

V A A S A .
V A S A .

Asemakaava nro 1146
AHVENTIE 20



Asemakaavaselostus, ehdotus 5.8.2026
Vaasan kaupungin kaavoitus

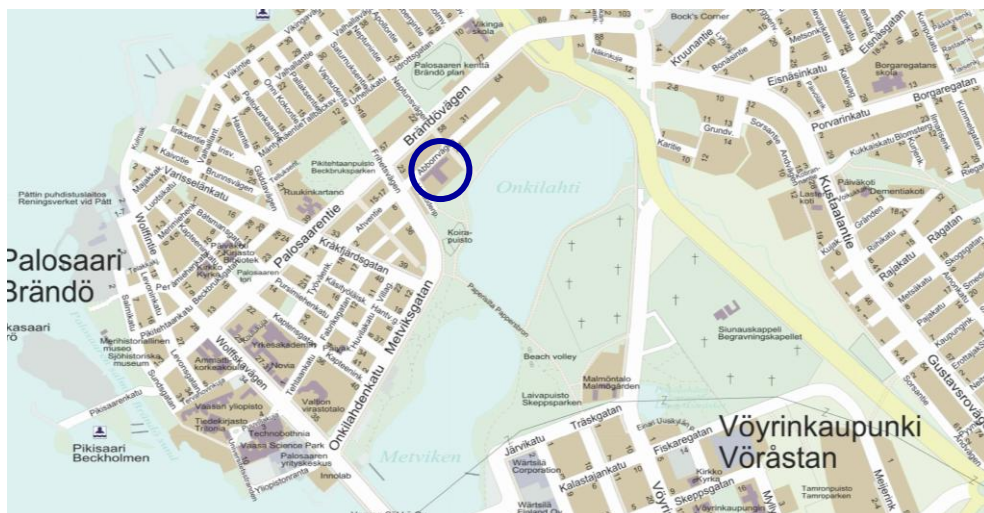
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta:	905 Vaasa
Kaava-alue:	Asemakaava koskee: 19 kaupunginosa: kortteli 56, puisto- ja katualueet
Suunnittelulaji:	Asemakaavamuutos
Kaavan nimi:	Ahventie 20
Kaavan numero:	1146
Laatija:	Vaasan kaupunki, kaavoitus Emma Widd, kaavoitusarkkitehti kaavoitus@vaasa.fi
Käsittely:	Vireilletulo: 5.3.2025 OAS (Kaupunkiympäristölautakunta): 5.3.2025 Luonnos (Kaavoitusjohtaja): 18.12.2025 Ehdotus (Kaupunkiympäristölautakunta): 19.8.2026 Kaupunginhallitus: XX.XX.XXXX Kaupunginvaltuusto: XX.XX.XXXX Lainvoimainen: XX.XX.XXXX

1.2. Kaava-alueen sijainti

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



1.3. Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1. Tunnistetiedot.....	2
1.2. Kaava-alueen sijainti	2
1.3. Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5. Luettelo selostuksen tausta-asiakirjoista.....	4
2. TIIVISTELMÄ	5
3. LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET	6
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.2. Suunnittelutilanne.....	11
3.3. Asemakaavan tavoitteet	14
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	15
4.1. Aloituvaihe.....	15
4.2. Luonnosvaihe	17
4.3. Ehdotusvaihe.....	26
4.4. Hyväksymisvaihe	27
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	28
5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus.....	28
5.2. Kaavamerkinnot ja määräykset.....	31
5.3. Kaavan vaikutukset	31
5.4. Nimistö	37
5.5. Asemakaavan toteutus	37

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1.	Asemakaavakartta merkintöineen
LIITE 2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 3.	Kaavan havainnemateriaali
LIITE 4.	Asemakaavan seurantalomake
LIITE 5.	Viheralueiden hoitoluokituskartta

1.5. Luettelo selostuksen tausta-asiakirjoista

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

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavamuutos koskee Yleisradio Oy:n Palosaarella sijaitsevaa tonttia 905-19-56-5 sekä osittain siihen rajautuvia katu- ja puistoalueita. Kaavoitettavan alueen pinta-ala on 1,5 hehtaaria.

Kaavahankkeessa tutkitaan tontin ja sitä ympäröivien alueiden käyttö- ja kehittämismahdollisuuksia. Yle on pitkään suunnitellut muuttoa, ja muutti vuoden 2026 aikana uusiin toimitiloihin Vaasan keskustaan. Muuton seurauksena Ylen Ahventiellä sijaitseva toimintakeskus on jäänyt tyhjilleen. Tontti on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu radiotoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin hyödyntäminen uuteen käyttötarkoitukseen.

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

Asemakaavatyössä on tutkittu nykyisten rakennusten säilyttämisen mahdollisuuksia sekä vaihtoehtoja, joissa nykyinen rakennuskanta puretaan ja korvataan uudisrakentamisella. Valmisteluvaiheen kuulemiseen otettiin mukaan kaksi vaihtoehtoa, jotka molemmat perustuivat tontin täydennysrakentamiseen purkamisen kautta. Vaihtoehdossa VE1 tontin rakennuskanta oli korvattu kokonaan uudisrakentamisella. Vaihtoehto VE2 antoi mahdollisuuksia tontin itäkulman autohallin säilymiselle, ja muuten vaihtoehdon rakennusoikeus oli varattu uudisrakentamiselle. Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana (15.1.–30.1.2026) luonnoksista annettiin 5 lausuntoa ja 3 mielipidettä.

Ehdotusvaiheessa tontin kehittämiskäytös tarkennettiin yhteistyössä maanomistajan ja tämän suunnittelukonsulttien kanssa sekä lausunnoissa ja mielipiteissä esitettyjen näkemysten pohjalta. Kaavaehdotus on yhdistelmä luonnosvaiheen vaihtoehtoista ja perustuu kokonaan uudisrakentamiseen. Kokonaisrakennusoikeus kaavaehdotuksessa on 9990 k-m².

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

3. LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

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

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



Kaavan rajausta piirretty punaisella viivalla vuoden 2021 ilmakuvan päälle.



Ylen tontti on nykytilanteessa aidattu.



Ahventiellä liikkuu paljon opiskelijoita.



Vapaudenpolku on kapea umpikatu.

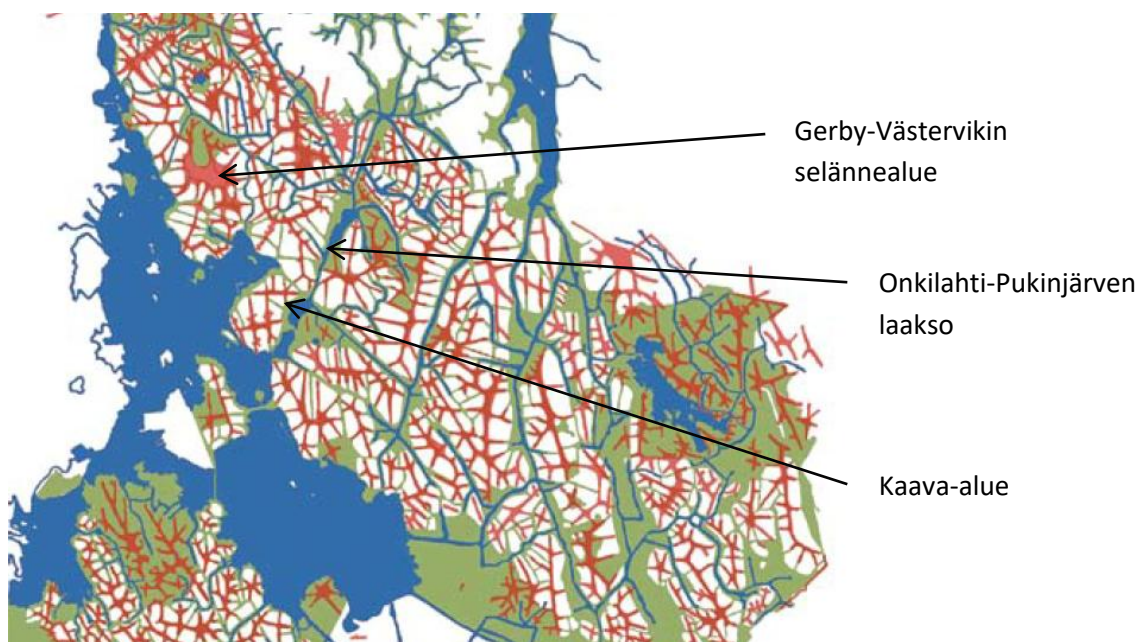


Palosaaren järjestötalo ja virkistysreitti Onkilahden rannassa.



Luonnonympäristö

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



Vaasan maisemarakenne. Punaiset alueet ovat vedenjakajia ja vihreät laaksoja.

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

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

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



Onkilahden rannassa kaava-alueen kohdalla kasvaa koivuvaltaista lehtimetsää.

Rakennettu ympäristö

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



Ote Vaasan kaupungin arcgis-kaupunkimallista.

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

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

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



Ylen toimitilarakennuksen pääsisäänkäynti sekä myöhemmin rakennettu autohalli.

Työpaikat ja palvelut

Ahventien ja Vapaudentien kulmassa on lähikauppa (K-market Palosaari). Palosaarentiellä sekä Palosaaren torin ympäristössä on monipuolisia lähipalveluita, muun muassa kirjasto, kukkakauppa, kahvila, S-market, grilli sekä pizzeria. Etäisyys Palosaaren torille on noin 650 metriä. Onkilahdenpuisto tarjoaa runsaasti ulkoilu- ja virkistysmahdollisuuksia, ja Palosaarentien pohjoispuoleltakin löytyy urheilukenttiä sekä kuntorata. Alakoulu Vikinga skola sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolella noin 400 metrin etäisyydellä, muuten Palosaaren koulut ja päiväkodit ovat keskittyneet Palosaaren eteläpuolelle. Lähiympäristössä ei ole toimistorakennuksia tai varsinaisia työpaikka-alueita, vaan Yle on ollut suurin työpaikkatoiminto alueella.

Liikenne

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

Tekninen huolto

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

Maanomistus

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

3.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

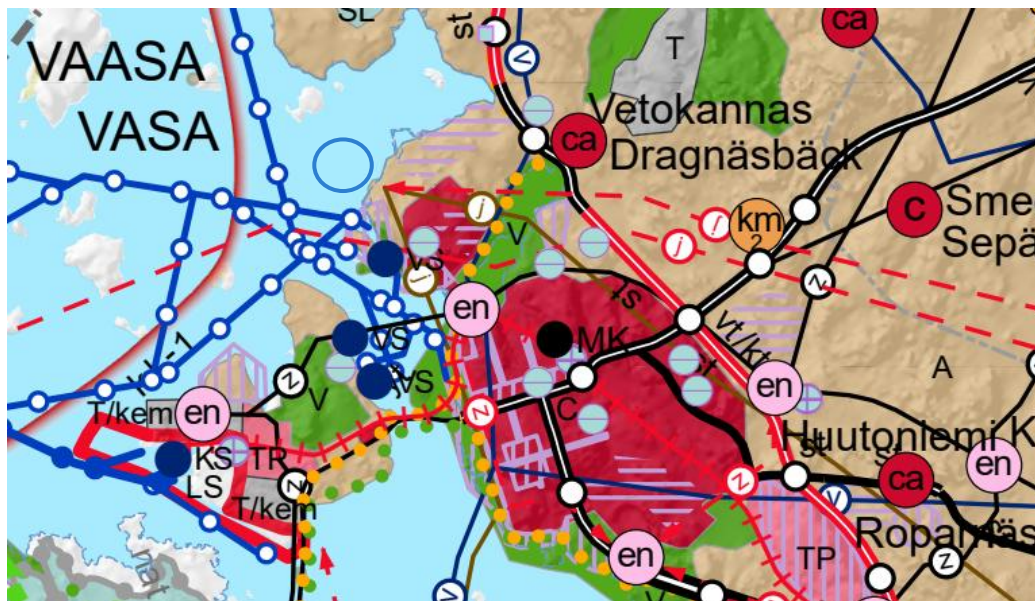
Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoitus on muun muassa tukea siirtymää vähähiiliseen yhteiskuntaan, edistää luonnon monimuotoisuutta ja kestävää kulttuuriympäristön käyttöä sekä alueidenkäytöllä luoda mahdollisuuksia elinkeinojen uudistamiseen.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on viisi eri teemaa, jotka ovat:

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

Maakuntakaava

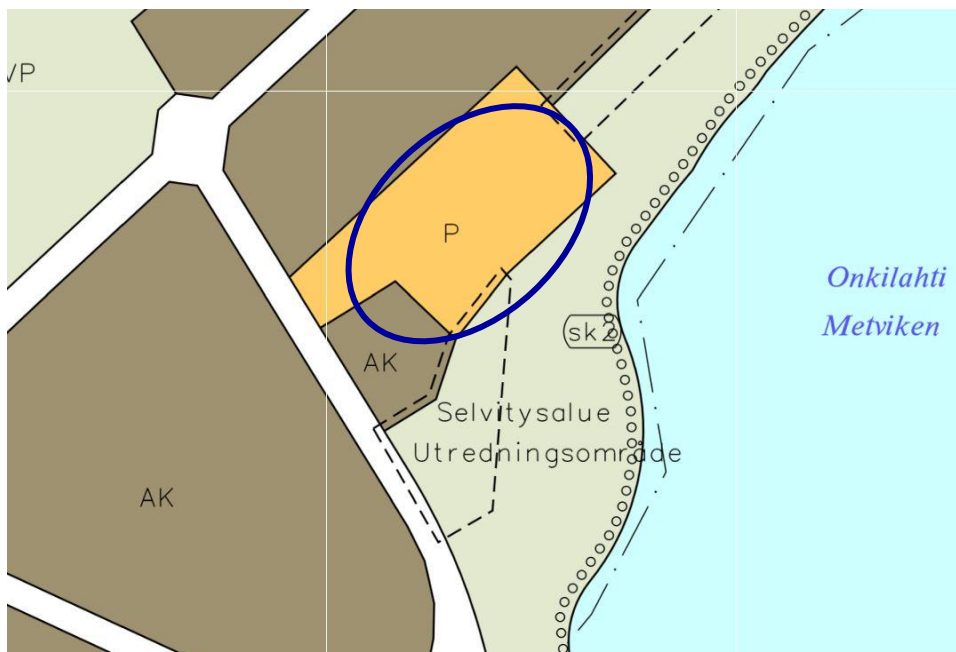
Pohjanmaan maakuntakaava 2050 tuli voimaan 2.7.2025. Maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Se rajautuu Onkilahden virkistysalueeseen (V), sekä sijoittuu maakuntakaavassa hyvin lähelle Palosaaren keskustatoimintojen aluetta (C). Alueen läheisyydessä on maakuntakaavan mukaan siirtoviemärin yhteystarve, jonka tarkka sijainti määritellään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Lisäksi kaava-alue sijaitsee maakuntakaavassa Vaasan kaupunkikehittämisyöhykkeen, Vaasa–Seinäjoki-kehittämisyöhykkeen sekä lentoliikenteen esteettömän vyöhykkeen kehittämisperiaatemarkintöjen alueella.



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.

Yleiskaava

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

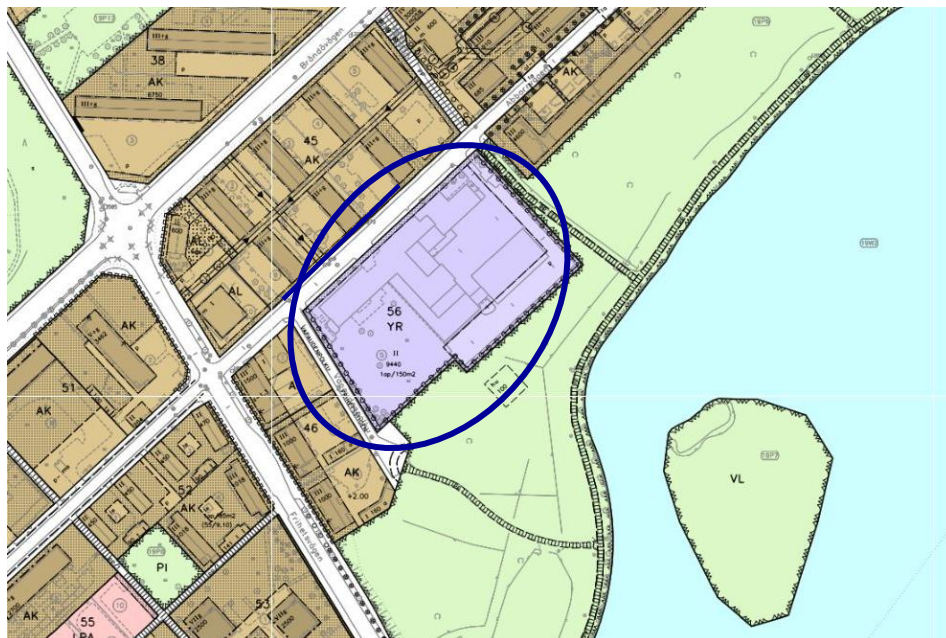


Ote Vaasan yleiskaavasta 2030.

Vaasan yleiskaavan 2040 laatiminen on aloitettu tekemällä selvityksiä kaavatyön pohjaksi. Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 10.5.-30.6.2023 ja yleiskaavaluonnos asetetaan nähtäville arviolta vuoden 2026 lopussa. Alustavassa yleiskaavaluonnoksessa kaava-alue on varattu asumisen alueeksi. Tavoitteena on, että valtuusto hyväksyy Vaasan uuden yleiskaavan vuonna 2027.

Asemakaava

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



Ote ajantasa-asetusta-asetusta (voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartta).

Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.5.2026.

Pohjakartta

Pohjakartta on tarkistettu 21.1.2025.

Rakennuskielto

Alue ei ole rakennuskiellossa.

3.3. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavalla tutkitaan Ylen Palosaarella sijaitsevan tontin (905-19-56-5) ja sitä ympäröivien alueiden käyttö- ja kehittämismahdollisuuksia.

Yle on suunnitellut muuttoa pitkään, ja muutti vuoden 2026 aikana uusiin toimitiloihin Vaasan keskustaan. Muuton seurauksena Ylen Ahventiellä sijaitseva toimintakeskus on jäänyt tyhjilleen. Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on osoitettu radiotoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YR). Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa tontin hyödyntäminen uuteen käyttötarkoitukseen. Kaavatyön lähtökohtana on ollut tarkastella sekä rakennusten säilyttämisen mahdollisuuksia että purkamiseen ja uudisrakentamiseen perustuvia vaihtoehtoja.

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

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

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

Kaupungin tavoitteet tontin kehittämiselle ovat sopimuksen mukaan:

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

Kaavaprosessin alkuvaiheessa oli voimassa Vaasan kaupungin strategia 2022–2025. Sen pääteemat olivat hyvinvoiva ja osaava Vaasa, vetovoimainen Vaasa sekä hiilineutraali Vaasa. Kaavamuutos tukee kaikkia näitä osa-alueita. Tontin kehittäminen asumispainotteisesti tukee strategiaa erityisen hyvin, sillä se parantaa asuntotarjontaa ja lisää kestävän ja vetovoimaisen kaupunkiasumisen mahdollisuuksia Vaasassa.

Vuoden 2026 alusta Vaasassa on voimassa uusi kaupunkistrategia. Kaupunkistrategia 2030:n visiona on *"More Passion. More Energy."* Kaupunkistrategian 2030 tavoitteista kaavamuutos tukee erityisesti tavoitteita olla toimivin kaupunki, jossa on sujuvin liikkuminen, olla hiilineutraali kaupunki, kuulua asukasmäärän osalta TOP 10 Suomessa sekä luoda hyvät edellytykset uusien asukkaiden asettumiselle Vaasaan.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Aloitusvaihe

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyt lausunnot:

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

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

4.2. Luonnosvaihe

Luonnosvaiheessa tutkittiin kolme vaihtoehtoa, joista kaksi otettiin mukaan valmisteluvaiheen kuulemiseen. Nähtävillä pidetyt vaihtoehdot olivat VE1 ja VE2, jotka koostuivat seuraavista alueista:

VE1:

AL, pinta-ala 0,43 ha, rakennusoikeus 4100 k-m²

A, pinta-ala 0,84 ha, rakennusoikeus 4700 k-m²

LP, pinta-ala 0,09 ha

Katualueet, pinta-ala 0,18 ha

VE2:

AK, pinta-ala 1,32 ha, rakennusoikeus 9700 k-m²

VL, pinta-ala 0,04 ha, rakennusoikeus 0 k-m²

Katualueet, pinta-ala 0,18 ha

VE1- vaihtoehdossa Ylen tontin rakennuskanta oli korvattu kokonaan uudisrakentamisella. VE2- vaihtoehto antoi mahdollisuuksia tontin itäkulman autohallin säilymiselle, ja muuten vaihtoehdon rakennusoikeus oli varattu uudisrakentamiselle. Karsittu vaihtoehto VE3 oli säilyttävä vaihtoehto, joka olisi mahdollistanut autohallin säilyttämisen ja päärakennuksen osittaisen säilyttämisen, sekä jonkin verran uudisrakentamista.

Luonnoksen VE1 kuvaus:

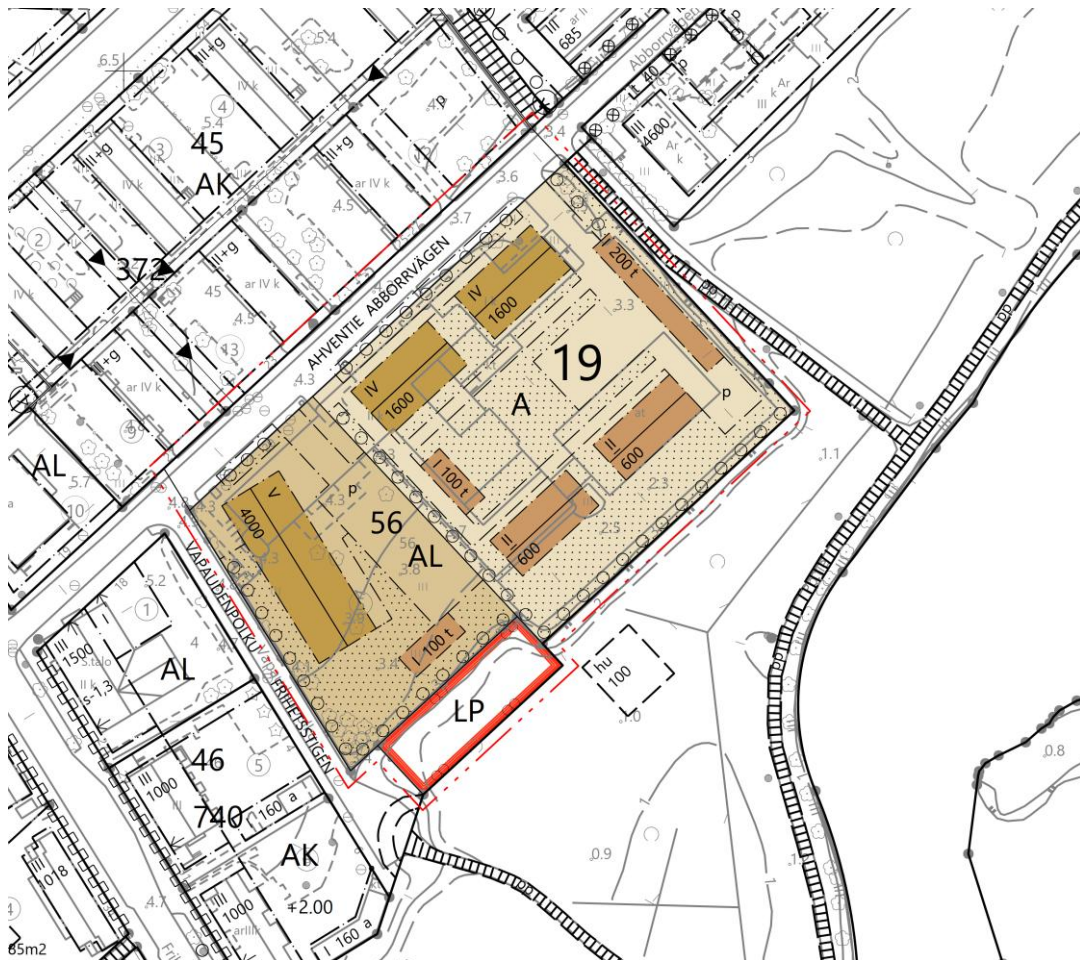
VE1-vaihtoehto perustuu siihen, että rakennuskanta Ylen tontilla korvataan kokonaan uudisrakentamisella. Nykyinen tontti on vaihtoehdossa jaettu kahteen osaan, ja vaihtoehdon kokonaisrakennusoikeus on 4100 + 4700, eli 8800 k-m².

AL: Rakennusoikeus AL-tontilla on 4000 k-m² + 100 k-m² talousrakennukselle. Tontin autopaikkavelvoite riippuu lopullisesta käyttötarkoituksesta. Jos rakennusoikeus käytetään kokonaan asuntorakentamiselle, tarvittava autopaikkamäärä on 47 ap. Jos tontille sijoitetaan palveluasumista, esimerkiksi senioriasumista, autopaikkavelvoite on 31 ap. Tontille mahtuu 36 autopaikkaa, ja tarvittaessa loput autopaikoista voidaan vapaaksioston kautta sijoittaa viereiselle LP-alueelle.

A: Rakennusoikeus A-tontilla on 1600 + 1600 + 600 + 600 k-m² = 4400 k-m². Lisäksi talousrakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta 200 + 100 k-m². Onkilahdenpuiston puolella sijaitsevat rakennusalat, joille saa rakentaa kaksi kerrosta, ovat tarkoitettuja rivitaloille tai vaihtoehtoisesti pienkerrostaloille. Lähiympäristössä ei ole vastaavia rivitalokohteita, joten rivitalot tukisivat alueen monipuolisuutta erityisen hyvin.

Asuntorakentamisen pysäköintinormi on 1 ap/ 85 k-m², eli tontilla tarvitaan 4400 k-m² / 85 k-m² = 52 autopaikkaa, jos rakennusoikeus käytetään kokonaan asuntorakentamiselle. Tontille mahtuu 40 autopaikkaa, ja loput autopaikoista voidaan vapaaksioston kautta sijoittaa viereiselle LP-alueelle.

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



Luonnosvaihtoehto VE1.

Luonnoksen VE2 kuvaus:

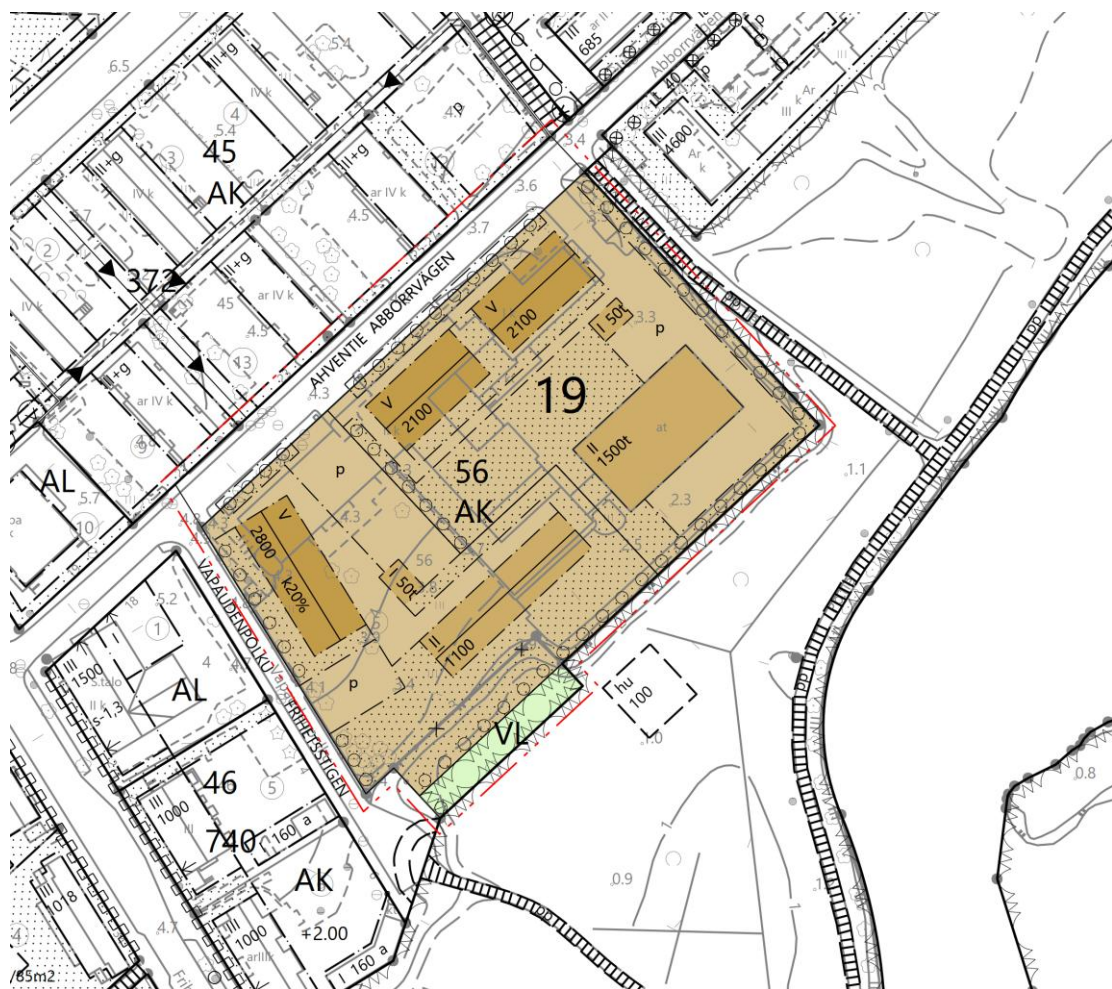
VE2-vaihtoehdossa Ylen tontin itäkulmassa olevalle autohallille on varattu rakennusoikeutta ja rakennusala. Muuten vaihtoehtoon rakennusoikeus on varattu kokonaan uudisrakentamiselle. Nykyistä tonttia on vaihtoehdossa esitetty jaettavaksi kahteen osaan, eli kahdeksi tontiksi. Kaava-alueen eteläkulmassa korttelia on laajennettu hieman Onkilahdenpuiston suuntaan. Kokonaisrakennusoikeus vaihtoehdossa VE2 on 3950 + 5750, eli 9700 k-m².

AK 1: Rakennusoikeus eteläpuolen AK-tontilla on 2800 + 1100 + 50 k-m². Tontin länsipuolelle, Vapaudenpolun suuntaisesti, on mahdollista rakentaa 5-kerroksinen kerrostalo, ja Onkilahdenpuiston puolelle 2-kerroksinen rivitalo tai pienkerrostalo.

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

AK 2: Rakennusoikeus pohjoispuolen AK-tontilla on 2100 + 2100 + 1500 + 50 k-m², eli 4200 k-m² asuntorakentamiselle ja 1550 k-m² piharakennuksille, josta 1500 k-m² on varattu tontin itäkulmassa sijaitsevalle autohallille. Autohallin toteutunut kerrosala on noin 1000 k-m². Kaava mahdollistaa siten, että puolet autohallista voidaan muuttaa 2-kerroksiseksi tilaksi. Autohallin sisätilan vapaa korkeus on 6 metriä, mikä on riittävä kahteen kerrokseen. Pieni osa autohallista on jo nykytilassa kaksikerroksista tilaa.

Asuntorakentamiselle varatun kerrosalan (4200 k-m²) autopaikkatarve on 50 autopaikkaa. Kaavaluonnoksessa on arvioitu, että autohalliin mahtuu korkeintaan 30 autopaikkaa ja pihalle saman verran autopaikkoja. Autopaikkajärjestelyissä on siten jonkin verran joustavuutta, mikä mahdollistaa esimerkiksi, että osa autohallista voidaan käyttää pyöräpysäköintiin tai yhteisöllisiin tiloihin, kuten pyörien huoltotilaan tai harrastus- ja työpajatiloihin.

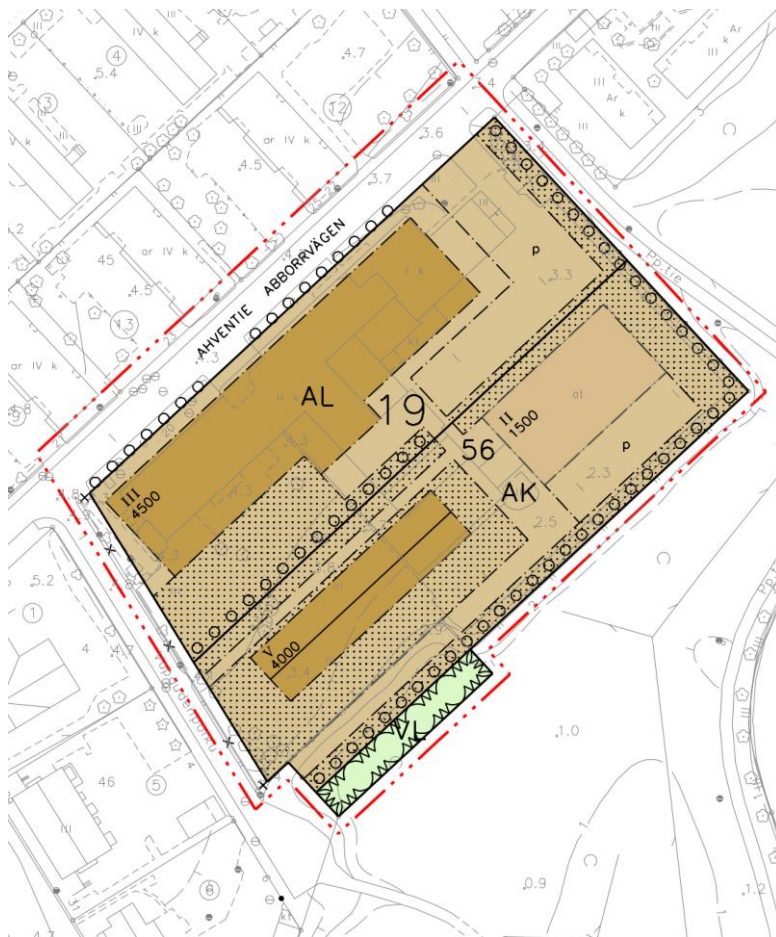


Luonnosvaihtoehto VE2.

Vaihtoehdon VE3 kuvaus (ei nähtävillä):

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

Kokonaisrakennusoikeus vaihtoehdossa VE3 oli 4500 + 5500, eli 10000 k-m². VE3-vaihtoehto perustui siihen, että suurin osa tontin nykyisestä rakennuskannasta säilyisi, ja lisäksi vaihtoehtoon sisältyi jonkin verran täydennysrakentamismahdollisuuksia, erityisesti tontin eteläosassa.



Karsittu vaihtoehto VE3.

Kaavaluonnoksista jätetyt lausunnot ja mielipiteet:

Lausunnot:	Kaavoituksen vastineet:
Lupa- ja valvontavirasto Vaasan kaupunki on pyytänyt Etelä-Pohjanmaan ELY -keskukselta lausuntoa Ahventie 20 (ak1146) asemakaavan luonnoksesta 30.1.2026 mennessä. Lupa- ja valvontavirasto on aloittanut toimintansa 1.1.2026 ja lakkautetulle Etelä-Pohjanmaan ELY -keskukselle ennen vuoden vaihdetta toimitetut kaavojen lausuntoasiat on siirretty Lupa- ja valvontavirastossa käsiteltäviksi. Täydennystarpeita kaavaehdotukseen: Yleiskaavan ohjausvaikutus. Voimassa olevassa Vaasan kaupungin yleiskaavassa 2030 suunnittelualueen nykyinen palvelujen ja hallinnon aluemarkintä (P) ei suoraan tue asemakaavoituksella pääosin asuintarkoituksiin luonnosteltua uudisrakentamista. Kaavaratkaisu poikkeaisi tältä osin yleiskaavan ohjauksesta, ja eroavuutta lähipalvelutarpeiden järjestämisenäkökulmasta olisi hyvä vielä laajemmin perustella. Lisäksi kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokas alue -merkintä (sk-2) edellyttää määräyksenä: ”Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueen rajaukset ja maankäyttöperiaatteet määritellään tarkemmilla suunnitelmilla.” Palosaaren kulttuuriympäristön ja korttelin kaupunkikuvallisen muutoksen hahmottamista helpottaisivat kaavaselostuksessa esitetyn aluekuvauksen lisäksi suunnittelualueen muutoksen suuruutta ja laatua ilmentävät havainnekuvat. Ilmastovaikutukset: Lähtökohtaisesti kaavan ilmastovaikutukset on arvioitava. Arviointi on tehtävä osana suunnittelua ja aloitettava mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Ilmastovaikutusten arvioinnin tulee sisältää ilmastomuutoksen hillintä sekä siihen sopeutumisen tarpeet. Lisäksi on arvioitava, miten kielteisiä ilmastovaikutuksia vähennetään ja miten myönteisiä vaikutuksia vahvistetaan. Ilmastovaikutusten hillinnän ja sopeutumisen arviointi on jäänyt kaavoituksessa vielä niukaksi, sillä näitä on esitetty aivan yleisellä tasolla. Arvioinnin täydentämiseksi on mahdollista hyödyntää esimerkiksi Kilva- ja Hiilikartta-työkaluja. Sähköautojen latausinfra: Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020) edellyttää uuden rakennuksen tai laajamittaisesti korjattavan rakennuksen varustamista sähköajoneuvojen latauspisteillä tai latauspistevalmiudella (5.§). Pysäköinnin mitoitus tarkastelussa on tarpeen huomioida em. lain	<i>Vastine:</i> <i>Yleiskaava on tontin osalta vanhentunut ja työn alla olevassa uudessa yleiskaavassa suunnitellaan uutta käyttötarkoitusta alueelle. Asiasta on lisätty tietoa selostukseen.</i> <i>Asemakaavamuutoksessa uusi aluevaraus AK mahdollistaa asumisen lisäksi, että osa rakennusoikeudesta (korkeintaan 20 %) käytetään ympäristöä häiritsemättömälle liike- ja toimitilalle.</i> <i>Tontin rakennuskanta ei ole todettu rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi, mutta kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin on kiinnitetty paljon huomiota kaavatyössä. Havainnekuvia löytyy kaavaselostuksen liitteistä.</i> <i>Ilmastovaikutusten arviointia on jatkettu ja tarkennettu mm. Kilva-työkalun avulla. Ilmastovaikutuksista on lisätty tietoa selostukseen.</i> <i>Sähköautojen latausinfra on lisätty kaavamääräys.</i>

vaatimus latausinfrastruktura tarvittavine kaavamääräyksineen.	
Pohjanmaan liitto Pohjanmaan liitto kiittää mahdollisuudesta lausua asemakaavamuutoksesta. Asemakaava-alue sijaitsee Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 alueella. Maakuntakaava tuli voimaan 2.7.2025 alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti. Aluetta koskee Vaasan yleiskaava 2030, jonka kaupunginvaltuusto hyväksyi 13.12.2011. Yleiskaavassa asemakaava-alue on osoitettu palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi (P). Pohjanmaan liitto toteaa, että mikäli asemakaavamuutos ei ole yleiskaavan mukainen, suunnittelua ohjaavat maakuntakaava sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Pohjanmaan maakuntakaavassa 2050 asemakaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Alue rajautuu Onkilahden (Kaupunginrannan) virkistysalueeseen. Alueelle on osoitettu myös siirtoviemärin yhteystarvemerkinä, jonka tarkka sijainti määritellään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Lisäksi asemakaava-alue sijaitsee Vaasan kaupunkikehittämisyöhykkeen, Vaasa–Seinäjäki-kehittämisyöhykkeen sekä lentoliikenteen esteettömän yöhykkeen kehittämisperiaatemerkinä alueella. Pohjanmaan liitto kiinnittää huomiota myös Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 yleisiin suunnittelumääräyksiin ja -suosituksiin. Näissä edellytetään muun muassa ilmastonmuutoksesta aiheutuvien riskien, kuten äärimmäisten sääilmiöiden ja tulvien, huomioon ottamista tarkemmassa suunnittelussa. Asemakaavaa laadittaessa ja toteutettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota mahdollisten tulvariskien hallintaan. Pohjanmaan liitto arvioi, että asemakaava laaditaan Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 ja sen tavoitteiden mukaisesti. Muutoin liitolla ei ole huomautettavaa Ahventien 20 asemakaavamuutoksen luonnoksista.	<i>Vastine:</i> <i>Lausunto on huomioitu, ja selostusta on täydennetty sen perusteella. Tulvariskien hallintaan on kiinnitetty huomiota rakennusten sijoittelussa sekä kaavan piha- ja hulevesimääräyksissä.</i>
Vaasan vesi Vaasan Vedelle kumpikin vaihtoehtoista VE1 ja VE2 on hyviä mutta Vaasan Vesi suosii VE2, koska siinä on enemmän rakennusoikeutta ja näin ollen tämä vaihtoehto on taloudellisesti hiukan parempi. Vaasan Vesi ei vastusta alueen kehittämistä.	<i>Vastine:</i> <i>Lausunto on huomioitu.</i>
Vaasan sähköverkko Kaava-alueen arvioidun sähkötehon tarpeen vuoksi tulisi mahdollistaa muuntamon rakentaminen alueelle kaavamääräyksellä: ”Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot)”.	<i>Vastine:</i> <i>Lausunto on huomioitu, ja asiasta on lisätty kaavamääräys.</i>

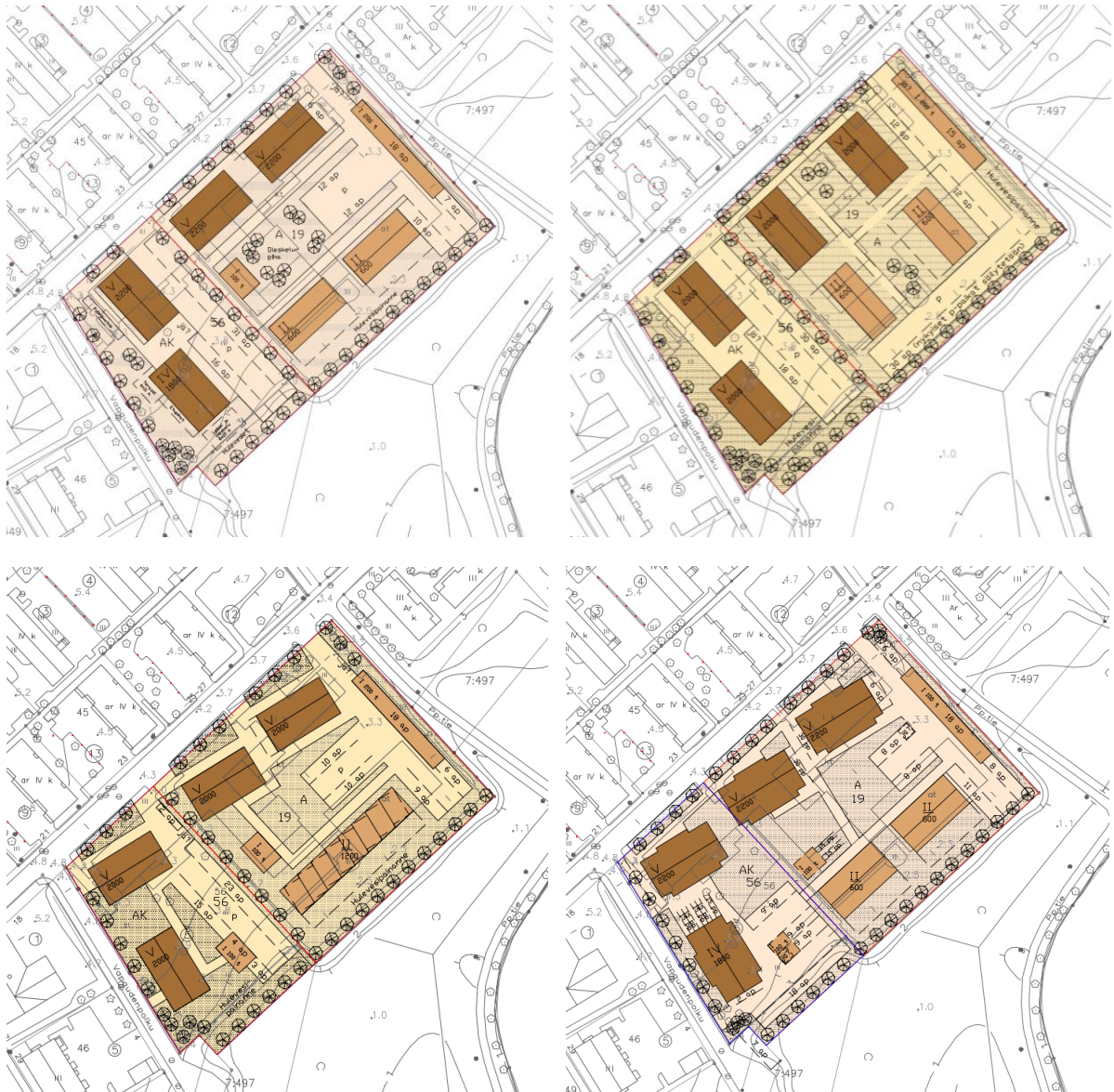
Telia Teliällä on asemakaava alueella käytössä olevaa infraa. Mikäli kaavaan liittyvä rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen mahdollista siirtotarvetta. Siirrot sulan maan aikana. Lähtökohtaisesti siirrot maksaa tilaaja. Tarkemmat kaapelikartat ja kaapeleiden näytöt saa Johtotiedolta.	<i>Vastine:</i> <i>Lausunto on huomioitu.</i>
Palosaaren asukasyhdistys Palosaaren asukasyhdistys ry on tutustunut kyseisen asemakaavan muutosluonnoksen kaavoitusaisakirjoihin sekä käynyt tutustumassa ulkoapäin nykyiseen rakennukseen. Valmisteluvaiheen kuulemiseen on otettu mukaan kaksi vaihtoehtoa, jotka molemmat perustuvat tontin täydennysrakentamiseen nykyisen rakennuksen purkamisen kautta, joissa painopiste on asuinrakentamisessa. Yhdistys korostaa, että kyseinen radiotoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YR) soveltuu perusteluiltaan hyvin rakennetun ympäristön tavoin käyttötarkoitukseltaan asuinrakentamiseen nykyisen tonttitehokkuuden mukaisesti, jossa suurin sallittu kerrosluku on kolme. Palosaaren alueen rakentamista ohjaa myös Vaasan yleiskaavan 2030 sk2 merkintä ja määräys. Asemakaavan muutoksen kaava-alue tulee käsittää ainoastaan vain nykyisen korttelin 19-56-5. Sitä ympäröivää katu- ja puistoalueiden osia ei todellakaan tarvitse ottaa kaava-alueeseen mukaan. Se on täysin tarpeetonta ja perusteetonta. Niiden maankäyttö rajauksiltaan on nykyisellään hyvä ja perusteltua myös niiden toiminnan kannalta katsottuna. Nykyisen radiotalon säilyttäminen palvelisi käyttötarkoitukseltaan asumiskäytön lisäksi erinomaisesti myös nykyisin ajankohtaista ja lisääntyvää palvelurakentamista/tai yritystoimintaa. Nykyisen rakennuksen säilyttäminen olisi varsin perusteltua myös kokonaisharkinnan kannalta katsottuna. Yhdistys katsoo, mikäli nykyiselle korttelialueelle suunnitellaan ja toteutetaan uudistuotantoa, niin ainoa oikea lähestymistapa korvata nykyinen rakennus on sijoittaa kolme puikkomaista asuinrakennusmassaa alueen kaupunkinäkömien ja läpihengittävyiden aikaansaamiseksi kohtisuoraan Ahventietä ja Onkilahtea kohti rakennetun ympäristön tavoin. Nämä puikot soveltuisivat täten erinomaisesti myös opiskelija-asumiseen.	<i>Vastine:</i> <i>Onkilahden puolella tontinrajaa on suoritettu. Muuten ympäröivät katu- ja puistoalueet ovat mukana kaavamuutoksessa ainoastaan kaavateknisistä syistä, eikä niille suunnitella muutoksia.</i> <i>Nykyisen rakennuskannan säilyttämis- ja kehittämismahdollisuuksia on selvitetty A-Insinöörien vuonna 2025 laatimassa säilytettävyysselvityksessä. Selvityksen mukaan radiotalon muuttaminen asuinrakennukseksi ei ole mahdollista, eikä myöskään rakennuksen korottaminen yhdellä kerroksella. Toimitilana rakennukselle ei ole ollut kysyntää.</i> <i>Kaupunkisuunnittelussa on harvoin vain yksi oikea lähestymistapa. Uusien rakennusmassojen sijoittamista Ahventiehen nähden kohtisuoraan (ns. puikkomaista rakentamistapaa) on tutkittu yhtenä vaihtoehtona, mutta tällöin piha-alueet jäisivät kapeiksi ja asunnoista avautuvat näkymät lyhyiksi. Valitun ratkaisun vahvuuksia ovat muun muassa korttelin keskelle muodostuva laaja, vihreä piha-alue sekä asunnoista avautuvat</i>

	<i>pitkät näkymät.</i> <i>Kaava mahdollistaa myös opiskelija-asumista.</i>
Asukas A Haluan ilmaista tukeni asemakaavalle ja antaa positiivista palautetta esitetyistä monipuolisista ja hyvin harkituista vaihtoehdoista. Näkemykseni mukaan rivitaloasuminen olisi erittäin arvokas lisä alueelle. Palosaarella tämä asumismuoto puuttuu lähes kokonaan, ja rivitalot voisivat houkutella lisää lapsiperheitä, mikä vaikuttaisi myönteisesti kaupunginosan kehitykseen. Myös rivitalojen ja pienkerrostalojen yhdistelmä voisi mielestäni toimia hyvin. Samoin palveluasuminen tai liike- ja työtilat sopisivat alueelle, sillä ne lisäävät monipuolisuutta ja elävöittävät kaupunginosaa. Tärkeintä on, että alue säilyy elävänä ja toimivana. Pysäköintiratkaisujen osalta toivon, että ne toteutetaan siten, että niiden visuaalinen vaikutus jää mahdollisimman vähäiseksi, esimerkiksi istutusten, puiden tai viherkattojen avulla. Erityisen onnistunut osa suunnitelmaa on panostus viheralueisiin, puihin ja istutuksiin. Tällä hetkellä Ahventien katutilaa hallitsevat turhaan asfaltti ja betoni, ja ehdotettu viherrakentaminen parantaisi merkittävästi alueen viihtyisyyttä ja ilmettä. Alueen ainoana haasteena pidän liikennettä Vapaudentien ja Ahventien risteyksessä. Jo nykytilanteessa Ahventieltä voi ajoittain olla vaikea kääntyä Vapaudentielle ja sieltä pois.	<i>Vastine:</i> <i>Mielipide on huomioitu. Kaavan liikenteellisiä vaikutuksia on arvioitu vähäisiksi, mutta liikenteen sujuvuus Ahventiellä ja risteysalueella riippuu paljon Vapaudentien liikennemääristä ja maankäytöstä kaava-alueen ulkopuolella.</i>
Asukas B (lyhennetty) -Kannatan asemakaavan Ahventie 20 vaihtoehtoa 1, koska se on yhtenäinen ja jäsentää korttelirakennetta selkeästi. -Rivitalojen ja puiston väliin jätetty tila on toimiva ja kaupunkikuvallisesti perusteltu, ja se muodostaa luontevan siirtymän rakennetun ympäristön ja viheralueen välille. -AL-osa sekä A-osa Ahventien puolella eivät nykyisessä muodossaan toimi yhtä hyvin, koska rakennusten eteen jää turhaa, jäsentymätöntä tilaa Ahventien puolelle. -AL-osassa rakennusoikeutta voisi harkita lisättäväksi. -Vaihtoehdossa 1 pysäköintilaitos on sijoitettu puiston puoleiseen nurkkaan, mikä on selvästi parempi ratkaisu kuin Ahventien puoleinen sijoittaminen. Lisäksi on perusteltua muistuttaa Vaasan pysäköintilinjausten päivittämisen tarpeesta.	<i>Vastine:</i> <i>Mielipide on huomioitu. Puut ja muut istutukset luovat viihtyisää kaupunkiympäristöä. Kaavaratkaisussa Ahventien kaupunkikuvaa on jäsennetty sekä rakennuksilla että puuistutuksilla.</i> <i>Kaavamääräysten mukaan rakentamista koskee seuraavat laatuvaatimukset:</i> <i>”Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto tai sen muunnos. Kattoväri tulee olla tiilenpunainen. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina voidaan</i>

-Vaasan kaupunginhallitus on tehnyt päätösehdotuksen kaupunkiympäristön toimialan esityksestä Aleksi Koiviston valtuustoaloitteeseen 24.3.2025 Kauniimpaa rakentamista Vaasaan – arkkitehtuuripoliittisen ohjelman päivittäminen, ettei Vaasan arkkitehtuuripoliittista ohjelmaa päivitetä. Arkkitehtuurisia linjauksia paremmin ohjaa vastauksen mukaan mm. asemakaava. Tästä syystä historiallisesti merkittävällä alueella, kuten Palosaarella, asemakaavan rooli rakentamisen ohjaajana korostuu. Ahventie 20 asemakaavassa tulisi harkita määräyksiä esimerkiksi rakennusten harjakatosta ja puuverhoilusta. Tällaiset linjaukset sitoisivat uutta rakennusmassaa alueen historiaan ja auttaisivat rakennuksia sulautumaan luontevammin viereiseen puistoalueeseen. Puuverhoilu ja tiiviimpi, selkeästi rajattu korttelirakenne tukevat myös kaupungin ilmasto- ja kestävän rakentamisen tavoitteita. -Kaavassa olisi perusteltua huomioida erityisesti puiston ja rakennetun ympäristön välinen suhde. Rakennusten tulisi rajata puistoa selkeästi mutta kunnioittavasti, siten että viherympäristö koetaan osaksi asumisen laatua. -Värimaailmaa voisi ohjata esimerkiksi Palosaaren Vikingan alueen kirkkaiden ja iloisien puutalojen hengessä. Tämä tukisi alueen identiteettiä ja vahvistaisi kaupunkikuvallista jatkuvuutta.	<i>käyttää tiiltä, rappauspintaa tai puuta. Julkisivujen värisävyyden tulee olla lämpimiä tai vaaleita. Parveketorneja ja luhtikäytäviä saa sijoittaa ainoastaan rakennusten korttelipihan puolelle.”</i>
--	--

4.3. Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheessa tontin kehittämistratkeisua tarkennettiin yhteistyössä maanomistajan ja tämän suunnittelukonsulttien A-insinöörit ja Helamaa&Heiskasen kanssa sekä lausunnoissa ja mielipiteissä esitettyjen näkemysten pohjalta. Kaavaehdotus on yhdistelmä luonnosvaiheen vaihtoehtoista ja perustuu kokonaan uudisrakentamiseen.



Ehdotusvaiheessa tutkittuja kehittämistratkeisuja.

Ehdotusvaiheessa tutkittiin useita erilaisia ratkeisuja. Valitun suunnitteluratkaisun keskeisiksi eduiksi katsottiin erityisesti korttelin keskiosaan muodostuva laaja yhteinen piha-alue sekä se, että asunnoista avautuu pitkiä, vehreitä näkymiä. Kääntämällä Ahventien varrella sijaitsevat kerrostalot Vapaudenpolun koordinaatistoon luodaan entistä paremmat edellytykset asunnoille, joihin tulee runsaasti luonnonvaloa ja joiden ikkunoista avautuu hyvät näkymät. Mittakaava tontin itäosassa, joka sijaitsee hyvin lähellä Onkilahtea, on pidetty ehdotusvaiheessakin matalampana (kaksi

kerrosta). Tällä tavoin vaikutukset maisemakuvaan jäävät vähäisiksi, ja suurin osa rakennusoikeudesta sijoittuu olemassa olevien katujen varteen sekä etäälle Onkilahden tulva-alueesta. Kokonaisrakennusoikeus kaavaehdotuksessa on 9990 k-m².

Pysäköinnin osalta ehdotusvaiheessa todettiin yksinkertaisimmaksi ratkaisuksi sijoittaa kaikki tarvittavat autopaikat tontille ilman erillisiä LP- tai LPA-alueita. Pysäköintialueiden suunnittelussa lähtökohtana oli, että tonttia olisi tarvittaessa myöhemmin mahdollista jakaa kahdeksi tontiksi siten, että Vapaudenpolun varren kerrostalojen autopaikat sijoitetaan eteläiselle pysäköintialueelle ja muut autopaikat pohjoiselle pysäköintialueelle. Koska esillä oli myös ajatus kolmannen tontin muodostamisesta rivitaloja varten, tonttijako jätettiin kaavaehdotuksessa avoimeksi. Sitova tonttijako tulee tarvittaessa laatia erikseen.

Ehdotusvaiheessa piha-aluetta tarkasteltiin myös esimerkkipihasuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman avulla. Esimerkkipihasuunnitelmassa oli noin 20 suurta puuta, 40 pientä puuta, 8 säilytettävää puuta, perennaistutuksia, nurmialueita, viherkattoja sekä hulevesirakenteita, joilla yhteensä saavutettiin asemakaavan edellyttämä vihertehokkuustaso (1,0). Esimerkkipihasuunnitelmasta on esitetty kuva kohdassa *Kaavan rakenne ja mitoitus*.

4.4. Hyväksymisvaihe

Täydennetään ehdotusvaiheen jälkeen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

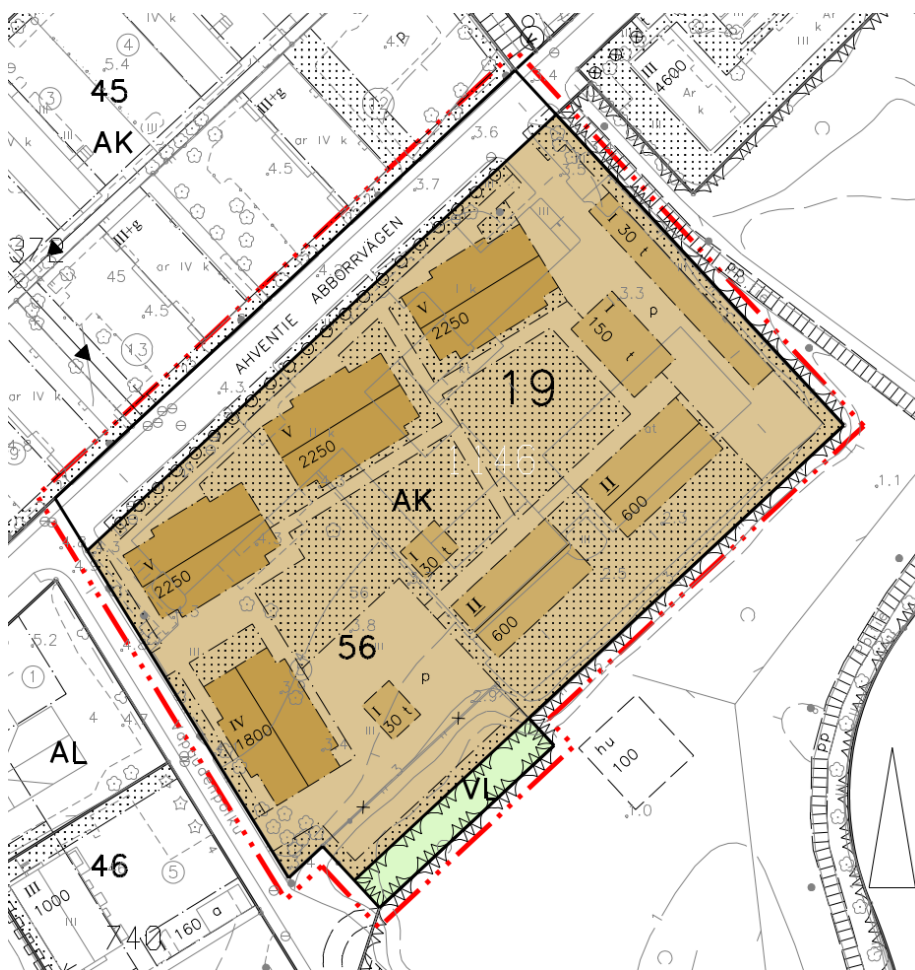
5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

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

AK: Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemätöntä liike- ja toimitilaa korkeintaan 20 % rakennusoikeudesta – pinta-ala 1,32 ha, rakennusoikeus 9990 k-m²

VL: Lähivirkistysalue, pinta-ala 0,04 ha – rakennusoikeus 0 k-m²

Katualueet – pinta-ala 0,18 ha



Asemakaavaehdotus.

Asemakaava mahdollistaa kolmen viisikerroksisen kerrostalon rakentamisen Ahventien varteen, yhden nelikerroksisen kerrostalon Vapaudenpolun varteen sekä kahden kaksikerroksisen rakennuksen rakentamisen tontin itäosaan. Lisäksi tontille voi kaavan mukaan rakentaa yhteensä neljä talousrakennusta/ autokatosta. Kaksikerroksiset rakennukset on ensisijaisesti tarkoitettu rivitaloiksi. Kerrostalojen ja rivitalojen yhdistelmä tontilla antaa mahdollisuuksia monipuoliseen asuntotarjontaan, mikä on ollut suunnittelun tavoitteena. Toiminnallisen monipuolisuuden mahdollistamiseksi asemakaava sallii, että AK-korttelialueella enintään 20 % rakennusoikeudesta

voidaan käyttää ympäristöä häiritsemättömiin liike- ja toimitiloihin. Kaavatyössä tontti on todettu sopivaksi myös palveluasumiselle. Palveluiden ja erilaisten asumismuotojen yhdistelmä loisi myönteisellä tavalla monimuotoisuutta alueelle.

Asuinhuonestojen keskipinta-ala tulee asemakaavan mukaan olla vähintään 50 m². Määräyksellä pyritään monipuoliseen asuntotarjontaan, johon kuuluu erikokoisia asuntoja. Lisäksi asemakaavan edellyttämien varastotilojen lisäksi vähintään 1,5 % asumisen rakennusoikeudesta tulee osoittaa yhteisöllisiksi yhteistiloiksi. Yhteisöllisiin yhteistiloihin voidaan toteuttaa esimerkiksi seuraavat toiminnot: talopesula, asukaskeittiö, etätyötila, vierashuone, saunaosasto, kuraeteinen, harrastetila, korjauspaja.

Asemakaavamuutoksella ei muuteta alueen tonttijakoa, vaan tonttijako on laadittava erikseen, mikäli tonttia on tarve jakaa useammaksi tontiksi. Tontin jakaminen kahdeksi tontiksi onnistuu suhteellisen helposti kun Vapaudenpolun varren kerrostalojen autopaikat sijoitetaan eteläiselle pysäköintialueelle ja muiden rakennusten autopaikat pohjoiselle pysäköintialueelle. Asemakaavassa tontille on suunniteltu kaksi ajoliittymää, toinen eteläiselle ja toinen pohjoiselle pysäköintialueelle. Mikäli rivitaloille muodostetaan oma kolmas tontti, sen kulkuyhteyttä ja kunnallistekniikkaa varten tarvitaan rasitteita. Kaava-alueen kaakkoisosassa korttelin 56 korttelinrajaa on suoristettu niin, että pieni osa VL-alueesta (noin 500 m²) yhdistyy AK-korttelialueeseen.

Kaavan pysäköintivaatimukset ovat seuraavat:

AUTOPAikkojen vähimmäismäärät

Asuntorakentamiselle 1 ap/ 85 k-m²

Liike- ja toimitilarakentamiselle 1 ap/ 70 k-m²

Tuettu opiskelija-asuminen 1 ap/ 120 k-m²

Tehostettu erityisryhmien palveluasuminen 1 ap/ 200 k-m²

Muu palveluasuminen (esim. senioriasuminen) 1 ap/ 130 k-m²

Kerrosalaan laskettavia varasto- ja yhteistiloja varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät

Asuinrakentamiselle: 1 pp/ 25 k-m², joista vähintään 50 % tulee sijoittaa helposti saavutettaviin ja lukittaviin polkupyörävarastoihin. Vähintään 5 % pyöräpaikoista tulee mitoittaa tavarapyörille tai muille tavallista enemmän tilaa vaativille erikoispyörille. Ulkona olevat pyöräpaikat voidaan varustaa katoksilla, jossa on istutettava viherkatto. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

Liike-, palvelu- ja toimitilarakentamiselle: 1pp/ 50 k-m². Polkupyörille tulee osoittaa paikoitustilaa asiakassisääntien läheisyyteen.

Asemakaavaan on osoitettu ainoastaan autopaikkojen alueet. Polkupyöräpysäköinnin sijaintia ei ole rajoitettu, mutta piha-alueen suunnittelua ohjaavat asemakaavan määräykset ja viherkerroinvaatimus. Kaavamääräysten mukaan rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohmainen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelmassa tulee esittää pihan leikki- ja oleskelumahdollisuudet, hulevesien käsittely, vihertehokkuuselementit, pintamateriaalit sekä pinnanmuotoilu. Ajatuksena on, että korttelin keskelle sijoittuva piha-alue suunnitellaan yhteisenä piha-alueena ja rakennetaan ensimmäisen talon rakentamisen yhteydessä, vaikka tontti jaettaisiin pienempiin tontteihin. Piha-alueelle on asemakaavassa osoitettu ohjeellinen rakennusala ja 30 k-m²

rakennusoikeutta. Rakennusoikeus on tarkoitettu käytettäväksi esimerkiksi pihasaunaa, muuta yhteistilaa tai polkupyörävarastoa varten. Jätehuolto on ensisijaisesti tarkoitus sijoittaa pysäköintialueiden yhteydessä oleville talousrakennusten/autokatosten rakennusaloille. Tontin vihertehokkuuden vähimmäistaso on asemakaavan mukaan 1,0.



Esimerkki siitä, miten tontin piha-alue voidaan suunnitella. Kuvan piha-alue vastaa asemakaavan edellyttämää vihertehokkuustasoa (1,0).

Asemakaavaan kuuluvaa katualuetta (Ahventie) ja lähivirkistysaluetta (VL) ei koske mitään erityisiä kaavamääräyksiä, ja ne sisältyvät asemakaavamuutokseen lähinnä kaavateknisistä syistä. VL-aluetta voidaan joutua korottamaan hieman, mikäli AK-korttelialueen eteläkulmaa täytetään ja tasataan pysäköintialueeksi, mutta muuten kaavamuutos ei oleellisesti vaikuta niihin.

Asemakaavaan kuuluu seuraavat arkkitehtuurin ja kaupunkikuvan laatuvaatimuksia koskevat määräykset:

Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto tai sen muunnelma. Kattoväri tulee olla tiilenpunainen. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina voidaan käyttää tiiltä, rappauspintaa tai puuta. Julkisivujen värisävyjen tulee olla lämpimiä tai vaaleita. Parveketorneja ja luhtikäytäviä saa sijoittaa ainoastaan rakennusten korttelipihan puolelle.

Määräyksillä pyritään lämpimään ja harmoniseen värimaailmaan, laadukkaisiin materiaaleihin sekä ympäristöön sopivaan rakentamistapaan. Ahventien ja Vapaudenpolun puoleisille julkisivuille ei

kaupunkikuvallisista syistä sallita parveketorneja tai luhtikäytäviä, mutta esimerkiksi ranskalaiset parvekkeet tai sisäänvedetyt parvekkeet ovat mahdollisia. Ahventien varteen on asemakaavassa osoitettu myös istutettava puurivi jäsentämään katutilaa ja lisäämään sen vehreyttä. Puurivin puulajiksi on ensisijaisesti ajateltu metsävaahteraa, metsälehmusta, Terijoensalavaa tai punasaarnea.

5.2. Kaavamerkinnät ja määräykset

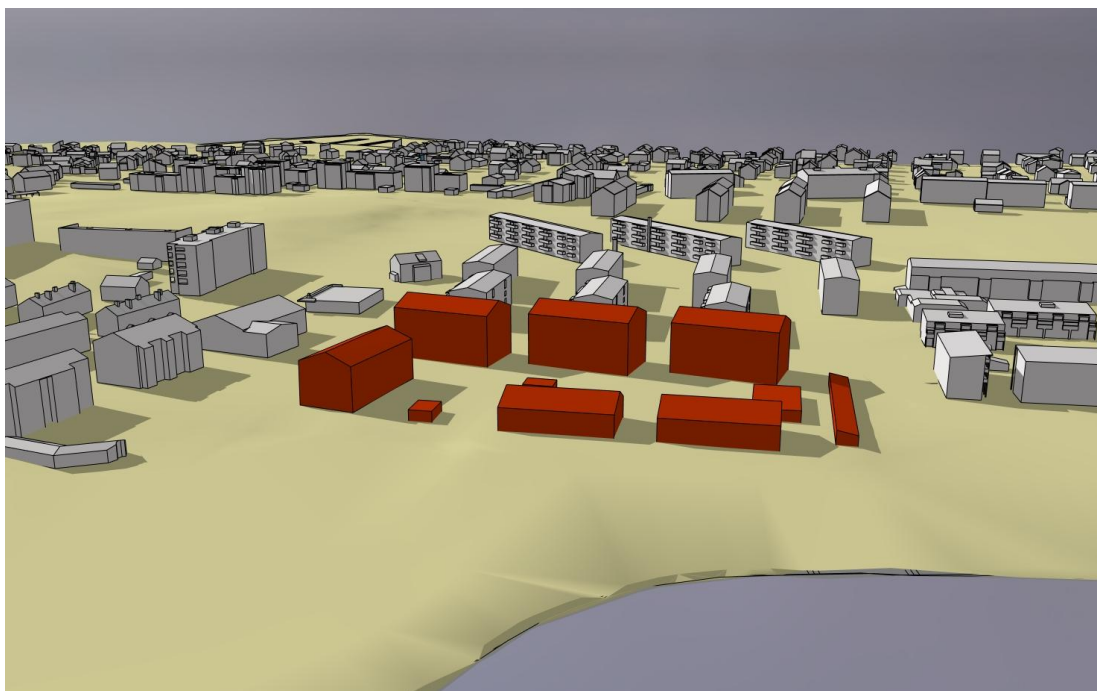
Asemakaavan merkinnät ja määräykset ovat asemakaavaselostuksen liitteenä (Liite 1).

5.3. Kaavan vaikutukset

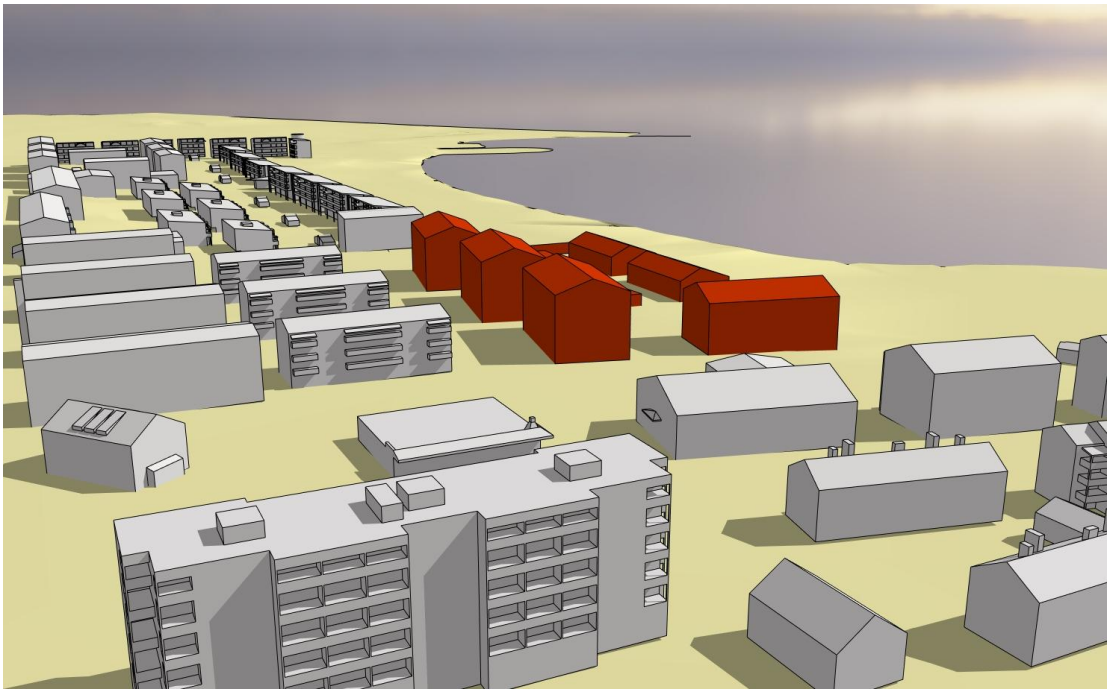
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla on vaikutuksia katukuvaan ja rakennettuun ympäristöön Ahventien varrella, sekä myös Onkilahden alueen maisemakuvaan. Onkilahden suuntaan vaikutukset ovat pienet, koska välissä on kymmeniä metrejä leveä metsäinen alue. Vaikutus Ahventien katukuvaan ja ympäristöön on iso, mutta pääosin positiivinen. Kaava tuo vaihtelevampaa ja vähemmän suljettua rakentamista alueelle sekä lisää puita ja kasvillisuutta Ahventien katukuvaan.

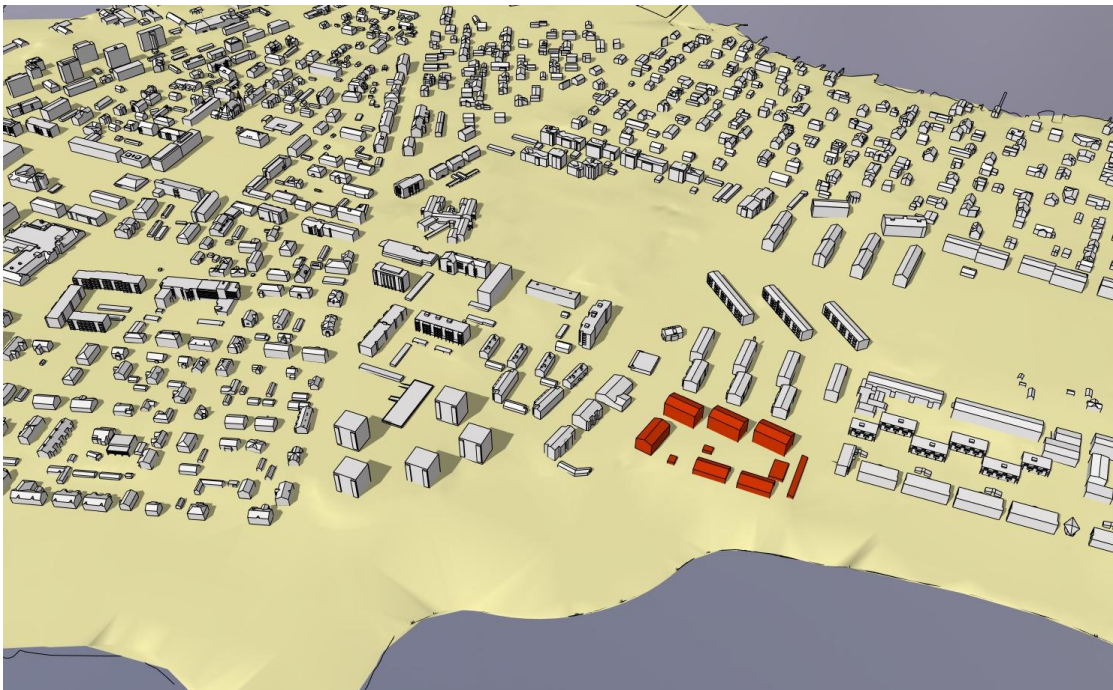
Suunnittelussa on tavoiteltu ympäröivään kaupunkiympäristöön soveltuvaa rakentamistapaa. Rakennusten mittakaava ja sijoittelu on sovitettu ympärillä olevaan rakennuskantaan. Rakennusten väritystä ja kattomuotoa koskevilla määräyksillä pyritään myös edistämään tasapainoisen ja viihtyisän kaupunkikuvan muodostumista alueelle.



Uusi kortteli Onkilahden suunnasta katsottuna.



Uusi kortteli Ahventien ja Vapaudentien suunnasta katsottuna.



Rakentamisen sopeutus Palosaaren kaupunkirakenteeseen.

Verrattuna Ylen nykyiseen kaksikerroksiseen rakennukseen, kaavaa mahdollistaa korkeampaa rakentamista (5 kerrosta). Tämä voi lisätä varjostusta Ahventien ympäristössä, erityisesti aamupäivän aikana. Toisaalta puoliavoin kaupunkirakenne päästää auringonvaloa läpi paremmin kuin suljettu rakenne. Kaavan varjovaikutuksia havainnollistavia analyysikuvia löytyy kohdasta *Vaikutukset ihmisten elinoloihin*, ja lisää havainnemateriaalia uuden korttelin sopeutumisesta olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan on esitetty liitteessä 3.

Kaava perustuu nykyisen rakennuskannan purkamiseen, mutta purettavalla rakennuskannalla ei ole todettu erityisiä kulttuurihistoriallisia tai rakennustaiteellisia arvoja.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksen vaikutukset luonnonympäristöön ovat pienet, koska kaava-alue koostuu pääosin rakennetusta ympäristöstä. Jonkin verran luontovaikutuksia kaavamuutoksella on kaava-alueen eteläkulmassa, jossa kaava mahdollistaa pienen viheralueen muuttamista osaksi tonttia.

Koska tontin kovien pintojen osuus ei kasva, kaavalla ei arvioida olevan kielteisiä vaikutuksia alueen hulevesien määrään. Kaava sisältää hulevesimääräyksiä, joilla edistetään kestävä hulevesien hallintaa. Kaavassa on myös runsaasti istutettavia alueita, joiden ansiosta viherpinnan määrä ja latvuspeittävyys alueella tulevat kasvamaan. Lisäksi kaava sisältää vihertehokkuusmääräyksen, jolla varmistetaan alueen kehittyminen vehreäksi ja monimuotoiseksi.

Vaikutukset ilmastoon

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

Purkamisessa ilmastovaikutukset syntyvät purkutyömaalla työkoneiden energiakulutuksesta ja päästöistä, purkujätteen kuljetuksista sekä materiaalihukan kautta, kun menetetään rakennusmateriaaleihin sitoutunut energia. Joidenkin materiaalien hajoaminen voi myös aiheuttaa kasvihuonekaasupäästöjä. Kierrätys vähentää purkamisen ilmastovaikutuksia, ja usein suurin ilmastovaikutus ei synny purkamisesta itsestään, vaan siitä kun puretun rakennuksen tilalle rakennetaan uusi rakennus. Uuden rakennuksen rakentamisesta syntyvät päästöt voivat olla moninkertaiset verrattuna itse purkutyön päästöihin. Toisaalta, jos uusi rakennus on huomattavasti energiatehokkaampi kuin vanha, osa päästöistä voi ajan mittaan kompensoitua pienempänä energiankulutuksena.

Suunnittelualueen sijainnilla olemassa olevan kaupunkirakenteen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksin alueella on myös merkitystä ilmastovaikutusten näkökulmasta. Kaupunkirakenteen tiivistäminen on perusteltua ilmastomuutoksen hillinnän näkökulmasta. Täydentämällä nykyistä kaupunkirakennetta vähennetään tarvetta kajoa metsien hiilinieluihin ja turvataan siten

hiilivarastoja. Olevan kaupunkirakenteen täydentäminen mahdollistaa myös kestävän elämäntavan, sillä liikkumisen tarpeet vähenevät tiiviissä kaupunkirakenteessa, ja hyvien joukkoliikennealueiden täydentäminen edesauttaa kulkumuotojakauman painottumista kestäväksi.

Kaavaratkaisussa on päädytty esittämään uutta asuinkorttelia ja nykyisen toimistorakennuksen purkamista kokonaan. Päätöksen taustalla on Vaasan kiinteistömarkkinatilanne sekä kiinteistön omistajan teettämän rakennuskannan säilytettävyysselvityksen tulokset. Toimitilana rakennukselle ei ole ollut kysyntää, ja selvityksen perusteella nykyinen rakennuskanta ei sovellu asuinkäyttöön. Rakennusten käyttötarkoituksen muutosta vaikeuttavat säilytettävyysselvityksen mukaan seuraavat asiat:

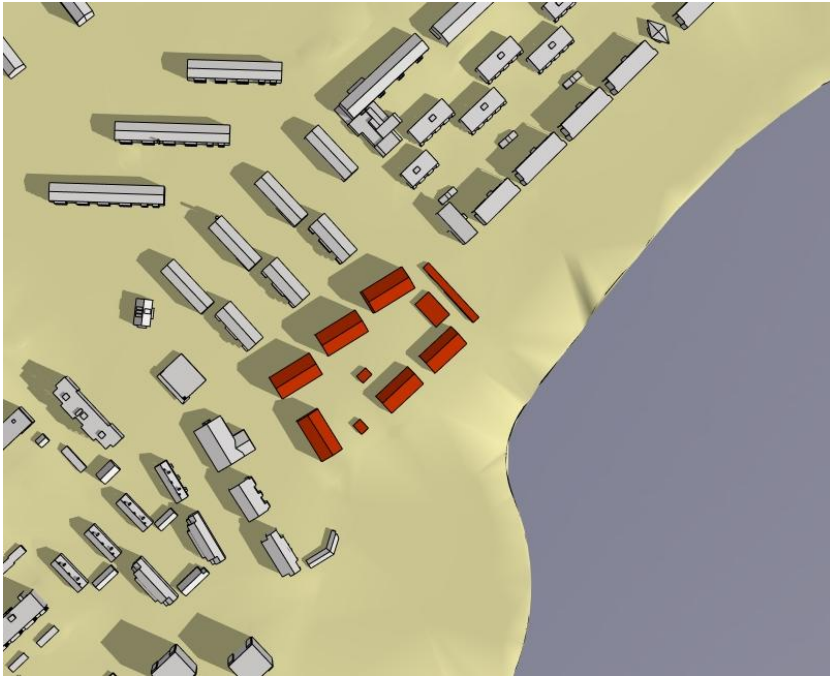
- Toimitilarakennuksen Ahventien puoleinen siipi soveltuu vain nykyiseen käyttötarkoitukseensa toimistotilana. Sen muuttaminen esim. asunto-, koulu- tai päiväkotikäyttöön vaatisi ääneneristävyyden parantamista, mutta välipohjien kantavuus ei ole riittävä siihen. Studiosiiven hyödyntäminen muuhun käyttöön vaatisi rakenteellisia muutoksia. Autohalli soveltuu nykyiseen käyttötarkoitukseensa.
- Toimitilarakennuksen korottaminen vaatisi todennäköisesti perustusten vahvistamista tai paaluttamista. Studio-osan perustukset ovat alun perin perustettu paalujen varaan, joka viittaa siihen, että maaperän kantavuus alueella voi vaihdella paljon. Autohalli ei ole korotettavissa.
- Toimitilarakennuksessa saattaa olla mikrobivaurioituneita tiloja, ja suurin osa rakennuksen tekniikasta on alkuperäistä ja käyttöikänsä loppupuolella. Rakennus vaatisi laajaa peruskorjausta, jossa kaikki tekniikka uusittaisiin ja riskirakenteet uusittaisiin rakennusfysikaalisesti toimiviksi kokonaisuuksiksi.

Rakennuskannan korvaaminen tehokkaammalla asuinrakentamisella on tämän takia katsottu perustelluksi. Alueen ilmastokestävyyttä on kaavalla pyritty vahvistamaan seuraavin keinoin:

- Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, kun uusi rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniikkaan ja sijoittuu valmiin kaupunkiympäristön ja palveluverkoston alueelle.
- Erityistä huomiota on kiinnitetty miellyttävän ja turvallisen jalankulkuympäristön luomiseen. Pyöräpysäköintipaikkoja kaavassa vaaditaan huomattavasti enemmän kuin autopaikkoja.
- Onkilahden tulva-alue on huomioitu rakennusten sijoittelussa sekä piha-aluetta koskevissa kaavamääräyksissä.
- Kaavassa on vihertehokkuusvaatimus, monipuolista viherympäristöä edistäviä kaavamääräyksiä sekä maanvarainen piha-alue. Maanvarainen piha-alue mahdollistaa hulevesien hallinnan ja käsittelyn imeytys- ja viivytyspainanteiden avulla sekä suurikokoisiksi kasvavien puiden istuttamisen. Isokokoiset puut ehkäisevät lämpösaarekeilmiötä ja monilajinen kasvillisuus edistää luonnon monimuotoisuutta ja tukee kasvillisuuden ilmastokestävyyttä.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Päätös Ylen toimitilojen siirtämisestä tehtiin jo ennen kaavamuutoksen aloitusta. Kaavamuutoksella mahdollistetaan tontin hyödyntäminen uuteen käyttötarkoitukseen Ylen poistuttua alueelta. Lähiasukkaiden kannalta tontin kehittäminen on positiivinen asia, koska sen myötä alue pysyy elävänä ja houkuttelevana. Kaavamuutos voi jonkin verran lisätä lähiympäristön varjostusta, mutta ei merkittävästi.



Uuden korttelin varjovaikutukset 1.8 klo 10.00.



Uuden korttelin varjovaikutukset 1.8 klo 17.00.



Varjot nykytilanteessa 1.8 klo 10.00 ja klo 17.00.

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

Asuinrakentamisen lisäksi kaava mahdollistaa jonkin verran ympäristöä häiritsemätöntä liike- ja toimitilaa. Yhdistelmä asumista sekä liike- ja toimitiloja toisi alueelle monipuolisuutta ja parempaa palvelutarjontaa.

Purkamis- ja rakentamisaikana lähialueilla voi esiintyä melua ja muita väliaikaisia haittavaikutuksia.

Liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuutos voi jonkin verran lisätä liikennettä Ahventiellä sekä Vapaudenpolulla, mutta vaikutukset nykytilanteeseen verrattuna ovat todennäköisesti vähäiset. Ahventien ja Vapaudentien risteysalueen liikenteelliseen sujuvuuteen vaikuttaa paljon Vapaudentien liikennemäärät ja maankäyttö kaava-alueen ulkopuolella.

Autopaikkavaatimus voimassa olevassa asemakaavassa on 1 autopaikka/150 k-m², ja kaavamuutoksen myötä se tulee asuntorakentamisen osalta olemaan 1 autopaikka/85 k-m². Tontin kokonaisrakennusoikeus nousee vain vähän, mutta vaadittu autopaikkamäärää tontilla voi jopa kaksinkertaistua, tiukemman pysäköintivaatimuksen ja uuden käyttötarkoituksen takia.

Ahventien kadunvarsipysäköintiin kaavamuutos ei vaikuta merkittävästi, eikä myöskään Vapaudenpolun kääntöpaikan alueella oleviin pysäköintipaikkoihin, koska kääntöpaikan kohdalle ei tule tonttiliittymää tai muita muutoksia.

Muut vaikutukset

Kaavamuutos ei aiheuta merkittäviä infrakustannuksia, koska kaava-alue sijaitsee valmiin katu- ja infraverkoston varrella. Kaavan toteuttaminen luo työtilaisuuksia erityisesti rakentamisaikana. Jos

alueelle tulee palveluasumista tai liike- tai toimitiloja, kaavamuutos voi luoda pysyviä työpaikkoja alueelle myös rakentamisvaiheen jälkeen.

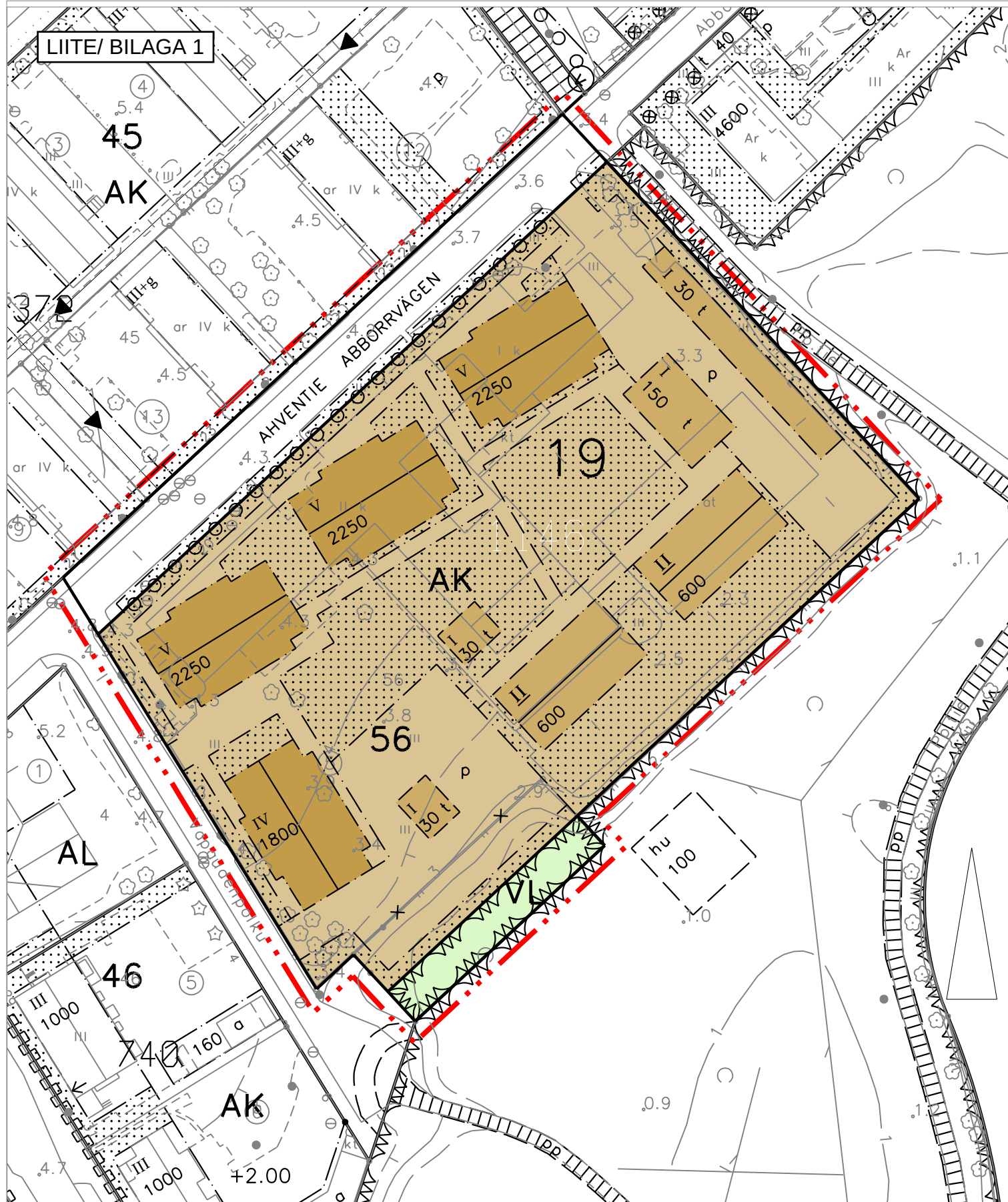
Kaavamuutos luo edellytyksiä asuntorakentamiselle houkuttelevalla ja helposti saavutettavalla paikalla. Se vaikuttaa sillä tavalla positiivisesti kaupungin kehityspotentiaaliin ja väestönkasvuun sekä tukee kaupungin hiilineutraalisuustavoitetta.

5.4. Nimistö

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

5.5. Asemakaavan toteutus

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



Tasokoordinaatisto/Plankoordinaatsystem: ETRS-GK22
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

Koskee kaupungin rekisterinpitoaluetta
Berör stadens registerföringsområde

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.
Planläggningens baskarta uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.

Vaasa
Vasa

21.1.2025

Kiinteistöinsinööri
Fastighetsingenjör

Benjamin Tulonen

22480199

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET DETALJPLANEBESTÄMMELSER

Merkintä

Selitys



Asuinkerrostalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemätöntä liike- ja toimitilaa korkeintaan 20 % rakennusoikeudesta.
Kvartersområde för bostadsvåningshus där det på högst 20 % av byggrätten får placeras affärs- och verksamhetslokaler som inte orsakar miljöstörningar.



Lähivirkistysalue.
Område för närrekreation.



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



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



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



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



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

19

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

56

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

AHVENTIE

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

1800

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

IV

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

II

Alleiviivattu roomalainen numero osoittaa ehdottomasti käytettävän kerrosluvun.

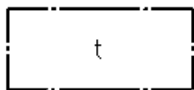
Den understreckade romerska siffran anger våningsantalet som ovillkorligen ska användas.



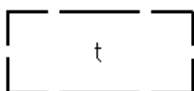
Rakennusala.
Byggnadsyta.



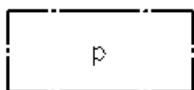
Ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.



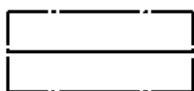
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Riktgivande byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



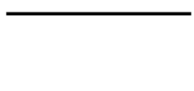
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Linje som anger takåsens riktning.



Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.



Katu.
Gata.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

RAKENNUSTEN LAATUVAATIMUKSET

Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto tai sen muunnelma. Kattoväri tulee olla tiilenpunainen. Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina voidaan käyttää tiiltä, rappauspintaa tai puuta. Julkisivujen värisävyjen tulee olla lämpimiä tai vaaleita. Parveketorneja ja luhtikäytäviä saa sijoittaa ainoastaan rakennusten korttelipihan puolelle.

ASUINHUONEISTOJEN KESKIPINTA-ALA

Asuinhuoneistojen keskipinta-ala tulee olla vähintään 50 m². Asuinhuoneistojen keskipinta-ala koskeva määräys ei koske tehostettua erityisryhmien palveluasumista, tuettua asumista eikä tuettua opiskelija-asumista.

YHTEISTILAT (Käytävätilaa ei lasketa mukaan)

Asuinrakennuksiin tulee esittää yhteistiloja seuraavasti:

Irtaimistovarastot 2h+k ja sitä pienemmillä asunnoilla 2 m²/ as

Irtaimistovarastot 3h+k ja sitä suuremmilla asunnoilla 3m²/ as

Ulkovälinevarasto 2m²/ as

Liikkumisapuvälinetilat 0,5 m²/ as

Kiinteistönhoidon tila vähintään 5 m²/ kiinteistö

Varastotiloja voidaan sijoittaa myös asuntojen yhteyteen, mikäli ne palvelevat hyvin käyttötarkoitustaan ja varastotilojen vaadittu vähimmäismäärä täyttyy.

Yhteisöllisiä yhteistiloja rakennuksiin tulee esittää vähintään 1,5 % asumisen rakennusoikeudesta. Yhteisöllisiin yhteistiloihin voidaan toteuttaa esimerkiksi seuraavat toiminnot: talopesula, asukaskeittiö, etätyötila, vierashuone, saunaosasto, kuraeteinen, harrastetila, korjauspaja.

PIHAT JA VIHHERKERROIN

Viihtyisää ja monipuolista leikki-, oleskelu- ja istutettavaa tilaa tulee varata piha-alueelta vähintään 10 m²/ asunto tai 10 m²/ 50 m² huoneistoalaa. Piha-alueelle tulee istuttaa monipuolista kasvillisuutta ja isoksi kasvavia puita. Autopaikkoja saa sijoittaa vain asemakaavassa pysäköinnille osoitetuille alueille.

Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää tonttikohtainen pihasuunnitelma. Pihasuunnitelmassa tulee esittää pihan leikki- ja oleskelumahdollisuudet, hulevesien käsittely, vihertehokkuuselementit, pintamateriaalit sekä pinnanmuotoilu. Vihertehokkuuden vähimmäistaso on 1,0.

HULEVESIEN KÄSITTELY

Hulevesiä tulee viivyttaa tontilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Hulevesiä voidaan hallita esimerkiksi ohjaamalla ne kasvillisuuden käyttöön tai viivytyspainanteisiin maastonmuotoilun avulla. Viivyttävien rakenteiden (suodatus-, viivytys- ja imeytyspainanteet tai maanalaiset viivytyskaivannot ja -säiliöt) tilavuus tulee olla vähintään 1 m³/ 100 m² läpäisemätöntä pintaa.

HAPPAMAT SULFAATTIMAAT

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

AUTOPAikkojen vähimmäismäärät

Asuntorakentamiselle 1 ap/ 85 k-m²

Liike- ja toimitilarakentamiselle 1 ap/ 70 k-m²

Tuettu opiskelija-asuminen 1 ap/ 120 k-m²

Tehostettu erityisryhmien palveluasuminen 1 ap/ 200 k-m²

Muu palveluasuminen (esim. senioriasuminen) 1 ap/ 130 k-m²

Kerrosalaan laskettavia varasto- ja yhteistiloja varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärät

Asuinrakentamiselle: 1 pp/ 25 k-m², joista vähintään 50 % tulee sijoittaa helposti saavutettaviin ja lukittaviin polkupyörävarastoihin. Vähintään 5 % pyöräpaikoista tulee mitoittaa tavarapyörille tai muille tavallista enemmän tilaa vaativille erikoispyörille. Ulkona olevat pyöräpaikat voidaan varustaa katoksilla, jossa on istutettava viherkatto. Kaikki ulkona olevat pyöräpaikat tulee varustaa runkolukittavilla telineillä.

Liike-, palvelu- ja toimitilarakentamiselle: 1pp/50 k-m². Polkupyörille tulee osoittaa paikoitustilaa asiakassisäänkäyntien läheisyyteen.

TEKNINEN HUOLTO

Pysäköintialueilla tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pieniä teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia, kuten muuntamoita, voidaan tarvittaessa sijoittaa kaavan rakennusalojen ulkopuolelle. Niiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 20 m².

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

KVALITETSKRAV PÅ BYGGNADERNA

Bostadsbyggnader ska ha sadeltak eller en variant av det. Takfärgen ska vara tegelröd. Som byggnadernas huvudsakliga fasadmaterier kan tegel, puts eller trä användas. Fasaderna ska ha varma eller ljusa färgnyanser. Balkongtorn och loftgångar får endast placeras på kvartersgårdens sida av byggnaderna.

BOSTADSLÄGENHETERNAS GENOMSNITTLIGA STORLEK

Bostadslägenheternas genomsnittliga yta ska vara minst 50 m². Bestämmelsen om bostadslägenheternas genomsnittliga yta gäller inte effektiverat serviceboende för specialgrupper och inte heller understött boende eller understött studentboende.

GEMENSAMMA UTRYMMEN (Korridorutrymmen räknas inte med)

I bostadsbyggnaderna ska gemensamma utrymmen anvisas enligt följande:

Lösöresförråd för 2 r+k och mindre bostäder 2 m²/ bostad

Lösöresförråd för 3 r+k och större bostäder 3 m²/ bostad

Förråd för friluftsräddskap 2 m²/ bostad

Utrymmen för rörelsehjälpmedel 0,5 m²/ bostad

Fastighetsunderhållsutrymmen minst 5 m²/ fastighet

Förrådsutrymmen kan också placeras i anslutning till bostäderna, ifall de betjänar sitt användningsändamål bra och den minimimängd förrådsutrymmen som krävs uppnås.

Av byggrätten för boende ska i byggnaderna minst 1,5 % anvisas som gemenskapsinriktade gemensamma utrymmen. I de gemenskapsinriktade gemensamma utrymmena kan exempelvis följande funktioner finnas: tvättstuga, invånarkök, utrymme för distansarbete, gästrum, bastuavdelning, groventré, hobbyrum, reparationsverkstad.

GÅRDAR OCH GRÖNFAKTOR

På gårdsområdet ska mångsidigt och trivsamt lek-, vistelse- och planteringsutrymme reserveras minst 10 m² per bostad eller 10 m² per 50 m² bostadsvåningsyta. Gårdsområdet ska planteras med mångsidig växtlighet och träd som blir stora. Bilplatser får endast placeras på områden som i detaljplanen är anvisade för parkering.

I anslutning till bygglovet ska en tomtspecifik trädgårdsplan framföras. Trädgårdsplanen ska beskriva gårdens lek- och vistelsemöjligheter, hantering av dagvatten, grönfaktorelement, ytmaterier samt ytutformning. Miniminivån för grönfaktorn är 1,0.

HANTERING AV DAGVATTEN

Dagvatten ska fördröjas på tomten innan det leds till dagvattenssystemet. Dagvatten kan hanteras till exempel genom att det med hjälp av terrängutformning leds ut till växtligheten eller till fördröjningssänkor. De fördröjande konstruktionernas (filtrerings-, fördröjnings- och infiltreringssänkor eller underjordiska fördröjningsschakt och -behållare) volym ska vara minst 1 m³/100 m² ogenomsläpplig yta.

SURA SULFATJORDAR

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

MINIMIALTAL BILPLATSER

För bostadsbyggande 1 bp/85 m² vy

För byggande av affärs- och verksamhetslokaler 1 bp/70 m² vy

Studentbostäder med stöd 1 bp/120 m² vy

För effektiverat serviceboende för specialgrupper 1 bp/200 m² vy

För annat serviceboende (t.ex. seniorboende) 1 bp/130 m² vy

För förrådsutrymmen och gemensamma utrymmen som är inbegripna i våningsytan behöver bilplatser inte anvisas.

MINIMIALTAL CYKELPLATSER

För bostadsbyggande: 1 cp/25 m² vy, varav minst 50 % ska placeras i lättillgängliga cykelförråd som går att låsa. Minst 5 % av cykelplatserna ska dimensioneras för lastcyklar eller andra specialcyklar som kräver mera utrymme än vanliga cyklar. Cykelplatserna utomhus kan förses med skyddstak i form av gröna tak. Alla cykelplatser utomhus ska förses med ställningar med ramlåsfunktion.

För byggande av affärs-, service- och verksamhetslokaler: 1 cp/50 m² vy. För cyklar ska parkeringsutrymme anvisas i närheten av kundingångarna.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

På parkeringsområdena bör förutsättningar för elbilsladdning finnas.

Små konstruktioner som betjänar teknisk försörjning, såsom transformationer, kan vid behov placeras utanför planens byggytor. Deras sammanlagda yta får vara högst 20 m².

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

För tomter på detta detaljplaneområde skall en separat bindande tomtindelning göras.



Asemakaava nro 1146

Ahventie 20

ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

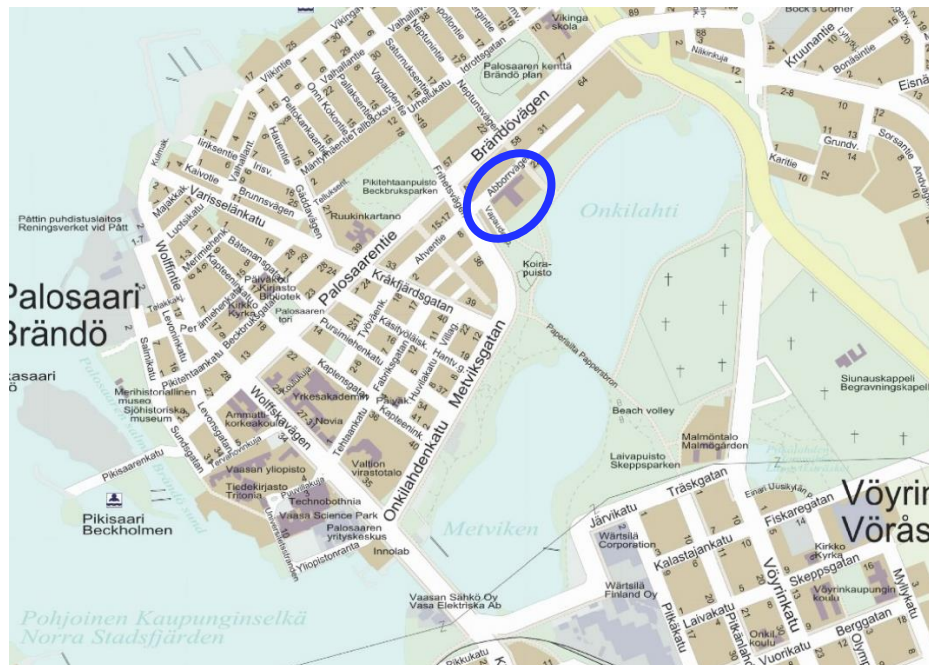
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

5.3.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internet-sivulta www.vaasa.fi/ak1146.

Suunnittelun kohde

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



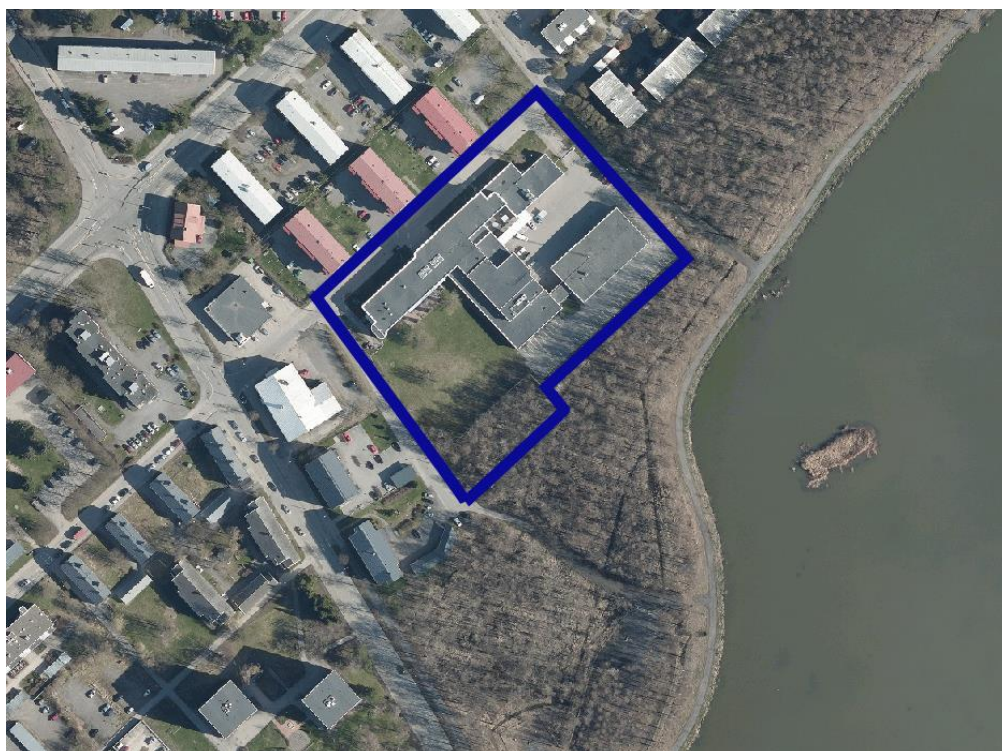
Kaava-alueen sijainti.



Kaavoitus • Planläggningen

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

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



Kaava-alueen alustava rajaus.

Vireilletulo

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

Suunnittelun tavoite

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

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

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



Kaavoitus • Planläggningen

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

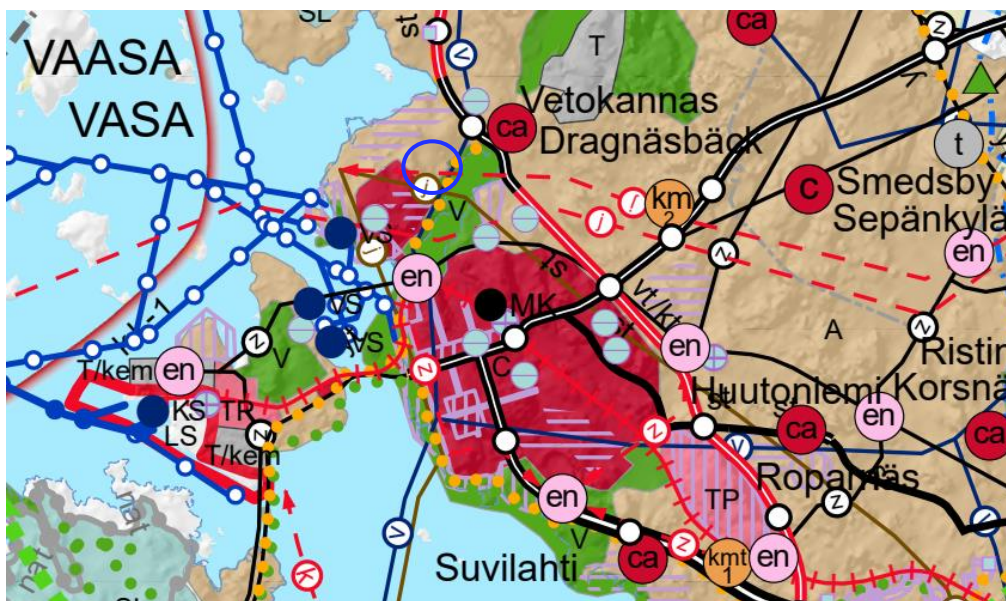
ak1146 Ahventie 20
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.3.2025
www.vaasa.fi/ak1146



Kaavatilanne

MAAKUNTAKAAVA

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



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.

YLEISKAAVA

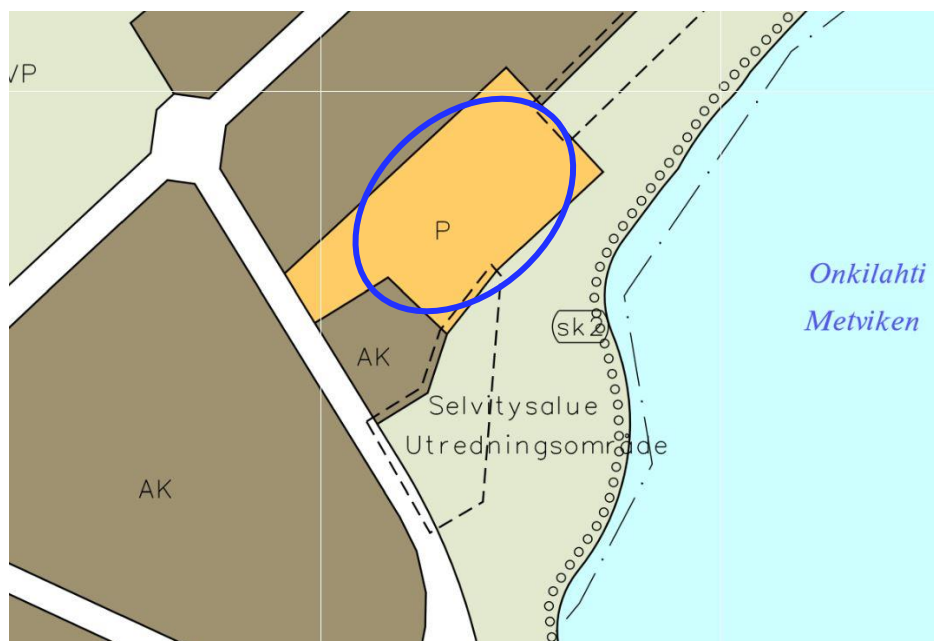
Vaasan yleiskaavassa 2030 (KV 13.12.2011) alue on varattu palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi (P). Alueen ympärillä on asuinkerrostalojen aluetta (AK) sekä puistoaluetta (VP) Onkilahden rannassa. Rannan puistoalueille on yleiskaavassa kahteen paikkaan merkitty selvitysalueita. Selvitysalueiden kehittämismahdollisuuksia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



Kaavoitus • Planläggningen

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

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



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030.

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

ASEMAKAAVA

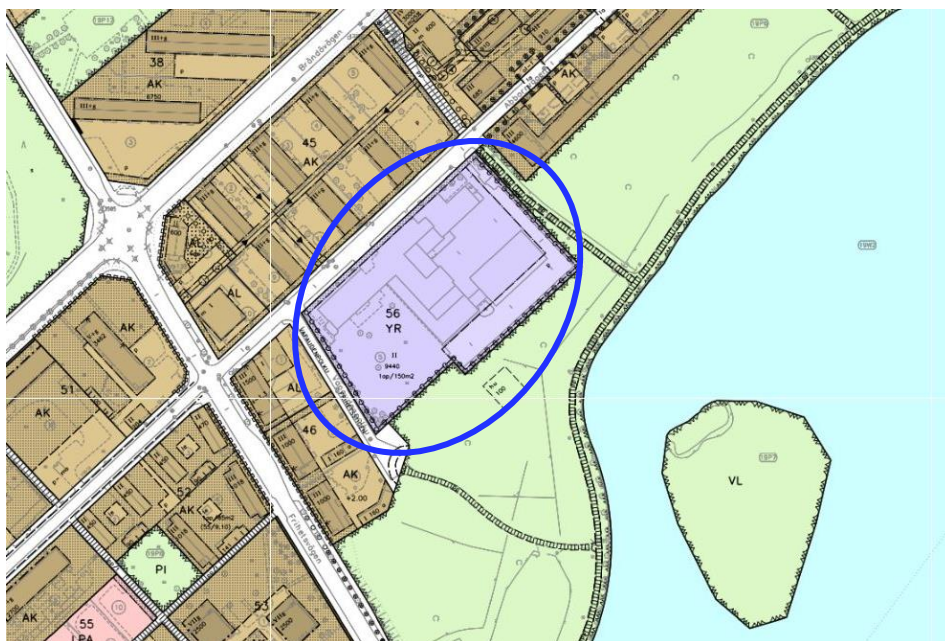
Lähes koko alueella on voimassa kaupunginvaltuustossa 28.4.1997 hyväksytty asemakaava nro 810. Asemakaavassa 810 tontti 905-19-56-5 on varattu radiotoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YR). Lisäksi osa Ahventiestä on mukana asemakaavamuutoksessa sekä pieni osa Onkilahden rannan lähivirkistysalueista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



Kaavoitus • Planläggningen

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

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



Ote ajantasa-asemakaavasta (voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkartta).

Selvitykset

Kaavaa laadittaessa huomioidaan mm. seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

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

Lisää selvityksiä laaditaan tarvittaessa.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

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



Kaavoitus • Planläggningen

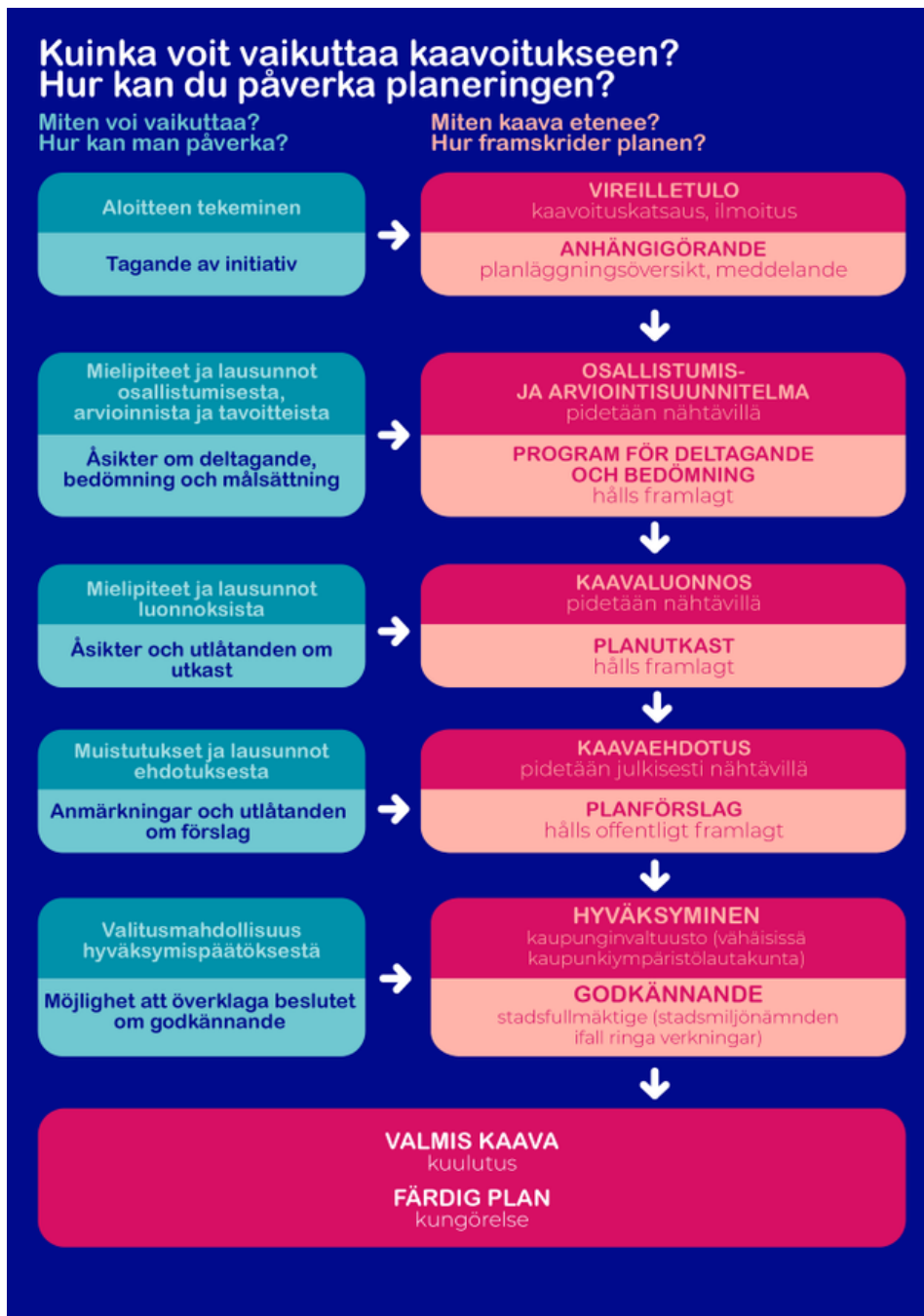
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

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



Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:



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



Kaavoitus • Planläggningen

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

4. ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN (AKL 52 §)

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

Vaikutusten arviointi

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

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



Kaavoitus • Planläggningen

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

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



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

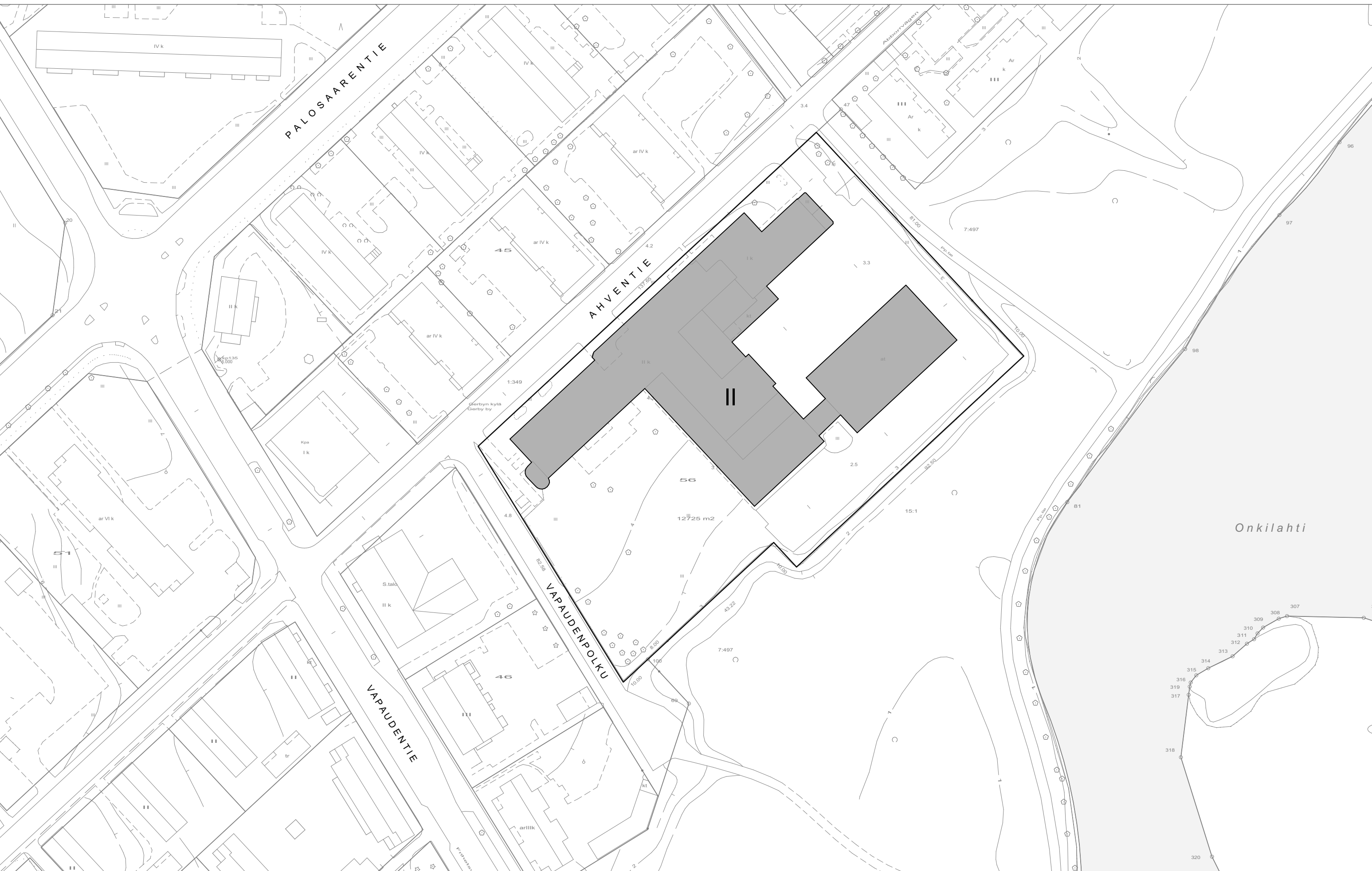


Kaavoitus • Planläggningen

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

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











VIITESUUNNITELMA
ALUENÄKYMÄ ETELÄSTÄ VY FRÅN SÖDER

HELAMAA/HEISKANEN

AHVENTIE
ABBORRVÄGEN



VIITESUUNNITELMA
ALUENÄKYMÄ IDÄSTÄ VY FRÅN ÖST

HELAMAA/HEISKANEN

AHVENTIE
ABBORRVÄGEN



VIITESUUNNITELMA
KATUNÄKYMÄ VY FRÅN GATUNIVÅN

HELAMAA/HEISKANEN

AHVENTIE
ABBORRVÄGEN

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

LIITE/ BILAGA 4

Kunta	Vaasa	Täyttämispvm	11.6.2026
Kaavan nimi	Ahventie 20		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	5.3.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	1146
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,5420	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,5420

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	1,5420	100,00	9990	0,65	0,0000	550
A yhteensä	1,3237	85,8	9990	0,75	1,3237	550
P yhteensä						
Y yhteensä					-1,2724	
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0410	2,7			-0,0513	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1773	11,5			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
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	1,5420	100,00	9990	0,65	0,0000	550
A yhteensä	1,3237	85,8	9990	0,75	1,3237	550
AK	1,3237	100,0	9990	0,75	1,3237	550
P yhteensä						
Y yhteensä					-1,2724	
YR					-1,2724	
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0410	2,7			-0,0513	
VL	0,0410	100,0			-0,0513	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1773	11,5			0,0000	
Kadut	0,1773	100,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Ahventie 20 Abborrvägen 20 HOITOLUOKAT SKÖTSELKLASSER

M2
Lähimetsä.
Närskog.

PINTA-ALAT
AREALER

410 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal

410 m²

