeskuksessa työskentelevien henkilöiden määrä ei kasva tämän asemakaavan seurauksena, mutta teknologiakeskuksen asemakaavassa on vielä käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä, joten alueella työskentelevien henkilöiden määrä voi kasvaa tästä asemakaavasta riippumatta.

Teollisuuskadun varressa sijaitsevat muuntamot, voimajohdot ja muu alueella oleva infra turvataan asemakaavamerkinnoilla ja määräyksillä. Katualueiden rajauksia ei muuteta pieniä tarkistuksia lukuun ottamatta.

Asemakaavassa annetaan muun muassa kaupunkivihreää ja hulevesien laadullista käsittelyä koskevia määräyksiä. Rakennuksille annetaan julkisivuja ja valaistusta koskevia laatumääräyksiä.

Kaavatyön etenemistä voi seurata kaavoituksen verkkosivuilta www.vaasa.fi/ak1149

3. LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

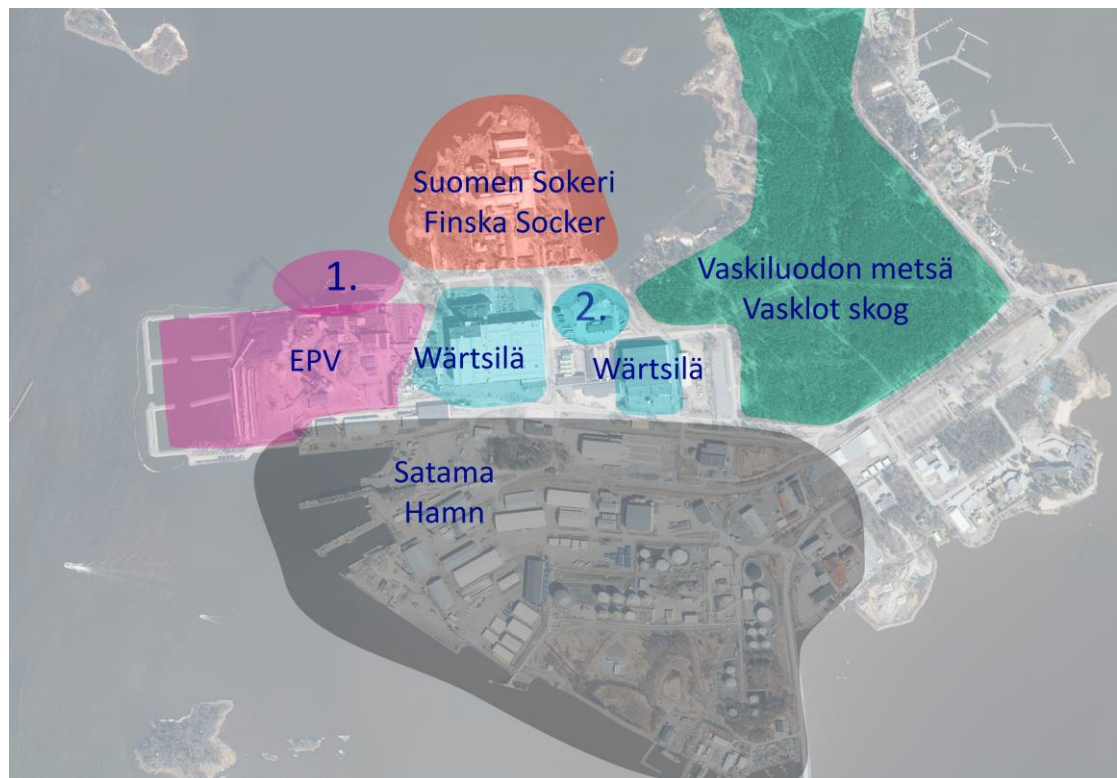
Suunnittelualue sijaitsee Vaskiluodossa, noin 3 kilometrin etäisyydellä Vaasan torilta. Se sijoittuu Vaskiluodon saaren länsiosaan, joka ollut 1800-luvun lopulta asti teollisuuden ja sataman käytössä. Saaren itäosassa on virkistysalueita, matkailupalveluita, venesatamia ja huvila-asutusta.

Suunnittelualue koostuu kahdesta toisistaan erillisestä osasta:

1. EPV Energia Oy:n suunnittelualue (liittyy Vaskiluodon voimalaitokseen)
2. Wärtsilä Finland Oy:n suunnittelualue (liittyy Wärtsilän teknologiakeskukseen Sustainable Technology Hubiin)

Suunnittelualueilla on yritys- ja harrastustoimintaa. EPV Energia Oy:n suunnittelualueeseen kuuluvaa vesialuetta käytetään Vaasan kanoottikerhon harjoittelualueena. Wärtsilä Finland Oy:n suunnittelualueella on ollut kuljetusalan yritystoimintaa ja Wärtsilän pysäköintiä.

Suunnittelualueiden eteläpuolella on Vaasan satama ja siihen liittyviä logistiikka-alueita. Itäpuolella on Vaskiluodon metsä. Pohjoispuolella sijaitsee Suomen Sokerin tehdas asuinalueineen, joka on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi ympäristöksi Museoviraston RKY-inventoinnissa.



3.1.2. Luonnonympäristö

Alueelle on aikaisemmin tehty kolme luontoselvitystä:

- Vaasan Vaskiluodon luontoselvitys (2016)
- Vaasan Vaskiluodon Kaarlentien suunnittelun alueen luontoselvitys (2018)
- Vaasan Frilundintien suunnittelun alueen luontoselvitys (2018)

Selvitysten yhteydessä ei löydetty suojeltuja luontotyyppisiä tai eläinlajeja, joiden huomioiminen maankäytön suunnittelussa vaatisi erityisiä suojelutoimenpiteitä. Selvitystieto täydentyy luonnosvaiheen jälkeen, kun asemakaavaa koskeva luontoselvitys valmistuu.

Suunnittelun alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä eikä metsäisiä alueita. Suurin osa alueesta on rakennettua asfaltti- tai sorapintaista ympäristöä tai rakennusten peitossa.

3.1.3. Maaperä ja maisemarakenne

Kaava-alueiden maaperä on suurelta osin tutkimatonta aluetta / täyttömaata. Tutkitut alueet ovat moreenia.

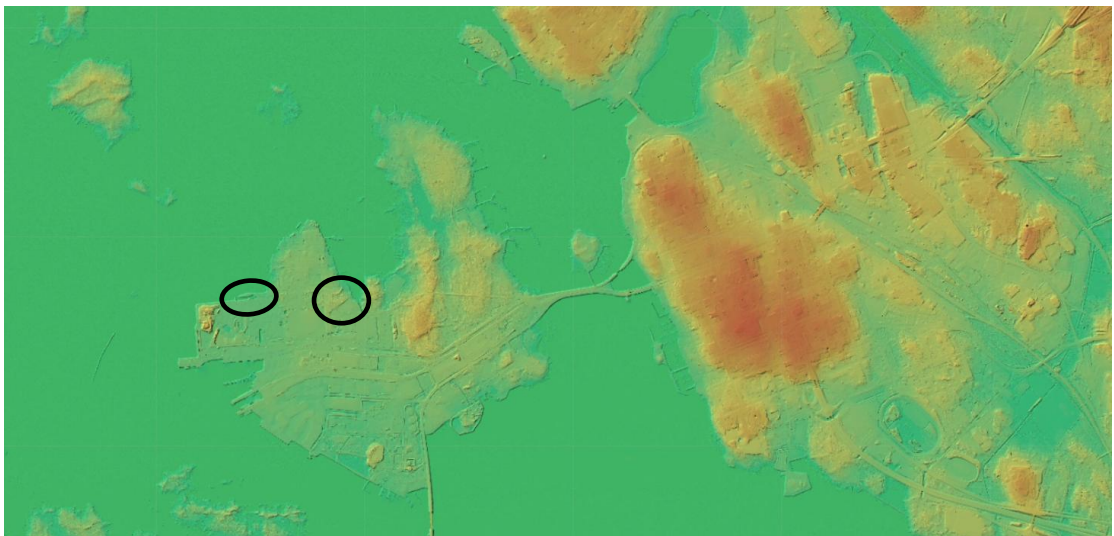


Selvitysalueen maaperäkarta. Kaavoitettavat alueet on rajattu kuvaan karkeasti mustalla. (Ruskea: moreeni; Turkoosi: Savi; Sininen: savi; Väritön: tutkimaton alue)

Suurmaisemassa Vaskiluoto sijoittuu ranta-alueelle Klemetsön–Bölen selänteen lounaispuolelle. Vaskiluoto on maisemarakenteeltaan pääosin erittäin alavaa aluetta. Vain saaren keski- ja itäosissa on hieman korkeammalla merenpinnasta sijaitsevat pohjois-eteläsuuntaiset vedenjakajaharjanteet. Vaskiluodon maisemarakenteen perusta on kuvattu alla olevalla kartalla.



Vaskiluodon maisemarakenteen perusta. Kaavoitettavat alueet on rajattu kuvaan karkeasti mustalla. (Violetti: vedenjakajat; Sininen: vesistöt; Vihreä: rakentamattomat laaksot)



Kuvassa näkyy Vaasan topografia. Korkeimmat alueet näkyvät punaisella värillä ja alavimmat vihreällä. Vaskiluodon korkeimmat kohdat ovat Vaskiluodon metsässä Wärtsilän teknologiakeskuksen itäpuolella. Wärtsilän teknologiakeskuksen alue on noin 4-5 metriä ja Vaskiluodon korkeimmat kohdat noin 12-13 metriä merenpinnan yläpuolella. Suunnittelualueet on rajattu kuvaan karkeasti mustalla värillä.

3.1.4. Hulevedet

Alueelle on aikaisemmin tehty kolme hulevesiselvitystä:

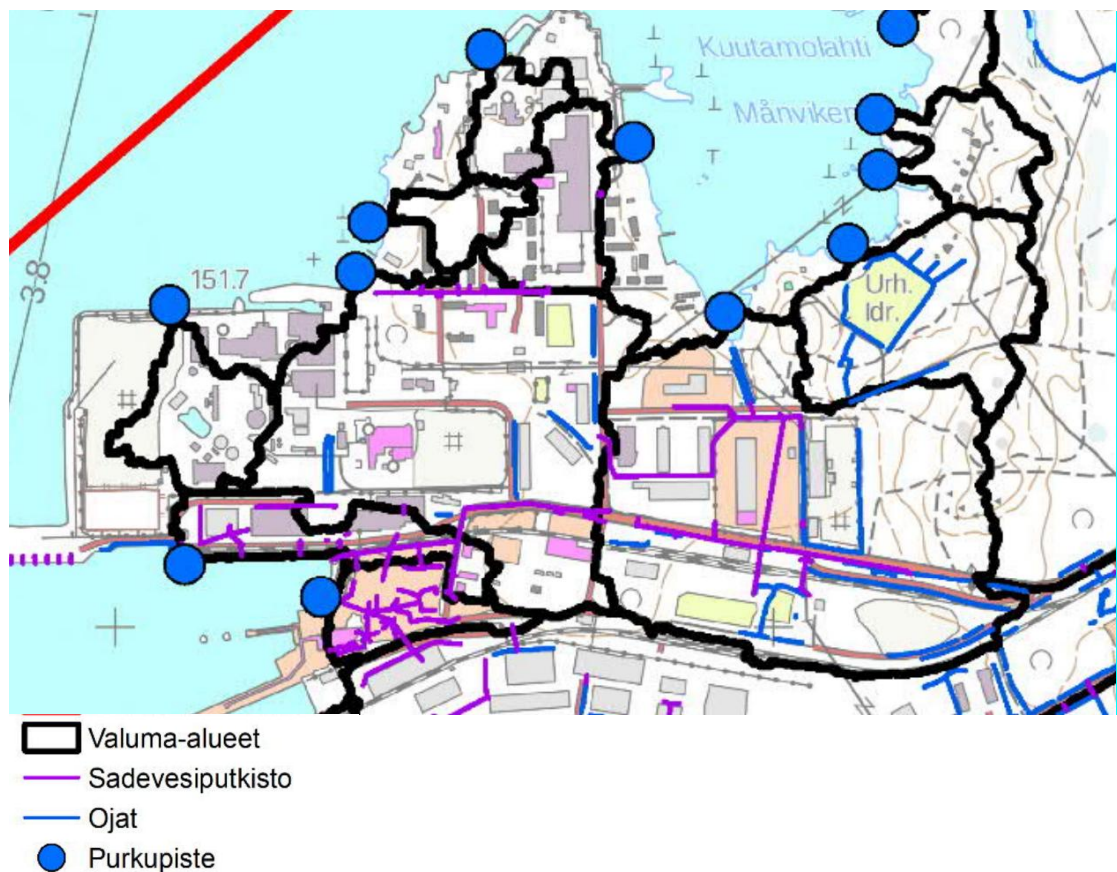
- Vaskiluodon osayleiskaavan hulevesiselvitys (2019)
- Smart Technology HUB asemakaava-alueen ak1091 hulevesiselvitys (2019)
- Reininkadun asemakaava-alueen ak1092 hulevesiselvitys (2019)

Luonnosvaiheessa hyödynnetään aikaisempia selvityksiä, joita täydennetään tarvittaessa luonnosvaiheen jälkeen uudella selvityksellä.

Vaskiluodon osayleiskaavan hulevesiselvityksessä todetaan seuraavaa:

- ”Selvitysalue sijaitsee saarella lähes merenpinnan tasolla. Vaskiluodon rakentamattomalla keskiosalla on kaksi vedenjakajana toimivaa harjannetta, jotka ohjaavat valumavedet mereen sekä viheralueiden keskellä oleviin kosteikkoihin. Selvitysalueen hulevedet purkautuvat mereen pintavalumana sekä hulevesiputkistoa pitkin. Suurimmat vesimäärät ja virtaamat keskittyvät selvitysalueen länsi- ja luoteisosan satama- ja teollisuusalueille, joissa kovien pintojen määrä kattaa suurimman osan valuma-alueesta”.
- ”Ensisijaisesti hulevesiä tulee viivyttaa kiinteistöillä, mutta myös viivyttävän kapasiteetin lisääminen ja osoittaminen esimerkiksi viheralueille on mahdollista. Jos viivyttäminen rakennetuilla alueilla on mahdotonta, niin viimeisenä ratkaisuna hulevedet voidaan ohjata hulevesiverkostoon. Hulevedet tulee käsitellä ennen niiden purkua vesistöön”.

Alla olevaan kuvaan on merkitty Vaskiluodon osayleiskaavan hulevesiselvityksen kartta Vaskiluodon valuma-alueista.



Wärtsilän suunnittelualue on osa laajempaa valuma-aluetta, joka kattaa suunnittelualueen eteläpuolisia teollisuus- ja satama-alueita aina rautatiehen asti. Kaava-alueen pohjoispuolella on hulevesien purkupiste, jonka kautta ohjataan hulevesiä mereen koko valuma-alueelta.

EPV Energian suunnittelualue sijaitsee ranta-alueella, jolle ei Vaskiluodon osayleiskaavan hulevesiselvityksessä määritelty valuma-aluetta. Kaava-alueella on hulevesien purkupiste, jonka kautta johdetaan mereen hulevedet valuma-alueelta, joka kattaa suuren osan Wärtsilän teknologiakeskuksesta ja noin puolet voimalaitosalueesta.

3.1.5. Rakennettu ympäristö



1. EPV Energia Oy:n suunnittelualue
2. Wärtsilä Finland Oy:n suunnittelualue

Vaskiluodon länsiosa on vastakohtien aluetta. Siellä suurimittakaavaiset teolliset rakennukset sijaitsevat aivan saaren kulttuurihistoriallisesti arvokkaimman kokonaisuuden, Suomen Sokerin alueen, vieressä. Suomen Sokerin alue on selvästi puistomaisempi kuin sen eteläpuoliset alueet.

Alue on muuttunut merkittävästi vuoden 2019 jälkeen, Wärtsilän teknologiakeskuksen rakentamisen myötä. Erityisen suuria muutoksia on tapahtunut Frilundintien ympäristössä, jossa on purettu rakennuksia ja toteutettu tilalle uusia mittakaavaltaan suurempia. Frilundintien puistomaisuus on vähentynyt, kun sen eteläpuolelle on rakennettu teknologiakeskuksen toimistotiloja ja niiden pysäköintiä. Teknologiakeskuksen tehdasosa ja siihen liittyvä logistiikkakeskus ovat pinta-alaltaan Vaskiluodon suurimpia rakennuksia. Kaukomaisemassa Vaskiluodon voimalaitos piippuineen hallitsee koko Vaasan siluettia.



Frilundintie

EPV ENERGIA OY:N SUUNNITTELUALUE (1)

EPV Energia Oy:n suunnittelualue liittyy Vaskiluodon voimalaitokseen. Nykyisen voimalaitosalueen laajuus on noin 14 hehtaaria ja tulevan täyttöalueen laajuus noin 0,8 hehtaaria (8000 m²). Suunnittelualue on suoraan nykyisen energiantuotantokiinteistön pohjoispuolella. Se koostuu osittain vesialueesta ja osittain täyttöalueesta, joka on syntynyt voimalaitoksen vedenottoaltaan rakentamisen yhteydessä. Täyttöalueella on voimalaitokseen liittyviä aitoja ja huoltoreittejä. Täyttöalueella ei ole yhtään rakennusta, eikä erityisiä historiallisia tai maisemallisia arvoja.



WÄRTSILÄ FINLAND OY:N SUUNNITTELUALUE (2)

Wärtsilä Finland Oy:n suunnittelualue liittyy Wärtsilän teknologiakeskukseen, Sustainable Technology Hubiin. Teknologiakeskus koostuu tehdas-, logistiikka- ja toimistorakennuksista, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 100 000 k-m². Tehdas- ja logistiikkarakennukset ovat selkeitä suorakaiteen muotoisia kappaleita, joiden julkisivumateriaalina on käytetty valkoista julkisivukasettia. Toimisto-osa liittyy kokonaisuuteen visuaalisesti vaaleiden betonijulkisivujen välityksellä. Sen julkisivuissa vaihtelevat kapea pystysuuntainen ikkuna-aukutus ja laajemmat lasiseinät.



Tämän asemakaavan myötä teknologiakeskus laajenee tontille 905-13-3, jolla on aiemmin toiminut kuljetusalan yritys. Kaavarajaukseen kuuluvat tontin 905-13-3 lisäksi voimajohtoalue ja sen pohjoispuolinen pysäköintialue, jotka ovat pääosin avointa sorapintaista kenttää. Alueen kautta kulkee kaksi suurta sähkölinjaa. Logistiikkayrityksen tontilla sijaitsee yksi vuonna 1980 valmistunut rakennus, jossa on kaluston huoltotiloja sekä

kaksikerroksinen toimisto-osa. Rakennus on tasakattoinen ja pesubetonipintainen. Kapeat pystysuuntaiset betonielementit muodostavat julkisivuille tiheän pilasteriijaon.



SUOMEN SOKERIN ALUE

Suomen Sokerin alueella on entisiä työntekijöiden asuntoja ja eri ikäisiä tehdastoimintaan liittyneitä rakennuksia. Rannat ovat puistomaista ympäristöä, kun taas keski- ja pohjoisosia hallitsevat vanhat tehdasrakennukset. Entiset työntekijöiden asuinrakennukset sijaitsevat Frilundintien varrella. 1-2-kerroksiset asuinrakennukset ovat mittakaavaltaan selvästi tehdasrakennuksia pienempiä.

Valtaosa alueen tehdas- ja asuinrakennuksista on rakennettu ennen vuotta 1958 ja valtaosa varasto- ja makasiinirakennuksista sen jälkeen. Tehdasrakennusten hallitseva julkisivumateriaali on punatiili. Asuinrakennukset sijoittuvat Frilundintien läheisyyteen kahteen toisistaan erilliseen kortteliin. Näistä vanhempi sijaitsee Frilundintien keskivaiheilla. Vuonna 1898 rakennettiin neljä tiilirakennusta tehtaan esimiehille. Myöhemmin, 1900-luvun alkupuolella, kortteli täydentyi kolmella puurakenteisella rivitalolla. Frilundintien itäpäässä on puurakenteisten rivitalojen muodostama kokonaisuus, joka on rakennettu vuosien 1909 ja 1928 välillä.



Frilundintien itäisen kääntöympyrän pohjoispuolella sijaitseva Vaasan kanoottikerhon melontatukikeskus on EPV Energia Oy:n kaava-alueen lähinaapuri. Kanoottikerhon vuokra-alueella on kaksi oletettavasti 1970-luvulla rakennettua rakennusta: vanha veneiden säilytykseen rakennettu vaha ja pienempi kerhotalo. Molemmat ovat yksinkertaisia puuverhoiltuja harjakattoisia rakennuksia.



Kanoottikerho

3.1.6. Liikenne

Reininkadun pohjoispuolisesta liikenteestä suurin osa on Wärtsilän teknologiakeskukseen suuntautuvaa työmatka- ja asiointiliikennettä. Alueelle suuntautuu myös muiden Kaarlentien varrella toimivien yritysten liikennettä, Vaskiluodon voimalaitoksen henkilöstön liikennettä ja Suomen Sokerin alueen liikennettä (asuinalue, työpaikat ja varastot).

Wärtsilän työntekijät saapuvat alueelle Kaarlentien ja Teollisuuskadun kautta. Frilundintien kautta ohjataan teknologiakeskukseen vain vierailijat ja pieni osa työntekijöistä. Teknologiakeskuksen rakentuessa on ajoittain syntynyt tilanteita, että Frilundintielle on ohjautunut myös Wärtsilän työntekijöiden liikennettä. Teknologiakeskuksen ensimmäisessä asemakaavassa määrätään: ”Ajo tonteille 13-7-24 ja 13-7-25 järjestetään Teollisuuskadun kautta, Frilundintieltä alueelle saa ohjata vain huolto- ja asiakasliikennettä”. Tavoitteena on pitää tilanne asemakaavamääräyksen mukaisena.

Voimalaitoksen henkilöstön työmatkaliikenne suuntautuu alueelle kokonaan Frilundintien kautta. Voimalaitoksen henkilöstömäärä on noin 30, joten se tuottaa hyvin vähän työmatkaliikennettä.

Kaava-alueen läheisyyteen saapuu melko vähän raskasta liikennettä, sillä sekä EPV:n voimalaitoksen että Wärtsilän teknologiakeskuksen logistiikka ohjataan alueelle etelästä, Reininkadulta.

Kävelyille ja pyöräilylle on järjestetty oma muusta liikenteestä erillinen reittinsä, joka saapuu alueelle Vaskiluodon metsän ja Frilundinpolun kautta. Myös joukkoliikenteen reitti kulkee Frilundinpolun kautta.

Kaarlentien ja Frilundintien liikennemäärät on mitattu 27.-31.10.2025 (maanantai-perjantai).

Frilundintie

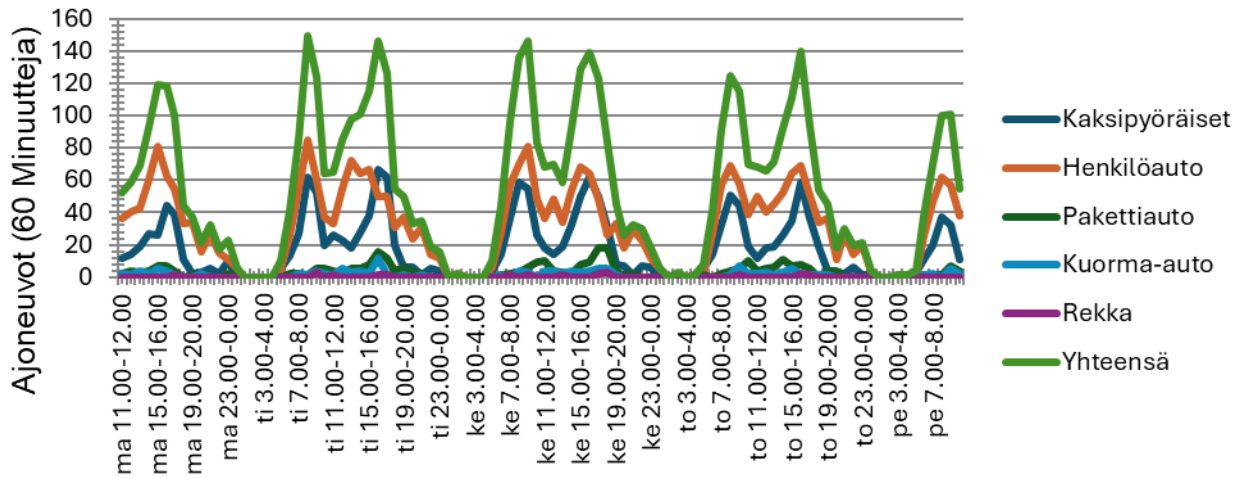
Arkipäivien ruuhkahuippuina alueelle saapui tai alueelta lähti noin 140 ajoneuvoa tunnissa, perjantaisin ja maanantaisin vähemmän. Kadun keskivuorokausiliikenne oli 1325 ajoneuvoa (saapuvat ja lähtevät). Niistä 59 % oli henkilöautoja, 32 % kaksipyöräisiä ja pakettiautoja 6%. Raskaan liikenteen osuus kaikista ajoneuvoista oli noin 3 %.

Kaarlentie

Arkipäivien ruuhkahuippuina alueelle saapui tai alueelta lähti noin 400 ajoneuvoa tunnissa, perjantaisin ja maanantaisin vähemmän. Kadun keskivuorokausiliikenne oli 3164 ajoneuvoa (saapuvat ja lähtevät). Niistä 84% oli henkilöautoja, kaksipyöräisiä alle 1 % ja pakettiautoja 8%. Raskaan liikenteen osuus kaikista ajoneuvoista oli noin 7 %.

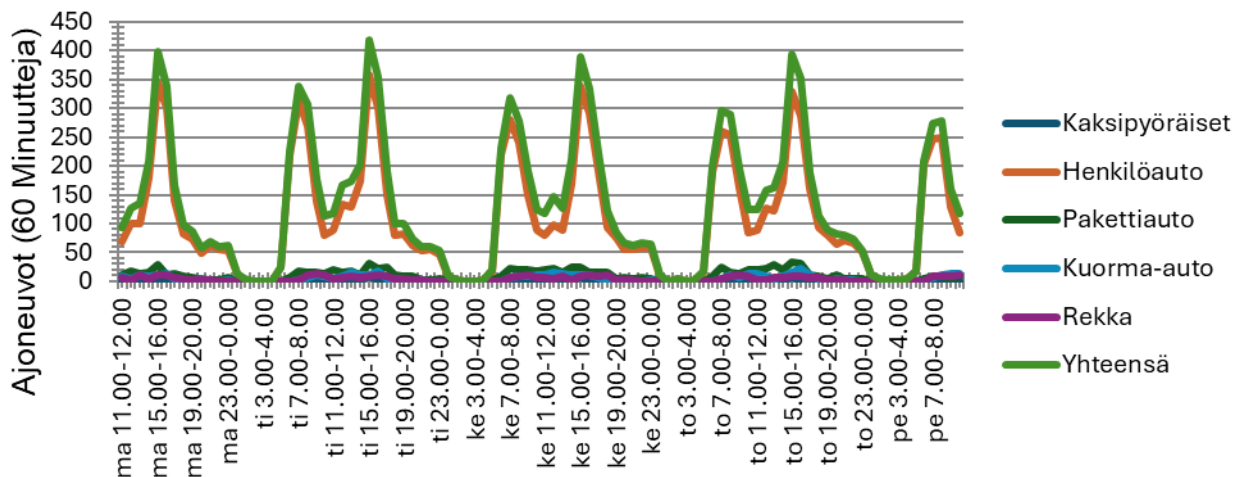
Alla olevissa diagrammeissa esitetään alueella mitatut liikennemäärät:

Sekvenssi Ajoneuvojen määrä



Kuva: Frilundintien liikennemäärät 27.-31.10.2025 (maanantai-perjantai).

Sekvenssi Ajoneuvojen määrä



Kuva: Kaarlentien liikennemäärät 27.-31.10.2025 (maanantai-perjantai).

3.1.7. Ympäristön häiriötekijät

Vaskiluodossa suunnittelualueiden läheisyydessä on useita toimijoita, joiden vaarallisten aineiden käsittelystä aiheutuu suuronnettomuusvaara. Kemikaali- ja turvallisuusvirasto TUKES määrittelee kyseisten laitosten ympärille kaavoituksessa huomioitavat konsultointivyöhykkeet. Konsultointivyöhykkeillä tapahtuvasta merkittävästä rakentamisesta on pyydetty lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.

Lähin Tukesin valvonnassa oleva kohde on Wärtsilä Finland Oy:n, Smart Technology Hub. Kohteen konsultointivyöhyke on 1 km. Muut Tukesin valvonnassa olevat kohteet sijaitsevat kauempana suunnittelualueista, eivätkä niiden onnettomuusvaikutukset ylety suunnittelualueille. Tämän lisäksi Vaskiluodon voimalaitoksen toiminnasta aiheutuu lähialueelle turvallisuusriskejä. Vaasan Voima Oy:n vaarallisten kemikaalien laajuus on

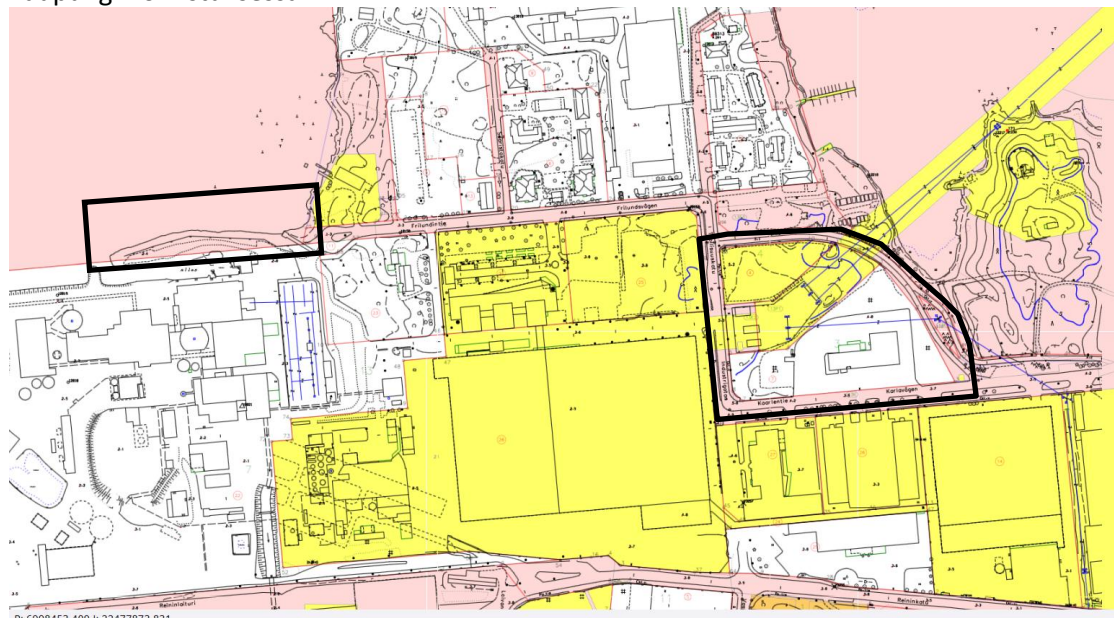
vähäistä nykyisten toimintojen osalta ja kohde on pelastuslaitoksen valvonnan piirissä. Mahdollisten muutosten yhteydessä kemikaalien käytöstä vastaava yhtiö vastaa tarvittavista lupamenettelyistä.

Sekä Vaskiluodon voimalaitoksen että Wärtsilän teknologiakeskuksen toiminnasta syntyy ajoittain melua.

EPV Energia Oy on läjittänyt kallion louhimisesta syntynyttä murskettä omistuksessaan olevalle tontille 905-13-9-5. Kyseiseltä tontilta purettiin asuinkerrostalo vuonna 2021, jonka jälkeen aluetta on käytetty poltettavan materiaalin varastointiin. Toiminta ei ole voimassa olevan asemakaavan mukaista. Murskeen läjittämisestä aiheutuu asuinalueelle visuaalista haittaa. Murskettä on tarkoitus hyödyntää EPV Energia Oy:n täyttöalueen rakentamisessa ja se poistuu tontilta asemakaavan myötä.

3.1.8. Maanomistus

Wärtsilä Finland omistaa kiinteistön 905-13-3-7. Muilta osin kaavoitettava alue on Vaasan kaupungin omistuksessa.

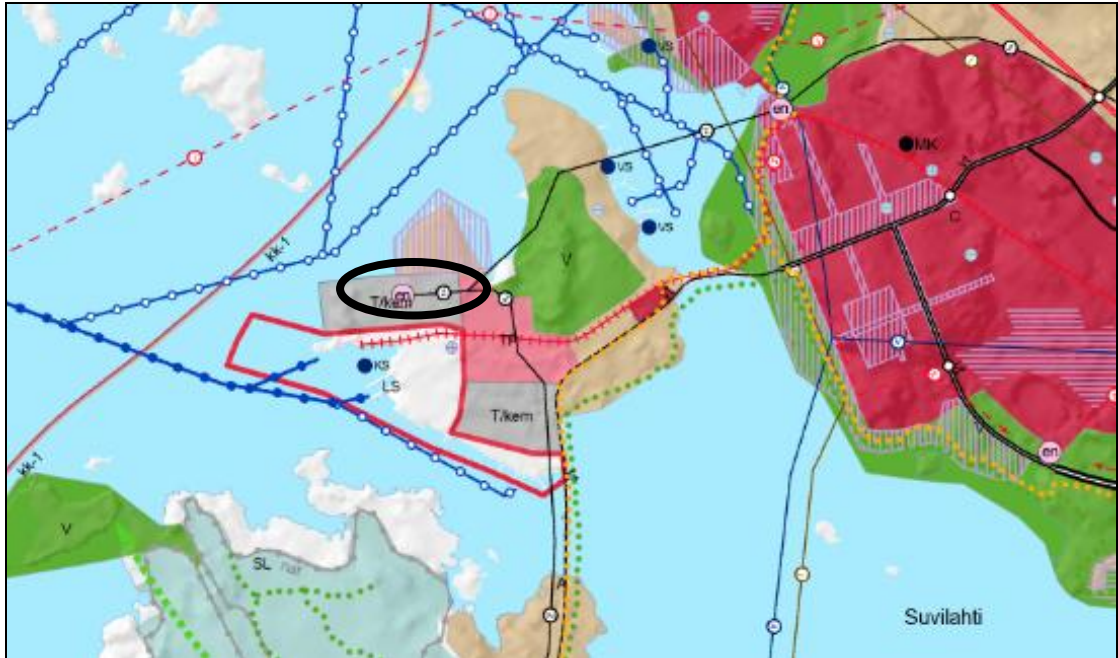


Kartta alueen maanomistustilanteesta. Valkoiset alueet ovat yksityisessä omistuksessa ja punaiset Vaasan kaupungin omistuksessa. Keltaiset alueet Vaasan kaupungin omistuksessa, mutta vuokrattuna. Kaavoitettavat alueet on rajattu kuvaan karkeasti mustalla.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Pohjanmaan maakuntakaava 2050



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050. Kaavoitettavat alueet on karkeasti rajattu kartalle mustalla värillä.

Maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja se tuli voimaan 2.7.2025.

EPV ENERGIA OY:N SUUNNITTELUALUE on merkitty maakuntakaavaan osittain vesialueeksi ja osittain kemianteollisuuden ja kemiallisten aineiden varastointialueeksi (T/kem).

Merkinnän kuvaus: Aluevarausmerkinnällä osoitetaan teollisuus- ja varastoalueita, joissa käytetään tai käsitellään vaarallisia aineita ja joita koskee EU-direktiivi 2012/18/EU (Seveso III -direktiivi). Kohteiden konsultointivyyhykkeet ovat vähintään 1 km.

Suunnittelumääräys: Tarkemmassa suunnittelussa tulee huomioida laitoksen konsultointivyyhyke sekä vaarallisten aineiden kuljetuksiin ja varastointiin liittyvät riskit. Erytystä huomiota tulee kiinnittää laitoksen laajentumistarpeisiin ja evakuointitarpeisiin sekä pelastuslaitoksen toimintaedellytyksiin.

WÄRTSILÄ FINLAND OY:N SUUNNITTELUALUE on merkitty maakuntakaavaan työpaikka-alueeksi (TP).

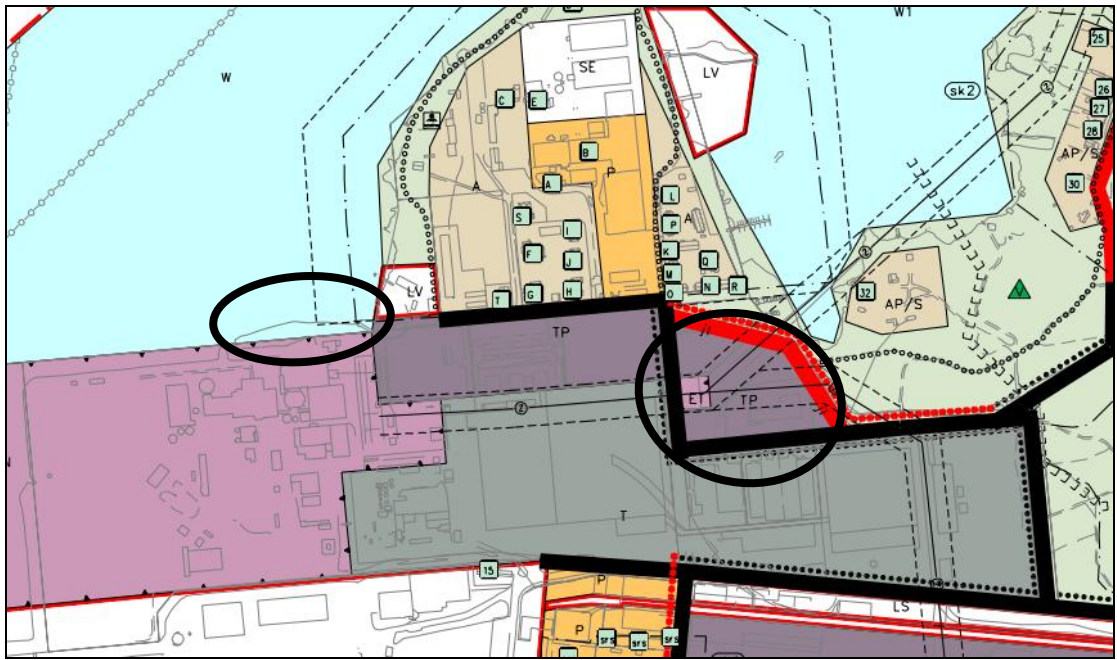
Merkinnän kuvaus: Aluevarausmerkinnällä osoitetaan työpaikka-alueita keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Uudet tai pienialaiset työpaikka-alueet osoitetaan kohdemerkinnällä.

Suunnittelumääräys: Tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, että alue on hyvin saavutettavissa erityisesti joukkoliikenteellä, pyörällä ja kävellen, liikennejärjestelyihin sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvoihin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää asumista eikä toiminta saa häiritä lähiympäristön asuntoja.

Muita aluetta koskevia maakuntakaavan merkintöjä:

- Alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön
- Alueen kautta kulkee voimansiirtojohtoja

Vaskiluodon osayleiskaava 2040



Ote Vaskiluodon osayleiskaavasta. Kaavoitettavat alueet on karkeasti rajattu kartalle mustalla värillä.

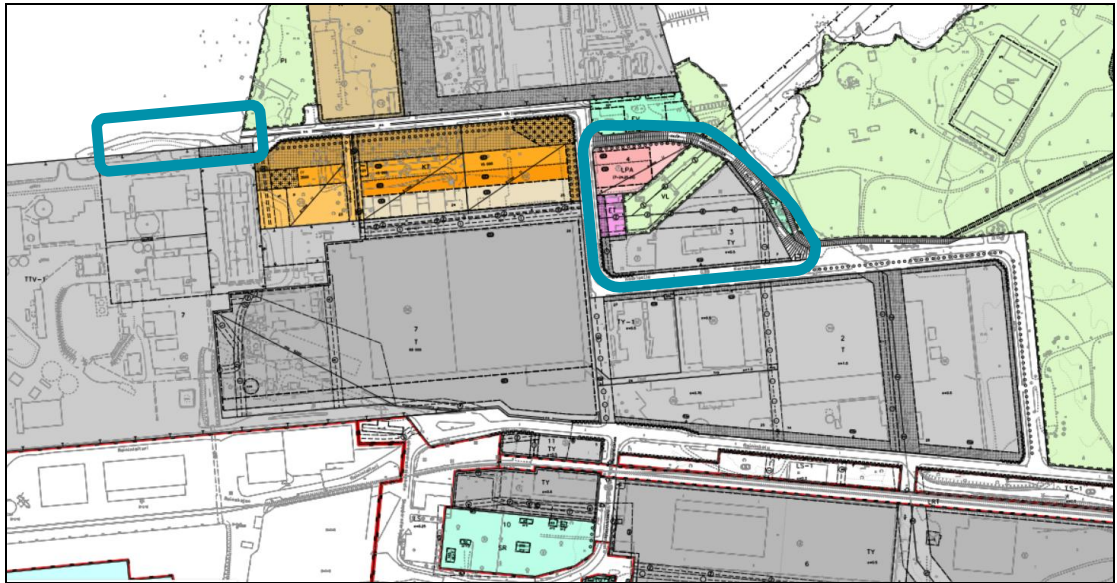
Vaskiluodon osayleiskaava hyväksyttiin Vaasan kaupunginvaltuustossa 10.10.2022 ja se sai lainvoiman 25.11.2022. Kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- **Työpaikka-alue (TP)** Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, hallinnolle ja palveluille. Alueella sallitaan myös sellainen teollisuustoiminta, josta ei aiheudu merkittäviä ympäristöhäiriöitä.
- **Yhdyskuntateknisen huollon alue (ET)**
- **Vesialue (W)**

Muita aluetta koskevia yleiskaavan merkintöjä:

- Alue rajautuu pohjoisessa valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön
- Koillisessa alue rajautuu koillisessa joukkoliikennekatuun, joka ”on tarkoitettu joukkoliikenteen kulkuneuvoille sekä jalankulkijoille ja polkupyöräilijöille”.
- Alue rajautuu etelässä teollisuusalueeseen (T)
- Alueen kautta kulkee voimalinjoja

Asemakaavat



Ote ajantasa-asemakaavasta (alustava kaavarajaus on karkeasti merkitty kartalle sinisellä värillä)

Voimalaitosalueen pohjoispuolinen vesialue on kaavoittamatonta.

Teknologiakeskuksen alueella on voimassa kaksi asemakaavaa:

- 6.5.2019 hyväksytty asemakaava nro 1091
- 23.3.2020 hyväksytty asemakaava nro 1092

Asemakaavoissa alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia.

- Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. (TY). Korttelialueelle sijoittavien rakennusten julkisivun enimmäiskorkeus on 12 metriä.
- Lähivirkistysalue (VL)
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)
- Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Rakennusjärjestys, rakennuskielto, pohjakartta

Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2019 alkaen. Uuden rakennusjärjestyksen laatiminen on valmisteilla.

Rakennuskielto

Asemakaavoitettava alue ei ole rakennuskiellossa.

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu 6.2.2026 ja täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

3.3. Asemakaavan tavoitteet

3.3.1. Vaasan kaupungin strategiset tavoitteet

Vaasan kaupungin strategia vuosille 2026 – 2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.12.2025. Asemakaava tukee seuraavia strategiasa tavoiteltuja asioita:

- Yritysmönteisyys ja investointien houkutteleminen
- Kaupungin vetovoiman vahvistaminen asuinpaikkana ja yritysten sijoittumispaikkana
- Vaasan aseman vahvistaminen energiaosaamisen kansainvälisenä keskuksena ja puhtaan siirtymän edelläkävijänä

3.3.2. Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

- Suomen Sokerin alueen arvojen ja asumisen olosuhteiden huomioiminen suunnittelussa
- Luontoarvojen huomioiminen
- Kaupunkivihreän lisääminen kaava-alueella
- Hulevesien laadullisen käsittelyn huomioiminen suunnittelussa

3.3.3. EPV Energia Oy:n tavoitteet

EPV Energia Oy on hakenut asemakaavan muutosta 25.8.2025. Vaasan kaupunki ja EPV Energia oy ovat solmineet aiesopimuksen alueen kehittämistä. Sopimus on hyväksytty kaupunginhallituksen kokouksessa 1.12.2025.

EPV Energia Oy:n tavoitteet asemakaavan laatimiselle:

- EPV Energia Oy haluaa rakentaa toimistorakennuksen voimalaitosalueen pohjoispuolelle. Rakennuksen arvioitu laajuus on noin 1000-2000 kerrosneliometriä ja kerroslukumäärä 2-3.
- Toimiston rakentaminen edellyttää vesialueelle tehtäviä täyttöjä / nykyisen täyttöalueen laajentamista.

Vesialueelle laajentamisen tarve johtuu tilan puutteesta ja henkilöturvallisuuteen liittyvistä syistä. Lähitöllä olevat polttoainesäiliöt aiheuttavat turvallisuusriskin nykyisille toimistotiloille. Voimalaitoksen toimistotiloja ollaan uusimassa sisäilmaongelmien vuoksi ja ne halutaan samalla siirtää turvallisempaan paikkaan voimalaitoksen pohjoispuolelle. Näin varsinaiselle voimalaitosalueelle jää myös enemmän tilaa energiatuotantokapasiteetin kasvattamiselle.

3.3.4. Wärtsilä Finland Oy:n tavoitteet

Wärtsilä Finland Oy on hakenut asemakaavan muutosta 11.7.2025. Vaasan kaupunki ja Wärtsilä Finland Oy ovat solmineet kaavoituksen käynnistämissopimuksen. Sopimus on hyväksytty kaupunginhallituksen kokouksessa 1.12.2025

Wärtsilän tavoitteet asemakaavan muutokselle:

- Teknologiakeskuksen alueen laajentaminen kiinteistölle 905-13-3-7 (”Williamssonin tontti”)
- Teknologiakeskuksen maantasopysäköinnin ja pysäköintilaitoksen mahdollistaminen kiinteistölle 905-13-3-7.
- Teollisuuskadun itäpuolisen voimajohtoalueen käyttötarkoituksen muuttaminen pysäköintialueeksi.

- Frilundinpolun varrella sijaitsevalle LPA-alueelle saapuvan liikenteen ohjaaminen suoraan Kaarlentietä kiinteistön 905-13-3-7 kautta. Tavoitteena on, että Suomen Sokerin läheisyyteen ohjautuu vähemmän Wärtsilän työpaikkaliikennettä kuin nykyään.

3.3.5. Muiden osallisten tavoitteet

EPV Energia Oy:n suunnittelualueen naapurissa on Vaasan kanoottikerho ry:n melontatukikohta. Kanoottikerho haluaa jatkaa toimintaa vuokra-alueellaan ja sen edessä olevalla vesialueella.

3.3.6. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Täydentyy kaavatyön aikana.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan tavoiteaikataulu

Aloitusvaihe:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 11.12.2025-9.1.2026.

Luonnosvaihe:

Asemakaavaluonnos nähtävillä 23.4.-17.5.2026

Ehdotusvaihe: (aikatauluarvio)

Kaavaehdotus nähtävillä syksyllä/talvella 2026.

Hyväksymisvaihe (aikatauluarvio)

Hyväksymiskäsittely vuoden 2027 alussa.

Lainvoimainen keväällä 2027.

4.2. Aloitusvaihe

4.2.1. Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavaprosessi tuli vireille 3.12.2025, kun Kaupunkiympäristölautakunta teki päätöksen kaavan käynnistämisestä ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävillä asettamisesta. Vireilletulosta ilmoitettiin 11.12.2025, kun Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtävillä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 11.12.2025-9.1.2026.

4.2.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin määräaikaan mennessä 2 mielipidettä ja 12 lausuntoa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut palautteet ja kaavoituksen vastineet niihin on koottu erilliseen liitteeseen (vuorovaikutusraportti).

Aloitusvaiheen lausunnoissa nostettiin esiin seuraavia asioita, joita asemakaavatyössä tulisi huomioida:

- Suomen Sokerin RKY-alueen ja huomioiminen suunnittelussa
- Rakentamisen sopeuttaminen maisemaan, kaupunkivihreän lisääminen kaava-alueelle
- Hulevesien laadullinen hallinta
- Happamat sulfaattimaat
- Alueen sijainti meren tuntumassa ja meren tulvariski
- Alueella sijaitsevan maanpäällisen ja maanalaisen infran huomioiminen asemakaavassa.
- Teollisuus- ja vaarallisten aineiden riskit
- Pelastustiet ja saavutettavuus

Aloitusvaiheen mielipiteissä nostettiin esiin seuraavia asioita:

- Vaasan kanoottikerho ry:llä on melontatukikohta EPV Energia Oy:n suunnittelualueen naapurissa. Kanoottikerho haluaa jatkaa toimintaa vuokra-alueellaan ja sen edessä olevalla vesialueella.

4.3. Luonnosvaihe

Kaavaluonnos ja tarkistettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin kaavoitusjohtajan päätöksellä nähtäville 23.4.-17.5.2026 väliseksi ajaksi. Asemakaavan luonnoksesta ja 30.3.2026 päivätyistä Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin xx mielipidettä ja xx ennakkolausuntoa.

4.3.1. Kaavaluonnos

Kaavaluonnosta kuvataan asemakaavaselostuksen kohdassa 5. Asemakaavan kuvaus.

4.3.2. Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Viranomaisilta saatu palaute

Täydennetään kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

Muilta osallisilta saatu palaute

Täydennetään kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

4.3.3. Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

Täydennetään kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

4.4. Ehdotusvaihe

Täydennetään kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

4.4.1. Kaavaehdotus

Täydennetään kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

4.4.2. Kaavaehdotuksesta saatu palaute

Viranomaisilta saatu palaute

Täydennetään kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

Muilta osallisilta saatu palaute

Täydennetään kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

4.4.3. Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

Täydennetään luonnosvaiheen jälkeen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Voimalaitoksen pohjoispuoliselle vesialueelle kaavoitetaan uusi täyttöalue, jolle voidaan sijoittaa voimalaitoksen henkilöstötiloja ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.

Valtaosa Teollisuuskadun, Frilundinpolun ja Kaarlentien välisestä alueesta kaavoitetaan Wärtsilän teknologiakeskuksen pysäköintiin. Frilundintien läheisyydestä poistetaan pysäköintitalon rakennusala. Korvaava sijoituspaikka pysäköintitalolle kaavoitetaan Kaarlentien läheisyyteen, noin 90 metrin etäisyydelle poistettavasta pysäköintitalon rakennusosalasta.

Teollisuuskadun varressa sijaitsevat muuntamot ja alueen voimajohdot turvataan asemakaavamerkinnoilla ja määräyksillä.

Katualueiden rajauksia ei muuteta pieniä tarkistuksia lukuun ottamatta.

5.1.1. Mitoitus

Asemakaava-alueiden pinta-ala on yhteensä noin 45 100 m² (4,5 ha), josta

- EPV Energia Oy:n suunnittelualue: noin 11 000 m² (1,1 ha)
- Wärtsilä Finland Oy:n suunnittelualue: noin 34 100 m² (3,4 ha)

Asemakaavassa osoitetaan aluevarauksia seuraavasti:

- ET-korttelialue (Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue): 8 100 m²
- LPA-korttelialue (Autopaikkojen korttelialue): 18 300 m²
- ET-alue (Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue): 3 800 m²
- Katualueet: noin 11 600 m²:
- EV-alue: (Suojaviheralue) noin 400 m²
- Vesialueet noin 2 900 m²

Asemakaavassa osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 27 400 m²:

- EPV Energia Oy:n suunnittelualue: 2400 k- m² (Henkilöstötilat, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset ja laitokset)
- Wärtsilä Finland Oy:n suunnittelualue: 25000 k- m² (Pysäköintitalo)

5.1.2. Korttelialueet

EPV ENERGIA OY:N SUUNNITTELUALUE

ET: Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

- Voimalaitoksen pohjoispuolelle kaavoitetaan noin 8 100 m² laajuinen uusi korttelialue, josta noin 5 300 m² on kokonaan uutta vesialueen täyttöä.
- Korttelialueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia ja energiatuotannon tukitoimintoja palvelevia rakennuksia, kuten muuntamoita tai muita teknisiä rakennelmia. Korttelialueelle ei saa läjittää poltettavaa materiaalia.

- Korttelialueelle kaavoitetaan kaksi tonttia, joista vain toiselle osoitetaan rakennusoikeutta. Rakentaminen keskitetään voimalaitoksen puoleiselle korttelin osalle. Rakennusoikeuden määrä on 2400 k- m² ja rakennusten suurin mahdollinen kerroslukumäärä 3.
- Asemakaavassa on julkisivujen laatua koskevia määräyksiä.
- Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä pysäköintiin tai kulkureitteihin, on istutettava. ET-1 -korttelialueen toimintojen sijoittelussa kiinnitetään erityistä huomiota näkyisiin Frilundintieltä ja Suomen Sokerin alueelta. Jätteiden käsittely, pysäköintialueet ja tekniset rakennelmat sijoitetaan suorien näkymien ulkopuolelle tai maisemoidaan istutusten avulla.
- Korttelialueelle määritellään rasite hulevesijohdoille ja ajorasite sille korttelialueen tontille, jolla ei ole omaa ajoneuvoliittymää Frilundintieltä.
- Pysäköinti: Kaavoitettavan toiminnan tarvitsemat pysäköintipaikat mahtuvat omalle tontille.
 - Toimistorakennuksia koskeva pysäköintivelvoite on 1 autopaikka / 70 k- m². Jos koko rakennusoikeus käytetään toimistorakentamiseen, alueelle tulee toteuttaa 34 autopaikkaa.
 - Teollisuusrakennuksia koskeva pysäköintivelvoite on 1 autopaikka / 200 k- m².

WÄRTSILÄ FINLAND OY:N SUUNNITTELUALUE

LPA: Autopaikkojen korttelialue

- Suurin osa Teollisuuskadun, Frilundinpolun ja Kaarlentien välisestä alueesta kaavoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi.
- Korttelialueen eteläosaan, Kaarlentien varteen, kaavoitetaan pysäköintitalo. Sen rakennusoikeus on 25 000 k- m² ja vesikaton ylin korkeusasema korkeintaan 25 metriä merenpinnasta. Tämä tarkoittaa korkeintaan 21 metrin korkuista rakennusta. Pysäköintitaloon voidaan toteuttaa myös maanalaisia kerroksia.
- Pysäköintitalolle annetaan asemakaavassa laatumääräyksiä, joissa painotetaan sitä, että pysäköintilaitoksesta ei saa aiheutua häiritsevää häikäisyä asuinalueelle eikä Vaskiluodon metsään. Pysäköintitalon julkisivuissa tulee kaavamääräysten mukaan käyttää maanläheisiä värisävyjä. Kiiltäviä ja heijastavia julkisivumateriaaleja tulee välttää.
- Lisäksi asemakaavassa on kasvillisuutta ja hulevesiä koskevia merkintöjä ja määräyksiä.
- Asemakaavaan merkitään tarvittavat rasitteet voimajohdoille ja kaukolämpöjohdolle.
- Pysäköinti: Alueelle ei kaavoiteta lainkaan sellaista rakennusoikeutta, josta muodostuu pysäköintivelvoitetta.

5.1.3. Muut alueet

- **ET: Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue**
EPV Alueverkon hallinnassa oleva alue, jolla sijaitsee muuntamoita ja voimajohtopylväitä
- **EV-alue**
Frilundinpolun katualueen yhteydessä oleva suojaviheralue, joka on varattu voimajohtopylväälle
- **Vesialue**

5.1.4. Katualueet

Asemakaavassa suunniteltu toiminta tukeutuu nykyiseen katuverkkoon. Asemakaavassa ei osoiteta uusia katualueita. Pieni osa Frilundintien länsiosan katualueesta muutetaan korttelialueeksi, jotta EPV Energia Oy:n suunnittelema täyttöalueelle saadaan ajoneuvoliittymä suoraan Frilundintien kääntöympyrästä. Muuten nykyisiin katualueisiin ei tehdä muutoksia.

5.1.5. Asemakaavamääräykset

Asemakaavamääräykset ovat asemakaavan liitteenä.

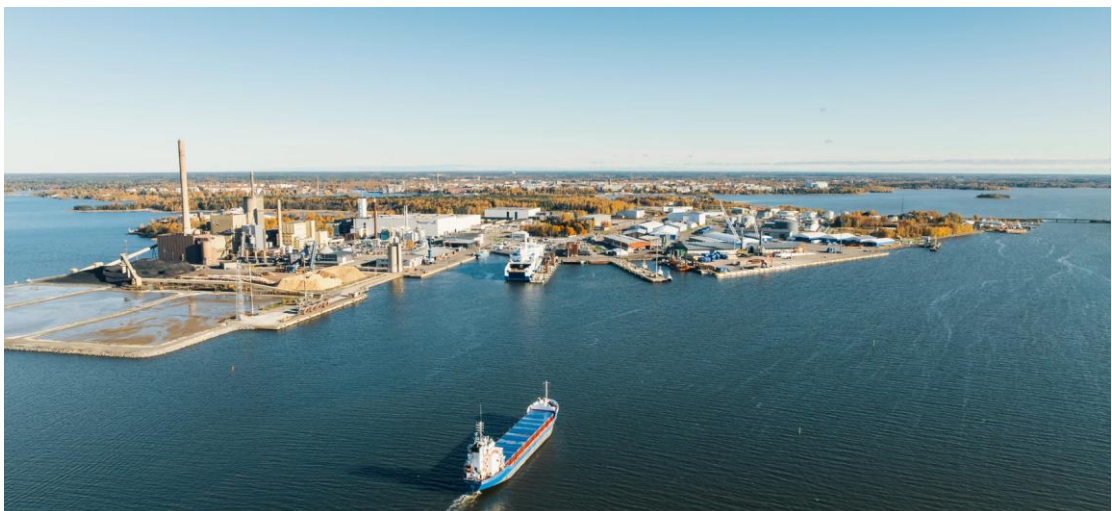
5.2. Kaavan vaikutukset

Asemakaavan olennaisimmat vaikutukset liittyvät yritysten toimintaedellytyksiin. Asemakaavalla helpotetaan Wärtsilän teknologiakeskuksen pysäköinnin järjestämistä, kun pysäköintiä keskitetään teknologiakeskuksen toiminnan kannalta keskeiselle ja hyvin saavutettavalle paikalle. Voimalaitoksen henkilöstötilojen sijoittaminen turvallisempaan paikkaan parantaa henkilöturvallisuutta. Näin varsinaiselle voimalaitosalueelle jää myös enemmän tilaa energiatuotantokapasiteetin kasvattamiselle.

Muihin lähellä toimiviin yrityksiin asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia.

5.2.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Asemakaavalla ei ole laajoja maisemallisia vaikutuksia. Ne kohdistuvat Vaskiluodon pohjoisosaan ja Vaskiluodon pohjoispuolisille merialueille. Merialueista merkittävimmät maisemalliset vaikutukset kohdistuvat Kuulahteen.



Vaskiluoto kuvattuna lännestä. Kuvassa vasemmalla näkyy Vaskiluodon voimalaitos ja sen takana Wärtsilän teknologiakeskus. Sataman ja öljysataman alueet ovat kuvan keskellä ja oikeassa laidassa. Kuva: Christoffer Björklund

Suunnittelualueen eteläpuolella on satama- ja teollisuusalueita, jotka hallitsevat maisemaa erityisesti lännestä ja pohjoisesta tarkasteltuna. Asemakaava muuttaa tätä kokonaisuutta vain vähän. Myös Vaskiluodon metsän suunnasta tarkasteltuna vaikutukset maisemaan ovat vähäisiä. Teknologiakeskuksen suurikokoiset tehdas- ja logistiikkarakennukset hallitsevat maisemaa jo valmiiksi metsän suunnasta katsottuna, eikä asemakaava tuo kokonaisuuteen suurta muutosta.

Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Suomen Sokerin alueeseen, joka on valtakunnallisesti merkittävää rakennettuja kulttuuriympäristöä (Museovirasto / RKY). Se on läheisistä rakennetun ympäristön alueista muutosharkin. Lisäksi Kuulahden rannoilla sijaitsee huviloita, jotka ovat osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä ”Vaskiluodon vanhat huvilat”. Asemakaava ei muuta edellä mainittujen alueiden käyttöä eikä uhkaa niiden rakennuskantaa.

Koska Frilundintien läheisyydestä on poistunut puustoa, asuinalueilta avautuu suoria näkymiä erityisesti Wärtsilän suunnittelualueelle. Yksinään tämä kaava tuottaa suhteellisen pieniä muutoksia nykytilanteeseen, mutta yhteisvaikutukset aikaisemmin kaavoitetun Wärtsilän tehdas- ja toimistokokonaisuuden kanssa ovat merkittäviä. Kaarlentien ja Reininkadun väliselle alueelle on teknologiakeskuksen rakentumisen myötä muodostunut suurimittakaavaisen rakentamisen vyöhyke, johon uusi pysäköintitalo liittyy mittakaavallisesti. Rakennuksen vaikutuksia maisemaan pyritään pehmentämään maanläheisellä väriyksellä.



Suunnittelualue kuvattuna Vaasan keskustan suunnasta vaskiluodon metsän yli. Edessä vasemmalla näkyvät Moottorikatu, Reininkatu ja niiden väliin jäävä Wasalandian alue. Kauempana vasemmalla on sataman ja öljysataman alueita. Wärtsilän teknologiakeskus ja sen takana sijaitseva voimalaitos ovat kuvassa keskellä. Uuden pysäköintitalon rakennusmassa on upotettu kuvaan kellertävällä värisenä yksinkertaisena rakennusmassana. Pysäköintitalo täydentää alueella valmiiksi olevaa suurimittakaavaisten rakennusten kokonaisuutta, eikä muuta ympäristöään olennaisesti. Vaasan keskustan suunnasta lähestyttäessä suunnittelualue jää Vaskiluodon metsän harjanteiden taakse, eivätkä rakennukset nouse puiden latvuston yläpuolelle. Kuva: Kimmo Makkonen

EPV Energia Oy:n suunnittelualue

Uusi toimistorakennus sijoittuu näkyvälle paikalle mereltä ja Suomen Sokerin alueelta katsottuna. Suoraan Frilundintien päätteeksi suunniteltu rakennus vaikuttaa näkymään koko kadun matkalta. Rakennus sijoittuu lähelle voimalaitoksen rakennuksia ja on niihin verrattuna niin pieni, että ei muuta maisemaa olennaisesti. Muutoksen arvioidaan olevan positiivinen. Uudisrakennus tuo Suomen Sokerin asuinalueen ja voimalaitoksen väliin elementin, joka pehmentää alueiden välistä mittakaavallista ja toimintaan liittyvää eroa. Asemakaavamääräyksillä tavoitellaan sitä, että rakennuksen arkkitehtuuri sopii Suomen Sokerin alueeseen.

Toimistorakennuksen lisäksi EPV Energia Oy:n suunnittelualueelle on mahdollista rakentaa muita energiatuotannon tukitoimintoja palvelevia rakennuksia, kuten muuntamoita tai muita teknisiä rakennelmia. Asemakaavamääräyksellä kielletään poltettavan materiaalin varastoiminen kaavan mahdollistamalla uudella täyttöalueella.

Ne tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen, pysäköintiin tai ajoteiksi, tulee istuttaa. Kaavamääräyksen mukaan korttelialueen toimintojen sijoittelussa kiinnitetään erityistä huomiota näkymiin Frilundintieltä ja Suomen Sokerin alueelta. Jätteiden käsittely, pysäköintialueet ja tekniset rakennelmat sijoitetaan suorien näkymien ulkopuolelle tai maisemoidaan istutusten avulla.

Asemakaavalla tavoitellaan täyttöalueen reunoille vehreää ilmettä ja pehmeää rantaviivaa. Ympäristö siistiytyy, kun voimalaitoksen reuna-alueen tilalle toteutetaan henkilöstötilojen piha-alueita.



Vaskiluodon länsiosa kuvattuna suoraan pohjoisesta, mereltä päin. Vasemmassa reunassa näkyy Suomen Sokerin rakennuksia ja oikeassa reunassa Vaskiluodon voimalaitoksen rakennuksia. Voimalaitoksen uusi henkilöstörakennus sijoittuu kuvassa nuolella osoitettuun paikkaan kuvaussuunnasta katsottuna voimalaitosalueen eteen. Rakennus on niin pieni verrattuna sen takana oleviin rakennusmassoihin, että se ei olennaisesti muuta maisemaa mereltä katsottuna.

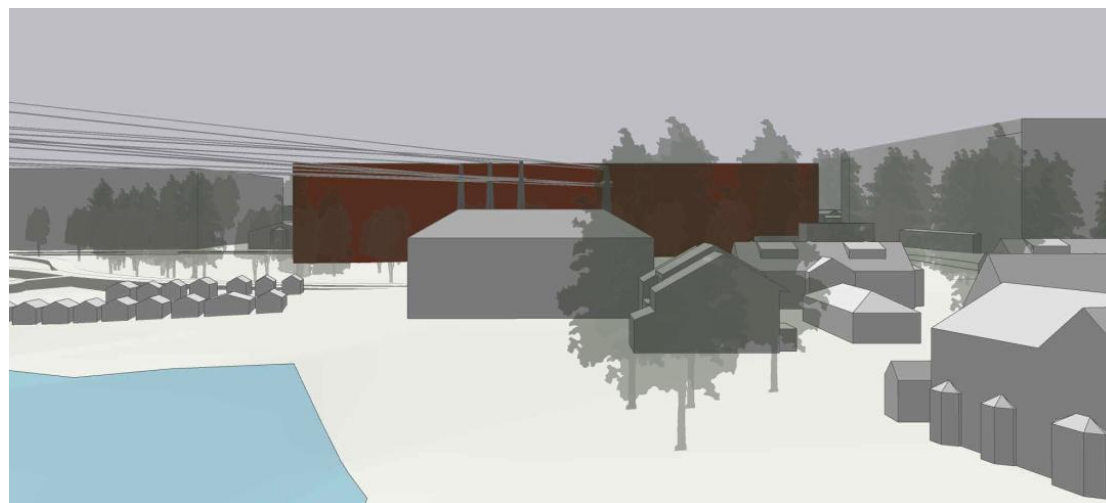
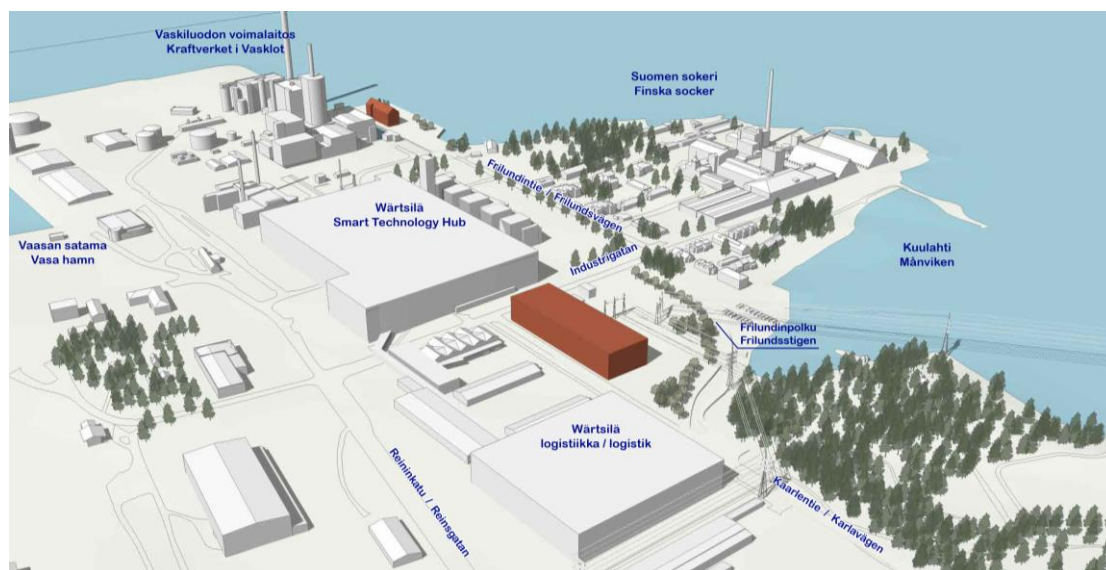


Mallinnusnäkyvä mereltä katsottuna. Uudisrakennus merkitty punaisella värillä.

Wärtsilän suunnittelualue

Asemakaavalla siirretään Wärtsilän teknologiakeskuksen pysäköintitalon rakennuspaikka kauemmaksi Suomen Sokerin alueesta. Kaavalla mahdollistetaan aikaisempaa suurempi ja korkeampi pysäköintitalo. Silti asemakaavalla on positiivisia vaikutuksia RKY-alueeseen, kun pysäköintitalo ei toteudu aivan Suomen Sokerin pientaloalueen viereen.

Toteutuessaan pysäköintitalo sijoittuu noin 145 metrin etäisyydelle lähimmistä pientaloista. Suomen Sokerin alueelta katsottuna se hahmottuu osana Wärtsilän muuta teknologiakeskusta. Pysäköintitalon maksimikorkeus on noin 21 metriä (25 metriä merenpinnasta). Rakennus on suunnilleen Wärtsilän logistiikkakeskuksen korkuinen ja jää noin 10 metriä tehdasosaa matalammaksi.



Näkymä Suomen Sokerin alueelta kohti uutta pysäköintitaloa. Asuinalueelta katsottuna tuleva tilanne näyttää siltä, että Wärtsilän tehtaan ja logistiikkakeskuksen väliin sijoittuisi kolmas, mittakaavaltaan saman suuruusluokan rakennusmassa.

Pysäköintitalolle annetaan asemakaavassa laatumääräyksiä, joissa painotetaan sitä, että pysäköintilaitoksesta ei saa aiheutua häiritsevää häikäisyä asuinalueelle eikä Vaskiluodon metsään. Julkisivuissa tulee käyttää maanläheisiä värisävyjä. Pääasiallisena julkisivuvärinä tulee käyttää tiilen- tai ruosteenpunaista. Kiiltäviä ja heijastavia julkisivumateriaaleja tulee välttää. Kadun puoleisille julkisivuille on sijoitettava köynnöskasveja. Niillä tavoitellaan

vehreämpää katunäkymää Kaarlentielle, joka on henkilöautolla saavuttaessa päälähestymissuunta.

Asemakaavassa määrätty kasvillisuus pehmentää näkymiä Vaskiluodon metsästä, Suomen Sokerin alueelta ja Kuulahden huvila-alueelta teollisuusalueen suuntaan. Puuston ja kasvillisuuden määrää lisätään erityisesti pysäköintialueen merenpuoleiselle reunalle.

LPA-alueen pohjoisreunalle tulee toteuttaa umpinainen näkösuoja. Tällä halutaan estää pysäköintialueella liikkuvien ajoneuvojen valojen näkyminen pysäköintialueelta asuinalueelle, erityisesti kun ne saapuvat Kaarlentieltä kohti pysäköintialueen pohjoisosia. Näkösuoja tulee käsitellä köynnösistutuksilla tai arkkitehtuurin keinoin sellaiseksi, että se muodostaa viihtyisää jalankulkuympäristöä.

5.2.2. Vaikutukset luontoon

Vaikutuksia luontoon voidaan arvioida kattavasti vasta luonnosvaiheen jälkeen, kun asemakaavan luontoselvitys on tehty.

Suunnittelualueella ei ole luonnontilaisia alueita. Kaikki rakentaminen tapahtuu alueilla, joita ihminen on jo aikaisemmin muokannut. EPV Energia Oy:n suunnittelualueen kasvillisuus poistuu kokonaan kaavan toteutumisen myötä. Wärtsilän suunnittelualueelta on viime vuosien aikana poistettu lähes kaikki kasvillisuus. Johtoukean reunavyöhykkeellä on säilynyt kapea puustoinen alue.

Asemakaavamerkinnoilla ja määräyksillä tavoitellaan sitä, että kaupunkivihreän määrä alueella kasvaa. Lisäksi asemakaavassa annetaan määräyksiä hulevesien määrällisestä ja laadullisesta käsittelystä, happamien sulfaattimaiden huomioimisesta ja rakennusten lintuturvallisuuden huomioimisesta.

Vesialueen täytöstä seuraa työn aikaista meriveden laadun heikkenemistä. Täyttö lisää alueen vesistön humuksen ja kiintoaineiden sekoittumista ja aiheuttaa paikallista samentumaa vesistössä. Asemakaavasta ei seuraa pysyviä vaikutuksia veden laatuun, tai vaikutukset ovat vähäisiä.

Vesialueen täyttö vaatii todennäköisesti vesilain 587/2011 mukaisen vesitalouslupan Lupa- ja valvontavirastosta (entinen Ely-keskus). Täyttöalueen toteutuksesta vastaava taho vastaa vesilain mukaisen lupamenettelyn toteutuksesta ja tarvittavista lisäselvityksistä. Menettelyssä tulee ottaa huomioon kaavoituksen yhteydessä tehdyt selvitykset ja asemakaavamääräykset.

5.2.3. Vaikutukset ilmastoon

Suunniteltu maankäytön muutos aiheuttaa vaikutuksia ilmastoon ja yhdyskunnan ilmastokestävyyteen. Suurimmat vaikutukset syntyvät nykyisen rakennuskannan purkamisesta ja uudisrakentamisen koko elinkaaren kasvihuonepäästöistä.

Kaavoittavan toiminnan ilmastovaikutukset

Vahvistamalla kaava-alueella sijaitsevien yritysten toimintaa edistetään niiden omia kestävyystavoitteita:

- EPV:n toimistotilojen siirto vapauttaa nykyiseltä energiatuotantokiinteistöltä tilaa toiminnoille, joilla puolestaan on merkittävä rooli koko Vaasan kaupungin hiilineutraaliuteen liittyvien tavoitteiden toteuttamisessa.
- Wärtsilä Finland Oy:n liiketoiminta perustuu innovatiivisen teknologian kehittämiseen, jossa keskeistä on merenkulun hiilijalanjäljen pienentäminen.

Henkilöautopysäköinnin sujuvoittamisella ei edistetä Vaasan kaupungin kestävän liikkumisen tavoitteita. Alueella on kuitenkin jo aikaisemmin tehty toimenpiteitä kestävän liikkumisen helpottamiseksi. On rakennettu sujuvia ja turvallisia pyöräteitä ja kehitetty joukkoliikenteen yhteyksiä. Wärtsilä on pyrkinyt helpottamaan pysäköintitilannetta erilaisilla toimenpiteillä, kuten järjestämällä työntekijöille kuljetuksia ja kannustamalla työntekijöitä pyöräilyyn. Pysäköintilaitokseen on mahdollista sijoittaa myös säältä suojattua polkupyöräpysäköintiä ja sähköautojen latauspisteitä.

Yhdyskuntarakenteen ilmastovaikutukset

Asemakaavalla tehdään suhteellisen pieni muutos kahteen jo olemassa olevaan kohteeseen: Vaskiluodon voimalaitokseen ja Wärtsilän teknologiakeskukseen.

Wärtsilän teknologiakeskuksen sijoittaminen hyvien liikenneyhteyksien varrelle ja olemassa olevan infrastruktuurin läheisyyteen on ollut ilmastovaikutusten näkökulmasta hyvä ratkaisu. Teknologiakeskus on hyvin saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla lähes koko Vaasan alueelta, jossa suurin osa henkilöstöstä asuu. Teknologiakeskuksen alta jouduttiin poistamaan hankkeen laajuuteen (työpaikkojen ja rakentamisen määrä) nähden melko vähän puustoa, eikä luonnontilaisille alueille jouduttu rakentamaan. Jo rakennetun alueen tiivistäminen on ilmastovaikutusten näkökulmasta edelleenkin järkevää.

Rakentamisen ilmastovaikutukset

Työpaikka-alueiden kehittäminen ja uusien rakennusten rakentaminen aiheuttavat itsessään merkittäviä ilmastopäästöjä rakentamisvaiheen aikana. Nämä päästöt syntyvät monista lähteistä: maanrakennustöistä valmiin rakennuksen viimeistelyyn asti. Rakennustyömaa on merkittävä päästölähde. Työkoneet ja materiaalien kuljetus rakennustyömaalle tuottavat päästöjä. Rakentamisen aikaiset päästöt ovat luonteeltaan kertaluonteisia.

Asemakaavan muutos aiheuttaa kasvihuonepäästöjä sekä vaikuttaa yhdyskunnan ilmastokestävyyteen esimerkiksi seuraavien tekijöiden kautta:

- Uusien rakennusten ja rakentaminen ja ylläpito
- Nykyisten rakennusten purkaminen
- Rakennusten energiankulutus niiden koko elinkaaren aikana.
- Kunnallistekniikan rakentaminen ja ylläpito. (tämän kaavan vaikutus on vähäinen)
- Uusien työntekijöiden ja alueen muiden käyttäjien tuottama lisääntyvä liikenne. (tämän kaavan vaikutus on vähäinen)
- Lisääntyvä rakennettu pinta-ala ja kovat, vettä läpäisemättömät pinnat.
- Muuttuvat pintavesiolosuhteet.

Kaavassa on eri keinoin pyritty vahvistamaan alueen ilmastokestävyyttä:

- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, kun uusi rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan infraan.

- Pysäköinnin keskittäminen pohjapinta-alaltaan mahdollisimman pienelle alueelle, jolloin pienenee riski sille, että maantasopysäköinnille pitäisi raivata tilaa ympäröiviltä alueilta.
- Kaupunkivihreän lisääminen.
- Paahteisuuden torjunta (kasvillisuuden lisääminen ja suurten heijastavien julkisivupintojen välttäminen)
- Hulevesien viivyttämistä ja laadullista käsittelyä koskevat määräykset. (mm. ohjaaminen läpäisevien pintamateriaalien käyttöön)
- Uusiutuvaa energiaa tuottavat laitteet salliva kaavamääräys.

Kiertotalous

Kuljetusyrityksen entistä rakennusta ei voida hyödyntää pysäköintikäyttöön, joten sen purkaminen on välttämätöntä ja kaavan tavoitteiden näkökulmasta perusteltua. Kaavamääräyksen mukaan alueella tulee pyrkiä hyödyntämään uusiomateriaaleja, esimerkiksi rakennusten purkamisessa syntyviä betonimurskeita.

Vesialueen täytöissä hyödynnetään voimalaitosalueen kallion louhimisesta syntynyttä louhetta, joka on varastoitu loppusijoituspaikan läheisyyteen.

Uusiomateriaalien hyödyntäminen vähentää rakennusalan jätemäärää ja tarvetta luonnonvarojen louhimiselle sekä pienentää materiaalien kuljettamisesta aiheutuvaa ympäristökuormitusta.

5.2.4. Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Vaskiluodossa asuu tällä hetkellä alle 250 asukasta. Heistä suurin osa asuu Suomen Sokerin alueella. Asukkaiden lisäksi sosiaalisia vaikutuksia kohdistuu ihmisiin, jotka käyttävät lähistöllä olevia virkistysalueita tai harrastuspaikkoja.

Asemakaavalla kaavoitetaan vain vähän sellaista rakennusoikeutta, jonka toteutuminen tuo alueelle lisää käyttäjiä tai työntekijöitä. Asemakaavan muutoksella ei juuri ole sosiaalisia vaikutuksia. Vaikka tämän kaavamuutoksen sosiaaliset vaikutukset ovat vähäisiä, kokonaisuutena Wärtsilän teknologiakeskuksen rakentamisella on ollut merkittäviä vaikutuksia. Alueen luonne on muuttunut, kun ennen rauhalliseen paikkaan on rakennettu merkittävä työpaikkakokonaisuus. Asuinalueen läheltä on poistunut kasvillisuutta, kulkureittejä ja urheilukenttiä.

Kaavoitettavalla alueella tapahtuva toiminta ei aiheuta vaaraa asukkaille. Liikenneturvallisuus on yksi tärkeimmistä elinympäristön laatuun liittyvistä asioista, erityisesti lapsille, nuorille, ikääntyneille ja erityisryhmille. Alueelta on turvalliset ja sujuvat kävelyn ja pyöräilyn yhteydet Vaskiluodon metsän kautta keskustaan. Asemakaavalla ei muuteta tilannetta. Tavoitteena on, että Suomen Sokerin läheisyyteen ohjautuu vähemmän Wärtsilän työpaikkaliikennettä kuin nykyään.

Pysäköintitalon rakennuspaikan siirtäminen kauemmaksi Suomen Sokerin pientaloalueesta vaikuttaa asumisen olosuhteisiin positiivisesti. Toisaalta pysäköintipaikkojen keskittäminen pysäköintilaitokseen johtaa siihen, että osa nykyisistä kauempana sijaitsevista maantasopaikoista siirtyy lähemmäs Suomen Sokerin asuinaluetta. Asemakaavamerkinnöillä ja määräyksillä minimoidaan pysäköivien autojen valojen häikäisy kohti asuinaluetta.

5.2.5. Vaikutukset palveluihin ja alueen virkistyskäyttöön

Vaasan kanoottikerhon edustalla oleva vesialue pienenee täyttöjen myötä. Muuten asemakaavalla ei ole pysyviä vaikutuksia alueen palveluihin tai virkistyskäyttöön.

Vesialueen täytöstä seuraa todennäköisesti työn aikaista meriveden laadun heikkenemistä ja turvallisuusriskejä, jotka saattavat estää kanoottikerhon toiminnan alueella täyttöjen aikana. Arvioidaan, että merkittävimmät riskit aiheutuvat louhemassan siirrosta ja konetyöskentelystä. Rakennuttaja vastaa lakien ja asetusten mukaisesti riittävästä toimenpiteistä, kuten riskinarvioinnista, turvallisuussuunnitelmasta ja työmaa-alueen rajauksista.

Kaavoitettavan alueen itäpuolisella virkistysalueella on Vaasan kaupungin ylläpitämä koirapuisto ja jalkapallokenttä. Asemakaavalla ei tehdä muutoksia niihin tai niiden pysäköintijärjestelyihin.

5.2.6. Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Alueen liikennejärjestelyjä ja nykyisiä liikennemääriä kuvataan sivulla 15 (otsikko 3.1.6 Liikenne). Asemakaavalla ei määritellä uusia katuja, eikä muuteta nykyistä liikenneverkkoa.

Asemakaavan liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat pääasiassa Kaarlentien ja Teollisuuskadun liikenteeseen. Vaikutukset jäävät paikallisiksi, eikä asemakaavan muutoksella ole laajempia vaikutuksia Vaskiluotoon.

Vaikutukset kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia kävelyn ja pyöräilyn turvallisuuteen tai sujuvuuteen. Niille on järjestetty oma muusta liikenteestä erillinen reittinsä Vaskiluodon metsän ja Frilundinpolun kautta.

Myös joukkoliikenne ohjataan Kaarlentieltä Frilundintielle Frilundinpolkua pitkin. Tämä pienentää pysäköintilaitoksen liittymän mahdollisen ruuhkautumisen vaikutuksia joukkoliikenteen sujuvuuteen.

Vaikutukset raskaaseen liikenteeseen

Kaava-alueen läheisyydessä on vain vähän raskasta liikennettä, sillä EPV:n voimalaitoksen ja Wärtsilän teknologiakeskuksen logistiikka kulkee etelästä Reininkadun kautta. Asemakaava ei lisää raskaan liikenteen tarvetta eikä ohjaa sitä uusille reiteille.

Yhden teollisuustontin muuttaminen pysäköintialueeksi pienentää asemakaavan potentiaalisesti aiheuttamaa raskaan liikenteen määrää verrattuna nykyisin voimassa olevaan asemakaavaan.

Vaikutukset EPV:n voimalaitoksen henkilöstö- ja asiointiliikenteeseen

Työntekijät saapuvat voimalaitosalueelle nykyään Frilundintien kautta. Tilanne ei muutu asemakaavan seurauksena. Voimalaitoksella työskentelee nykyisin yhteensä noin 30 henkilöä, eikä henkilöstön lisäystä ole suunnitteilla. Asemakaavaan varataan kuitenkin rakennusoikeutta mahdollisia tulevia laajennuksia varten. Toimistolle kaavoitetaan rakennusoikeutta 2 400 k-m², eli noin puolet enemmän kuin tämän hetken tarve olisi. Vaikka rakennusoikeus toteutuisi kokonaan, voimalaitoksen henkilöstön määrä olisi edelleen vain murto-osa teknologiakeskuksen henkilöstön määrästä.

Vaikutukset Wärtsilän teknologiakeskuksen henkilöstö- ja asiointiliikenteeseen

Asemakaavalla helpotetaan Wärtsilän teknologiakeskuksen pysäköinnin järjestämistä, kun pysäköintiä keskitetään teknologiakeskuksen toiminnan kannalta keskeiselle ja hyvin saavutettavalle paikalle.

Teknologiakeskuksessa työskentelevien tai vierailevien henkilöiden määrä ei muutu tämän asemakaavan toteutuessa, eikä kaava lisää alueen kokonaisliikennettä. Kaava muuttaa kuitenkin pysäköinnin sijoittumista ja liikenteen paikallista jakautumista Kaarlenttiellä ja Teollisuuskadulla. Kaavan toteutuessa entistä suurempi osa pysäköinnistä keskittyy Kaarlentien varrelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen ja sitä ympäröivälle pysäköintialueelle.

Pysäköinnin keskittäminen pysäköintilaitokseen voi ruuhkauttaa Teollisuuskadun ja Kaarlentien liikennettä, erityisesti aamuisin ja iltapäivisin. Toisaalta Frilundintien liikenteen arvioidaan vähenevän, koska selkeämmät pysäköintijärjestelyt vähentävät turhaa vapaiden paikkojen etsimistä Frilundintieltä tai toimistorakennusten pysäköintipaikoilta. Osa Frilundintien kadunvarsipaikoista on varattu asukas pysäköintiin, eikä tähän suunnitella muutoksia.

Wärtsilän työntekijät saapuvat alueelle Kaarlentien ja Teollisuuskadun kautta. Frilundintien kautta ohjataan teknologiakeskukseen vain vierailijat ja pieni osa työntekijöistä. Teknologiakeskuksen rakentuessa on ajoittain syntynyt tilanteita, että Frilundintielle on ohjautunut myös Wärtsilän työntekijöiden liikennettä. Teknologiakeskuksen ensimmäisessä asemakaavassa määrätään: *Ajo tonteille 13-7-24 ja 13-7-25 järjestetään Teollisuuskadun kautta, Frilundintieltä alueelle saa ohjata vain huolto- ja asiakasliikennettä.* Tavoitteena on pitää tilanne asemakaavamääräyksen mukaisena.

Liikenteen kokonaiskehitys / asemakaavan muutoksesta riippumattomat tekijät

Vaikka tämä asemakaava ei lisää teknologiakeskuksessa työskentelevien ihmisten määrää, sen arvioidaan kasvavan asemakaavasta riippumatta. Wärtsilän koko Vaasan henkilöstö on siirtymässä muista toimipisteistä Vaskiluotoon toimisto-osan ja tehtaan laajentumisen myötä. Vaasassa on yhteensä noin 3800 Wärtsilän työntekijää, joista osa tekee vuorotyötä ja osa etätyötä. Noin 2000 työntekijän arvioidaan työskentelevän teknologiakeskuksessa samanaikaisesti.

Wärtsilä suunnittelee uutta tuotantorakennusta Reininkadun ja Kaarlentien risteykseen, kaavoitettavan alueen ulkopuolelle. Rakennus itsessään ei tuota merkittävää pysäköintitarvetta, mutta sen alta poistuu noin 180 pysäköintipaikkaa. Korvaavia pysäköintipaikkoja toteutetaan myöhemmin purettavan Vaasan Vapaavaraston rakennuksen tilalle. Teknologiakeskuksen alueelle jää käyttämätöntä rakennusoikeutta vielä tämän jälkeenkkin, joten mahdolliset myöhemmin toteutettavat laajennukset vaikuttavat tilanteeseen.

5.2.7. Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan toteutuminen edellyttää investointeja yksityisiltä toimijoilta.

Kaavoitettavat alueet tukeutuvat olemassa olevaan infraan, eikä asemakaavan toteutuminen edellytä kaupungilta merkittäviä investointeja. Frilundintien länsipään kääntöympyrää on laajennettava vähäisesti, jotta EPV Energia Oy:n täyttöalueelle saadaan katuliittymä Frilundintieltä.

5.3. Nimistö

Asemakaavalla ei anneta uusia paikannimiä.

5.4. Asemakaavan toteutus

Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat on esitetty asemakaavan havainnemateriaalissa.

Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2027 aikana, jonka jälkeen kaava-alueen rakennuslupamenettely ja toteuttaminen voivat alkaa.

EPV Energia Oy:n suunnitteleuille vesialueiden täytöille tulee hakea lupa- ja valvontaviraston lupaa