VAASA.
VASA.

Asemakaava nro 1152



PITKÄMÄEN ET-ALUEEN MUUTOS

Asemakaavaselostus

Luonnos 7.10.2026
Vaasan kaupungin kaavoitus

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta:	905 Vaasa
Kaava-alue:	kaupunginosa 24, korttelin 153 tontti 1 suojaviheralue
Suunnittelulaji:	Asemakaavan muutos
Kaavan nimi:	Pitkämäen ET-alueen muutos
Kaavan numero:	1152
Laatija:	Vaasan kaupunki, kaavoitus Heidi Kangasluoma, kaavoitusinsinööri

Käsittely:	Kaavoitusjohtaja *kaavoituspäätös, oas, kaavaluonnos*	xx.xx.xxxx § xx
	Kaupunkiympäristölautakunta *kaavaehdotus*	xx.xx.xxxx § xx
	Kaupunkiympäristölautakunta *hyväksyminen*	xx.xx.xxxx § xx
	Lainvoimainen	xx.xx.xxxx § xx

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pitkämäellä Strömberginkadun ja Yhdystien välisellä alueella noin neljä kilometriä Vaasan keskustasta kaakkoon. Alueen ympäristö muodostuu yritysalueista, teknisen huollon alueista, liikenneväylistä sekä niitä reunustavista metsäalueista.



Kaava-alueen sijainti opaskartalla on osoitettu sinisellä. Lähde: Vaasan kaupunki.

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

3.1.1. Alueen yleiskuvaus 6
3.1.2. Luonnonympäristö ja maisema 6
3.1.3. Rakennettu ympäristö 9
3.1.4. Liikenne 11
3.1.5. Tekninen huolto 11
3.1.6. Ympäristön häiriöt 11
3.1.7. Maanomistus 11

3.2. Suunnittelutilanne 11

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset 11
3.2.2. Kaava-aluetta koskevat selvitykset 14

3.3. Asemakaavan tavoitteet 15

3.3.1. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen 15

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 16

4.1. Aloitusvaihe 16

4.1.1. Suunnittelun käynnistäminen 16
4.1.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute 16

4.2. Luonnosvaihe 16

4.2.1. Kaavaluonnos 16
4.2.2. Kaavaluonnoksesta saatu palaute 16

4.3. Ehdotusvaihe 16

4.3.1. Harkinta ehdotusvaiheessa 16
4.3.2. Kaavaehdotus 16
4.3.3. Kaavaehdotuksesta saatu palaute 16

4.4. Hyväksymisvaihe 16

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 17

5.1. Kaavan rakenne, aluevaraukset ja mitoitus 17

5.2. Kaavamerkinnät ja -määräykset 18

5.3. Kaavan vaikutukset 18

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan 18
5.3.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 18
5.3.3. Vaikutukset ilmastoon 18
5.3.4. Vaikutukset ihmisten elinoloihin 18
5.3.5. Vaikutukset palveluihin ja alueen virkistyskäyttöön 18
5.3.6. Vaikutukset liikenteeseen 19
5.3.7. Vaikutukset yhdyskuntatalouteen ja elinkeinoelämään 19
5.3.8. Vaikutukset tekniseen huoltoon 19

5.4. Nimistö 19

5.5. Asemakaavan toteutus 19

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1. Asemakaavakartta merkintöineen
LIITE 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.5. Luettelo selostuksen tausta-asiakirjoista

Kaavan valmistelussa tullaan hyödyntämään kaavamuutoksen hakijan toimittaman aineiston lisäksi seuraavia tausta-aineistoja:

- Vaasan Yhdystien ja Melaniementien risteysalueen luontoselvitys 2013. Vaasan kaupunki, kaavoitus.
- Pitkämäen ET-alueen muutoksen luontokartoitus 2026. Vaasan kaupunki, kaavoitus.

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavatyö on käynnistetty Vaasan Sähköverkko Oy:n ja Vaasan Sähkö Oy:n aloitteesta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on turvata osoitteessa Strömberginkatu 1 sijaitsevan lämpökeskuksen ja sähköaseman toiminta- ja kehittämisedellytykset sekä mahdollistaa energiahuollon tulevaisuuden tarpeet. Kaavamuutoksella tarkistetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueen (ET) rajausta, mahdollistetaan tarvittavat lisäalueet ja maanomistusjärjestelyt sekä parannetaan energiahuollon toimintavarmuutta.

Suunnittelualue sijaitsee Pitkämäellä noin neljä kilometriä Vaasan keskustasta kaakkoon Strömberginkadun ja Yhdystien välisellä alueella. Alue käsittää nykyisen lämpökeskuksen ja sähköaseman ympäristöineen sekä niiden eteläpuolisen suojaviheralueen.

Asemakaavan perusrakenne ja alueen pääkäyttötarkoitus säilyvät ennallaan. Kaavamuutoksessa ET-korttelialuetta laajennetaan etelään noin 1 342 m2, mikä mahdollistaa energiahuollon toimintojen kehittämisen sekä uusien rakennusten rakentamisen ja olemassa olevien rakennusten laajentamisen. Samalla säilytetään suojaviheralue korttelialueen ja eteläpuolella sijaitsevan rautatiealueen välissä.

Luontoselvityksissä ei tunnistettu sellaisia luontoarvoja, jotka estäisivät kaavan toteuttamisen. Kaavaratkaisussa huomioidaan kuitenkin liito-oravan kulkuyhteydet, pesimälinnusto sekä alueen arvokkaimmat metsäalueet.

Kaavan vaikutukset arvioidaan kokonaisuutena vähäisiksi. Merkittävimmät vaikutukset liittyvät energiahuollon kehittämiseen, toimintavarmuuden vahvistamiseen sekä ilmastotavoitteita tukevien energiaratkaisujen mahdollistamiseen. Vaikutukset luontoon, kaupunkikuvaan, liikenteeseen ja ihmisten elinoloihin jäävät pääosin paikallisiksi ja vähäisiksi, koska suunnittelu kohdistuu olemassa olevaan yhdyskuntateknisen huollon alueeseen eikä muuta alueen pääasiallista käyttötarkoitusta.

Asemakaava laaditaan vähäisenä asemakaavan muutoksena, minkä vuoksi kaavaprosessi on tavanomaista tiiviimpi. Vaasan kaupungin hallintosäännön mukaan vähäisen asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkiympäristölautakunta. Kaavan etenemistä voi seurata kaavoituksen verkkosivuilla osoitteessa www.vaasa.fi/ak1152.

3. LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää osoitteessa Strömberginkatu 1 sijaitsevan lämpökeskuksen ja sähköaseman sekä niitä ympäröivän viheralueen. Alueen länsipuolella sijaitsevat Strömberginkatu ja Strömberg Parkin yritysalue, idässä Stormossenin puutarhajätteen vastaanottoasema ja Yhdystie sekä etelässä rautatiealue. Pohjoispuolella sijaitsee rakentamaton toimitilarakennusten korttelialue.



Alustava kaavarajaus vuoden 2021 ilmakuvassa. Lähde: Vaasan kaupunki.

3.1.2. Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on pääosin rakennettua. Alueella sijaitsee yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitteistoja asfaltti- ja sorapintaisilla alueilla. Alueen etelä- ja itäosissa sijaitsee laajempi metsäinen suojaviheralue, jonka puusto on rakenteeltaan vaihtelevaa ja paikoin luonnontilaisen kaltaista. Alueella esiintyy myös jonkin verran lahopuustoa.

Metsäalueiden luontotyypit ovat pääasiassa lehtomaisia ja tuoreita kankaita. Valtapuulajeina esiintyvät kuusi ja mänty. Lisäksi alueen länsireunalla on kapea puustovyöhyke ja pienialainen lehtipuuvaltainen metsäsaareke. Korttelialueen läheisyydessä on havaittavissa reunavaikutusta, joka ilmenee kenttäkerroksessa muun muassa ruohovartisten kasvien runsastumisena sekä sammalpeitteen vähentymisenä.



Suunnittelualue kuvattuna pohjoisesta. Kuva: Heidi Kangasluoma.

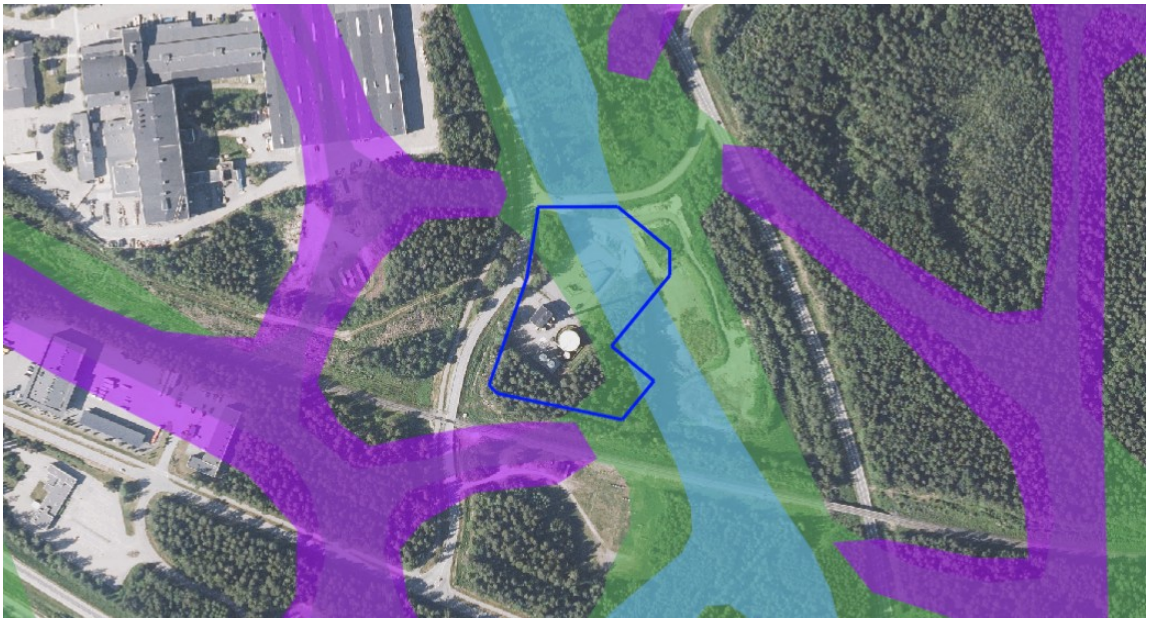


Suojaviheralueen varttunutta puustoa ja maalahopuita. Kuva: Mikaela Honkala.



Korttelialueen reunoilla esiintyy enemmän ruohovartista kasvillisuutta pienpuuston raivauksen myötä. Kuva: Mikaela Honkala.

Suurmaisemassa alue sijoittuu Suvilahden-Purolan selänteen reunavyöhykkeelle. Pitkäselän – Vanhan Vaasan kanaalin laakson sivulaakso ulottuu suunnittelualueen itäreunaan. Maasto on melko tasaista ja alavaa, ja korkeuserot ovat vähäisiä. Suunnittelualueen korkeimmat kohdat sijaitsevat eteläreunan metsäalueilla noin seitsemän metrin korkeudella merenpinnasta, ja maasto laskee pohjoiseen lähemmäksi kolmeen metriin merenpinnasta. Hulevedet kerääntyvät alueen matalampiin osiin, ja viheralueiden kasvillisuus haihduttaa suuren osan hulevesistä. Rakennetuilta alueilta hulevesiä valuu myös läheisten teiden kuivatusojiin.



Suunnittelualueen maisemarakenne; sininen: vesistöt, vihreä: laaksot, violetti: vedenjakajat, väritön: rinnealueet. Lähde: Vaasan kaupunki.

Suunnittelualueen maaperä jakautuu pääpiirteissään rinnealueen hiekkamoreeniin ja laaksoalueen lihavaan saveen.



Suunnittelualueen maaperä; ruskea = moreeni, sininen = savi. Lähde: Geologian tutkimuskeskus.

Suunnittelualue sijaitsee Suomen länsirannikon happamille sulfaattimaille alttiilla alueella. Maankohoamisen ja kuivatusolosuhteiden seurauksena sulfidipitoiset maakerrokset voivat hapettuessaan aiheuttaa maaperän happamoitumista sekä lisätä metallien huuhtoutumista vesistöihin. Suunnittelualueen laaksoalueella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on suuri, mikä tulee huomioida alueen rakentamisessa ja maankäytön suunnittelussa.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on osa Vaasan kaupungin energiahuollon ja sähkönjakelun kannalta tärkeää teknisen huollon kokonaisuutta. Alueella sijaitsevat Vaasan Sähkö Oy:n lämpökeskus sekä Vaasan Sähköverkko Oy:n sähköasema. Vuonna 1984 valmistuneeseen lämpökeskukseen kuuluu tuotantorakennus, 65 metriä korkea savupiippu sekä polttoaineen varastointiin liittyviä rakenteita. Sähköasemalla sijaitsee sähkönsiirron ja -jakelun kannalta tarpeellisia rakennuksia, laitteistoja ja voimajohtorakenteita. Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee soratie. Alueen näkyvin rakennelma on ympäröivään maisemaan erottuva savupiippu.



Suunnittelualueen lämpökeskuksen tuotantorakennus. Kuva: Heidi Kangasluoma.



Suunnittelualueen sähköasemakenttä. Kuva: Heidi Kangasluoma.



Suunnittelualueella sijaitseva savupiippu näkyy ympäröivään maisemaan. Kuvan etualalla näkyy rautatiealue. Kuva: Heidi Kangasluoma.

3.1.4. Liikenne

Suunnittelualueella ei ole katualueita eikä jalankululle tai pyöräilylle varattuja alueita. Liikennöinti alueelle tapahtuu Strömberginkadun kautta. Alueen pohjoisosassa kulkee soratie, jota käytetään Stormossenin puutarhajätteen vastaanottoaseman liikennöintiin. Liikennemäärät vaihtelevat erityisesti puutarhajätesesongin mukaan.

3.1.5. Tekninen huolto

Suunnittelualueelta on pyydetty ajantasaiset johtokartat alueella sijaitsevien yhdyskuntateknisten verkostojen selvittämiseksi. Alueella sijaitsee sähkö- ja vesihuoltoverkkoihin liitetty lämpökeskus sekä Vaasan sähkönjakelua palveleva sähköasema. Lämpökeskus on osa kaupungin kaukolämmön tuotantojärjestelmää.

3.1.6. Ympäristön häiriöt

Suunnittelualue sijaitsee läheisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän tai varastoivan laitoksen Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) määrittelemällä konsultointivyöhykkeellä.

3.1.7. Maanomistus

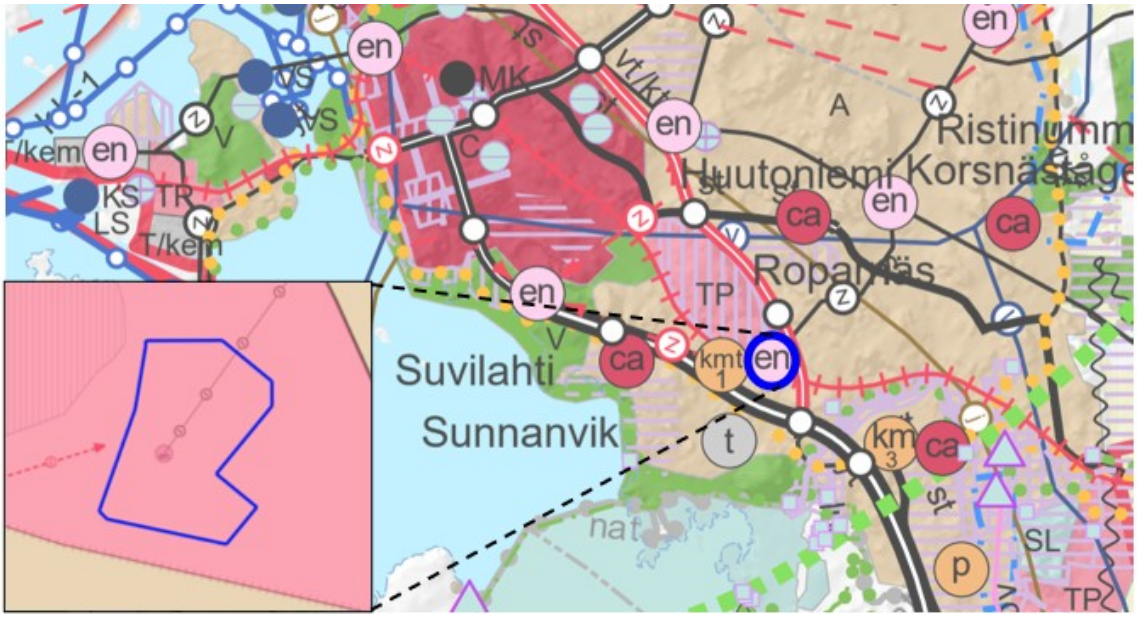
Lämpökeskuksen kiinteistö on Vaasan Sähköverkko Oy:n omistuksessa. Muu suunnittelualue on Vaasan kaupungin omistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Ylemmän tason suunnitelmat

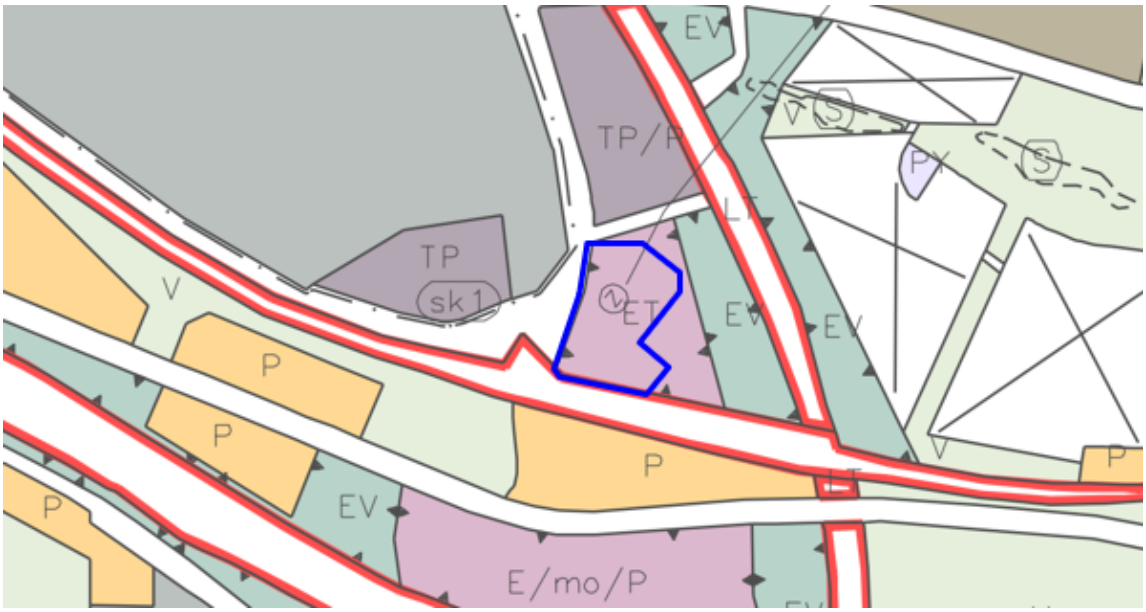
Kaavoituksen ylemmät suunnittelutasot eivät aseta asemakaavan muutokselle erityisiä reunaehtoja, sillä muutos toteuttaa niiden tavoitteita ja aluevarauksia. Laadittavana oleva asemakaavan muutos on voimassa olevan yleiskaavan mukainen ja kohdistuu olemassa olevaan energiahuollon alueeseen, joten valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla ja voimassa olevalla maakuntakaavalla (Pohjanmaan maakuntakaava 2050) ei ole suoraa ohjausvaikutusta kaavamuutokseen. Maakuntakaavan osalta tulee kuitenkin huomioida johto- ja energiahuollon alueita koskeva alueidenkäyttölain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050. Kaava-alue on osoitettu sinisellä. Lähde: Pohjanmaan liitto.

Yleiskaava

Vaasan yleiskaava 2030 tuli voimaan 18.9.2014. Suunnittelualue on yleiskaavassa määritelty yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET), joka varataan yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville laitoksille ja rakennelmille. Alueelle on osoitettu sähkölinja (z). Kaava-alueen länsireuna rajautuu katualueeseen ja pohjoisreuna rautatieliikenteen alueeseen.



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030. Kaava-alue on osoitettu sinisellä. Lähde: Vaasan kaupunki

Asemakaava

Suunnittelualueella on 22.5.2018 voimaan tullut asemakaava numero 982. Asemakaavassa on osoitettu seuraavat aluevaraukset ja kaavamerkinnät:

- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET)
- Suojaviheralue (EV)
- Muuntamoasemaa varten varattu alueen osa (mua)
- Rakennusala, jolle saa sijoittaa lämpökeskuksen ja polttoainesäiliön (pö)

Lisäksi alueen tehokkuusluvuksi (e) on määritelty 0,10 ja rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeudeksi 22 metriä.



Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta, johon on sinisellä merkitty asemakaavan muutosalueen rajaus. Lähde: Vaasan kaupunki

Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.5.2026.

Tonttijako ja -rekisteri

Suunnittelualue käsittää kiinteistörekisteriin merkityn tontin 905-24-153-1 sekä yleistä aluetta kiinteistöstä 905-24-9908-5. Asemakaavamuutoksen yhteydessä laaditaan erillinen sitova tonttijako.

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu 5.10.2026 ja täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueen tontilla 905-24-153-1 on rakennuskielto, koska tontti ei ole voimassa olevan tonttijaon mukainen.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Suunnittelualueen voimassa oleva asemakaava (ak982) rajautuu idässä asemakaavoittamattomaan alueeseen. Länsipuolella sijaitsevan Strömberg Parkin asemakaavan (ak1102) ja eteläpuolisen raidealuetta koskevan asemakaavan (ak1134) muutokset ovat tulleet voimaan vuosina 2025 ja 2026. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevista ET- ja KTY-alueista osa on edelleen toteutumatta voimassa olevien asemakaavojen mukaisesti. Suunnittelualueen lähialueilla ei ole vireillä asemakaavoja eikä tiedossa olevia asemakaavamuutoksia.

3.2.2. Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Suunnittelualueella on vuosina 2013 ja 2026 kartoitettu luonnon ominaispiirteitä sekä eläimistöä. Selvityksissä ei havaittu luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltuja tai uhanalaisia luontotyyppejä eikä Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV (a) nisäkäs- ja matelijalajeja eikä sammakkoeläimiä, joiden huomioon ottaminen edellyttäisi erityisiä suojelutoimenpiteitä maankäytön suunnittelussa.

Vuoden 2026 selvityksessä todetaan, että suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsevien liito-oravien elinpiirit tulee huomioida maankäytön suunnittelussa säilyttämällä riittävän leveä puustoinen kulkuyhteys elinpiirien välillä.

Vuonna 2026 kartoitetun pesimälinnuston todettiin koostuvan pääasiassa lehti- ja sekametsille sekä kulttuuriympäristöille tyypillisistä lintulajeista. Selvityksessä havaittiin yhteensä 32 lintulajia, joista yksikään ei kuulunut EU:n lintudirektiivin (2009/147/EY) liitteen I lajeihin. Uhanalaisista lajeista erittäin uhanalaisen viherpeipon arvioitiin mahdollisesti pesivän alueella. Silmälläpidettävistä lajeista västäräkki ja punavarpunen arvioitiin todennäköisesti pesiviksi sekä käenpiika ja närhi alueella mahdollisesti pesiviksi lajeiksi. Pesimälinnuston säilymisen turvaamiseksi puiden kaataminen ja muut linnustolle merkittävää haittaa aiheuttavat toimenpiteet tulee ajoittaa pesimäkauden ulkopuolelle.

Luontokartoituksessa tunnistettiin lisäksi selvitysalueen koillisreunalla sijaitsevia runsaslahopuustoisia metsäalueita, joiden säilyttämistä suositellaan luonnon monimuotoisuutta tukevina viheralueina. Alueella havaittiin myös vieraslaji jättipalsamia, jonka leviämistä tulee ehkäistä.

3.3. Asemakaavan tavoitteet

Vaasan Sähköverkko Oy on hakenut asemakaavan muutosta osoitteessa Strömberginkatu 1 sijaitsevalle tontille 905-24-153-1. Tontilla toimii Sähköverkko Oy:n lisäksi myös emoyhtiön Vaasan Sähkö Oy:n kaukolämpöyksikkö.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on turvata Vaasan Sähkö Oy:n ja Vaasan Sähköverkko Oy:n tulevaisuuden lämmöntuotanto- ja sähkönjakeluratkaisujen toteuttaminen ja kehittäminen tarkistamalla ET-alueen laajuutta. Kaavamuutoksella mahdollistetaan tarvittavat lisäalueet ja maanomistusjärjestelyt, parannetaan lämmöntuotannon toimintavarmuutta sekä edistetään vähäpäästöistä energiantuotantoa. Kaavatyössä huomioidaan alueen luontoarvot.

Vaasan kaupunginvaltuusto hyväksyi Vaasan kaupungin strategian vuosille 2026–2030 8.12.2025. Asemakaavamuutos tukee strategian tavoitteita vahvistamalla kaupungin asemaa puhtaan siirtymän ja energiainvestointien kohteena, kehittämällä ja käyttöönottamalla energiateknologian ratkaisuja kasvattaen positiivisia ilmastovaikutuksia myös kansainvälisesti sekä edistämällä yritysten siirtymistä energiatehokkaisiin ja vähähiilisiin toimintamalleihin.

3.3.1. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Täydentyy kaavatyön edetessä.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Aloitusvaihe

4.1.1. Suunnittelun käynnistäminen

Asemakaavaprosessi tulee vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä. Vireilletulosta ilmoitetaan samanaikaisesti osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville asettamisen yhteydessä.

4.1.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Täydennetään kaavatyön edetessä.

4.2. Luonnosvaihe

4.2.1. Kaavaluonnos

Asemakaavamuutoksen luonnos on kuvattu kappaleessa 5. Asemakaavan kuvaus.

4.2.2. Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Täydennetään kaavatyön edetessä.

4.3. Ehdotusvaihe

4.3.1. Harkinta ehdotusvaiheessa

Täydennetään kaavatyön edetessä.

4.3.2. Kaavaehdotus

Täydennetään kaavatyön edetessä.

4.3.3. Kaavaehdotuksesta saatu palaute

Täydennetään kaavatyön edetessä.

4.4. Hyväksymisvaihe

Täydennetään kaavatyön edetessä.

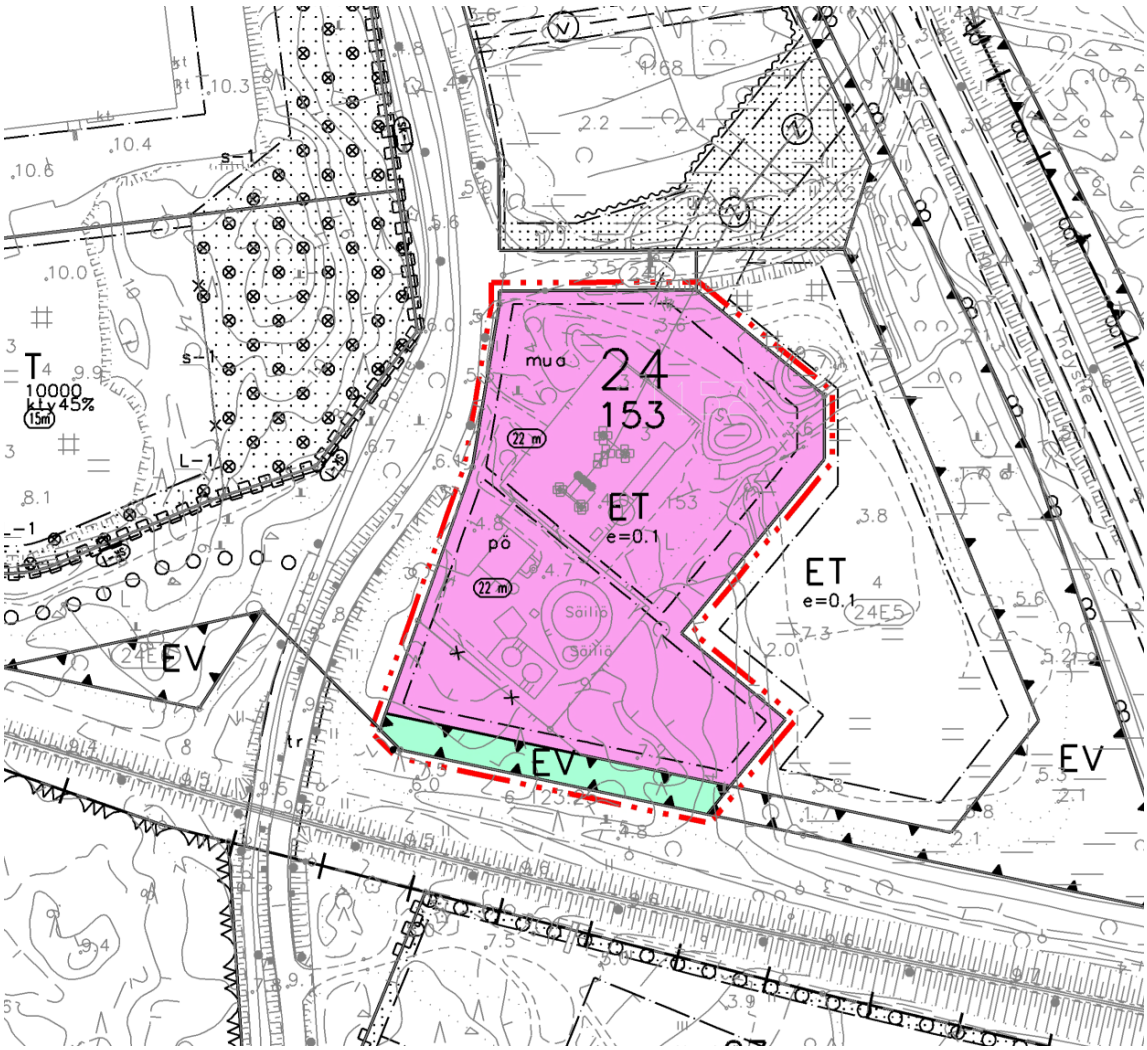
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne, aluevaraukset ja mitoitus

Asemakaavan perusrakenne ja alueen käyttötarkoitus säilyvät ennallaan. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta (ET) laajennetaan etelään noin 1 342 m². Samalla säilytetään suojaviheralue (EV) ET-korttelialueen ja raidealueen välissä.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,14 hehtaaria (21 401,67 m²), josta ET-korttelialuetta on noin 1,99 hehtaaria ja EV-aluetta noin 0,15 hehtaaria. ET-korttelialueelle on osoitettu rakennusalat lämpökeskukselle ja polttoainesäiliölle sekä muuntamoasemalle. Korttelin tehokkuusluku säilyy ennallaan (e = 0,10), joten rakennusoikeutta ET-alueella on yhteensä 1 989 k-m2.

Rakennusoikeudesta on toteutunut noin 431 k-m², joten käyttämätöntä rakennusoikeutta on jäljellä noin 1 558 k-m². Kaavaratkaisu mahdollistaa energiahuollon toimintojen kehittämisen sekä uusien rakennusten rakentamisen ja olemassa olevien rakennusten laajentamisen. Rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena 22 metrissä.



Pitkämäen ET-alueen muutoksen asemakaavaluonnos. Lähde: Vaasan kaupunki.

5.2. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavan merkinnät ja määräykset esitetään asemakaavakartalla (Liite 1).

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Rakennusoikeus alueella ei olennaisesti lisäänny, mutta käyttämätön rakennusoikeus mahdollistaa merkittävän määrän uutta rakentamista sekä olemassa olevien rakennusten laajentamisen. Kaavamuutoksen tavoitteena ei ole nykyisten toimintojen merkittävä laajentaminen, vaan energiahuollon pitkän aikavälin toimintaedellytysten turvaaminen sekä mahdollisten tulevien kehittämistarpeiden mahdollistaminen. Kaupunkikuvallisten ja maisemallisten vaikutusten hallitsemiseksi kaavassa osoitetaan enimmäiskorkeus rakennusten julkisivuille.

5.3.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vaikutukset luonnonympäristöön arvioidaan vähäisiksi, sillä alueen kehittäminen sijoittuu pääosin olemassa olevalle energiantuotantoalueelle. Mahdollinen laajentuminen kohdistuu nykytilassa reunavaikutteiselle heinittyneelle alueelle, ja arvokkaimmat metsäalueet jäävät alueen ulkopuolelle. Liito-oravan kulkuyhteyksien säilyminen voidaan turvata alueen eteläreunan puustoisen yhteyden avulla. Rakennetun pinta-alan lisääntyminen voi vaikuttaa hulevesien määrään ja laatuun, minkä vuoksi hulevesien hallintaan tulee kiinnittää huomiota jatkosuunnittelussa. Mahdolliset puuston raivaukset tulee toteuttaa pesimäkauden ulkopuolella.

5.3.3. Vaikutukset ilmastoon

Kaavan ilmastovaikutukset liittyvät pääasiassa energiahuollon kehittämiseen. Kaava mahdollistaa vähäpäästöisempiä ja uusiutuvaan energiaan perustuvia energiaratkaisuja tukevien toimintojen sijoittumisen alueelle. Kielteiset vaikutukset liittyvät lähinnä rakentamisvaiheen päästöihin ja maanpinnan muokkaukseen. Kaava tukee myös ilmastonmuutokseen sopeutumista parantamalla energiahuollon toimintavarmuutta. Energiantuotannosta voi aiheutua ilmapäästöjä, joiden määrä riippuu toteutettavista ratkaisuista ja käytettävästä tekniikasta.

5.3.4. Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Kaavalla tuetaan energiahuollon toimintavarmuutta, vähäpäästöistä energiantuotantoa sekä terveellisen elinympäristön kehittämistä. Laitoksen toiminnasta voi aiheutua melua esimerkiksi polttoaineen käsittelystä ja kuljetuksista. Vaikutukset ovat yleensä suurimmillaan laitoksen välittömässä läheisyydessä. Lisäksi rakentamisen aikana voi esiintyä tilapäisiä melu-, pöly- ja liikennehaittoja. Alueen läheisyydessä ei ole asumista, kouluja tai päiväkoteja eikä vilkkaita kävely- ja pyöräilyreittejä, joten vaikutusten merkittävyyden arvioidaan jäävän vähäiseksi niin lasten kuin muidenkin alueen käyttäjien kannalta.

5.3.5. Vaikutukset palveluihin ja alueen virkistyskäyttöön

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia palveluihin tai alueen virkistyskäyttöön.

5.3.6. Vaikutukset liikenteeseen

Energiahuollon toimintojen kehittämisestä voi aiheutua muutoksia alueen liikennemääriin. Vaikutukset kohdistuvat erityisesti alueen pääasiallisille kulkuyhteyksille sekä alueen sisäiseen liikenteeseen. Vaikutusten laajuus riippuu alueen tulevasta käytöstä ja sinne sijoittuvien toimintojen luonteesta. Tällä hetkellä liikennemäärien ei arvioida oleellisesti kasvavan.

5.3.7. Vaikutukset yhdyskuntatalouteen ja elinkeinoelämään

Kaava tukee energiahuollon kehittämistä ja vahvistaa alueen edellytyksiä tuleville energiainvestoinneille. Ratkaisulla arvioidaan olevan myönteisiä vaikutuksia elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin, sillä se turvaa energiahuollon kannalta tärkeiden toimintojen kehittämismahdollisuuksia. Mahdolliset kielteiset vaikutukset liittyvät lähinnä rakentamisvaiheen kustannuksiin ja tilapäisiin häiriöihin.

5.3.8. Vaikutukset tekniseen huoltoon

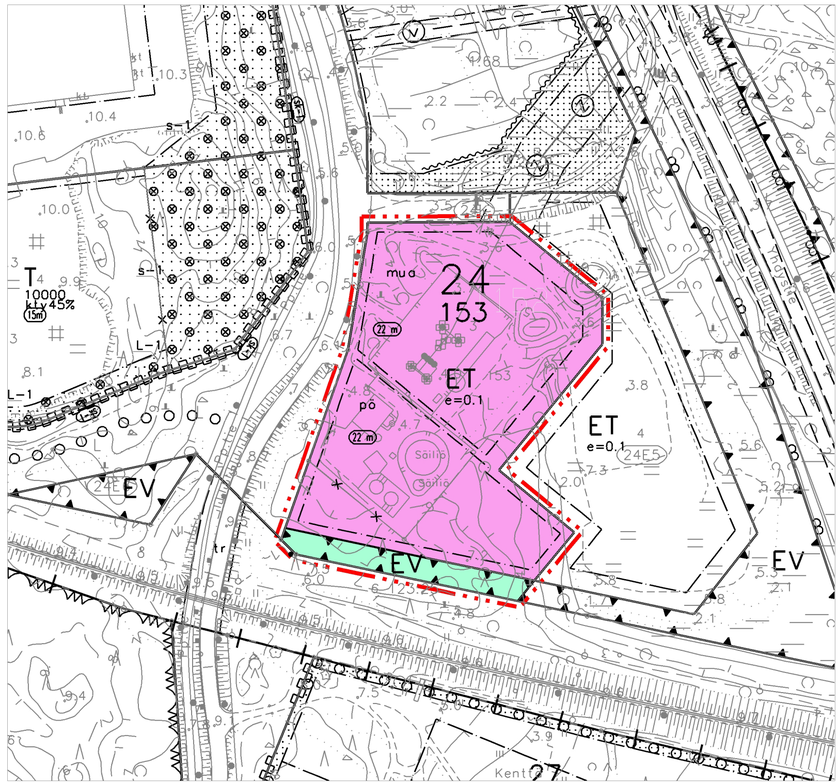
Suunnittelualue on keskeinen osa Vaasan energiahuoltoa. Alueen kautta kulkee kaukolämmön runkolinja, ja alueella sijaitsee sähkönjakeluverkon kannalta tärkeä sähköasema. Kaavaratkaisu turvaa energiahuollon ja sähkönjakelun kannalta tarpeelliset tilavaraukset sekä mahdollistaa toimintojen kehittämisen ja laajentamisen tulevaisuudessa.

5.4. Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä alueelle.

5.5. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ovat esitetty asemakaavan materiaaleissa.



Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: 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 5.10.2026 Kiinteistöinsinööri
Vasa Fastighetsingenjör
Benjamin Tulonen

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

ET — Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.

EV — Suojaviheralue.
Skyddsgrönområde.

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.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

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

24 — Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

153 — Korttelin numero.
Kvartersnummer.

e = 0.1 — Tehokkuusluku eli tontille rakennettavaksi sallitun kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan tillåtna våningsytan för byggande på tomten och tomtens yta.

22 m — Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.
Fasadens högsta höjd i meter.

Rakennusala.
Byggnadsyta.

mua — Muuntoasemaa varten varattu alueen osa.
För transformatorstation reserverad del av område.

pö — Rakennusala, jolle saa sijoittaa lämpökeskuksen ja polttoainesäiliön.
Byggnadsyta där värmecentral och bränslecisterner får placeras.

YLEISMÄÄRÄYKSET
ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Happamat sulfaattimaat
Ennen rakennushankkeeseen/toimenpiteisiin ryhtymistä tulee selvittää mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely.
Sura sulfatjordar
Innan byggprojektet/åtgärdena påbörjäs ska förekomst och behandling av eventuell sura sulfatjordar fastställas.

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

VAASA
VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
24. kaupunginosa
kortteli 153, tontti 1
sekä suojaviheralue

DETALJPLANEÄNDRING
stadsdel 24
kvarter 153, tomt 1
samt skyddsgrönområden

KÄSITTELYT
BEHANDLINGAR

KAAVOITUS
PLANLÄGGNING

Kaava nr / Stadsplan nr: 1152
Mittakaava / Skala: 1/2000
Laatinut / Upprättad av: HKa
Piirtänyt / Ritad av: HKa
Pvm / Datum: 7.10.2026

Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör

VAASA.
VASA.

Asemakaava nro 1152
PITKÄMÄEN ET-ALUEEN MUUTOS
Asemakaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

7.10.2026

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) esitetään, miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä. Ajantasainen versio OAS:sta on nähtävillä kaavahankkeen verkkosivuilla osoitteessa www.vaasa.fi/ak1152.

Suunnittelun kohde

Kaavoitettava alue sijaitsee Pitkämäellä noin neljä kilometriä Vaasan keskustasta kaakkoon. Alue käsittää kiinteistöllä 905-24-153-1 sijaitsevan lämpökeskuksen ja sähköaseman sekä suojaviheraluetta laitoksen eteläpuolella. Kaava-alueen pinta-ala on noin 2,14 hehtaaria.

Kaava-alue sijoittuu Strömberginkadun ja Yhdystien väliselle alueelle. Sen itäpuolella sijaitsee Stormossenin puutarhajätteen vastaanottoasema, eteläpuolella rautatiealue sekä pohjois- ja länsipuolella viheraluetta.



Kaava-alueen sijainti opaskartalla on osoitettu sinisellä. Lähde Vaasan kaupunki.

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

Suunnitelman tavoite

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa ET-alueen eli yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueen rajoja tulevaisuuden lämmöntuotantoratkaisujen toteuttamisen ja kehittämisen mahdollistamiseksi.

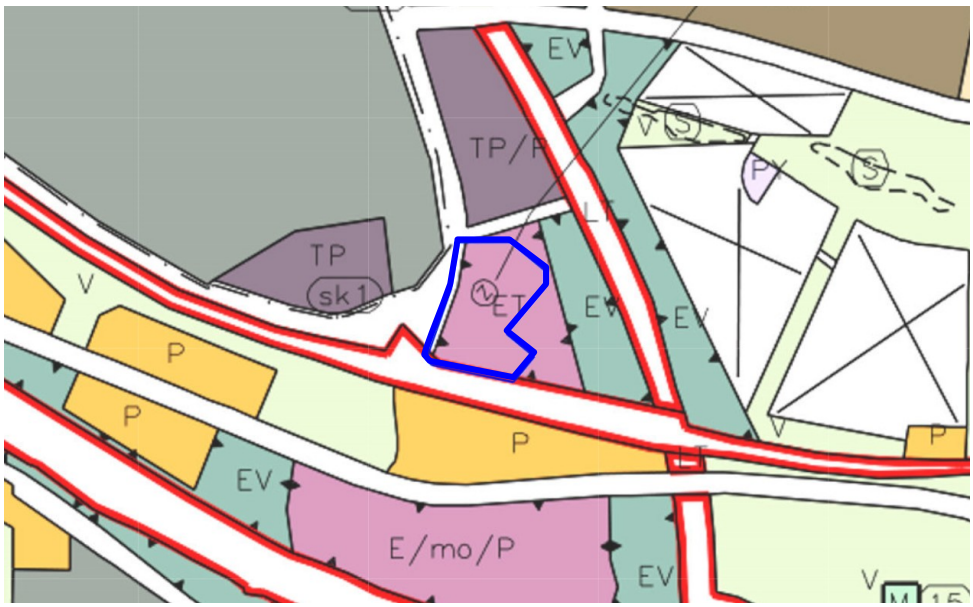
Vireilletulo

Asemakaavan muutos on käynnistetty alueella toimivien Vaasan Sähkö Oy:n kaukolämpöyksikön ja maanomistaja Vaasan Sähköverkko Oy:n aloitteesta. Asemakaavan muutos tulee vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä.

Kaavatilanne

Pohjanmaan maakuntakaavalla 2050 ei ole ohjausvaikutusta kaavamuutokseen, sillä laadittava asemakaava on voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

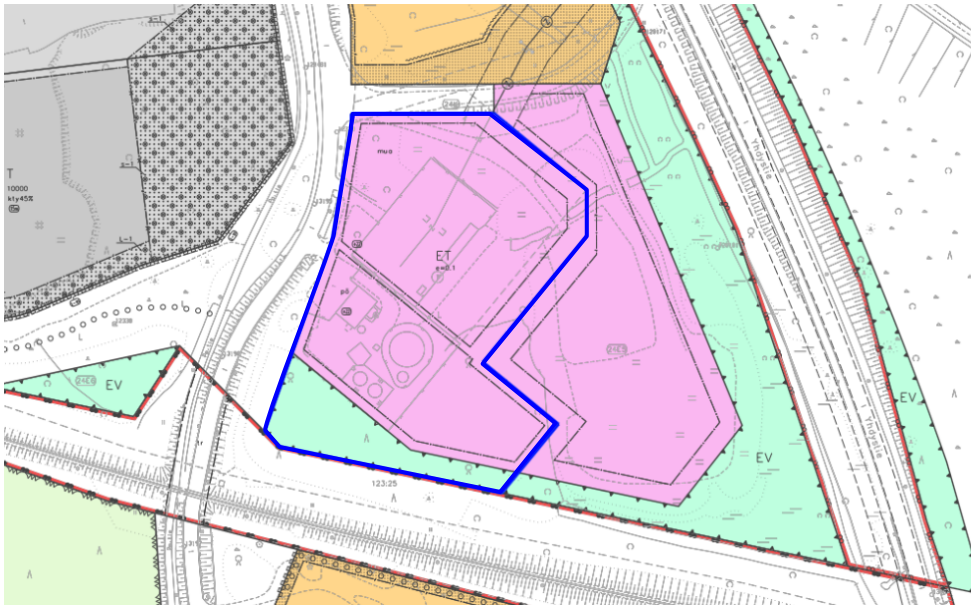
Kaavoitettavalla alueella on vuonna 2014 voimaan tullut **Vaasan yleiskaava 2030**, jossa alue on määritelty yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Alueelle on lisäksi osoitettu sähkölinja (z). **Vaasan yleiskaava 2040 luonnosta** laaditaan parhaillaan ja siinä alueen käyttötarkoitus on säilymässä ennallaan.



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030. Kaava-alue on osoitettu sinisellä. Lähde Vaasan kaupunki.

Kaavoitettavalla alueella on voimassa vuonna 2018 hyväksytty **asemakaava 982**. Asemakaavassa on alueelle osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET) sekä suojaviheralue (EV). Alueella on merkinnät muuntoasemaa (mua) sekä lämpökeskusta ja polttoainesäiliötä (pö) koskevista rakennusaloista. Korttelialueen tehokkuusluku (e) on 0,1 ja rakennusten julkisivujen enimmäiskorkeus 22 metriä.

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



Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta, johon on sinisellä merkitty asemakaavan muutosalueen rajaus. Lähde Vaasan kaupunki.

Selvitykset

Kaavatyössä hyödynnetään alueelta aiemmin laadittuja selvityksiä ja suunnitelmia. Tarvittaessa selvityksiä täydennetään kaavaprosessin aikana. Kaavatyön yhteydessä selvitetään lisäksi suunnittelualueeseen liittyvän viheralueen luontoarvot.

Maanomistus

Kaavamuutoksen kohteena oleva kiinteistö on Vaasan Sähköverkko Oy:n omistuksessa. Suojaviheralueet omistaa Vaasan kaupunki.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Alueella toimivat yritykset ja yhdistykset, alueen käyttäjät
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
  Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Ympäristötoimi
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
  Pohjanmaan Elinvoimakeskus, Väylävirasto, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähköverkko Oy, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan poliisilaitos, Vaasan Vesi, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, Elisa Oyj, Telia Finland Oyj, Loihde Oyj, Digita Oy

Mikäli joku taho edellä manituista ilmoittaa osallistumis- ja arviointivaiheessa, ettei näe tarvetta osallistua kaavan laadintaan, ei heille kaavaprosessin myöhemmissä vaiheissa lähetetä lausuntopyyntöä tai osalliskirjettä.

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

VAASA.
VASA.

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavan muutosta voidaan pitää vähäisenä, sillä se koskee pääasiassa korttelialueen rajojen vähäistä tarkistusta. Tämän vuoksi kaava-aineisto on tavanomaista suppeampi ja kaavaprosessi tiiviimpi. Kaavaprosessia tehostetaan yhdistämällä prosessin alkuvaiheet (vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluvaiheen kuuleminen).

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja eri vaiheiden nähtävilläolosta ilmoitetaan kiinteistörekisteristä ilmeneville omistajille ja vuokralaisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti.

Osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:

1. Yhdistetty VIREILLETULO, OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA ja KAAVALUONNOS (valmisteluvaiheen kuuleminen) AKL 62-63 §, MRA 30 §

Osallistuminen suullisella tai kirjallisella mielipiteellä materiaalin nähtävilläolon aikana (14 vrk). Osallisia kuullaan koskien lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, osallisten määrittelyä, vuorovaikutuksen järjestämistä, kaavan tavoitteita ja kaavan luonnosta. Mielipiteet toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen.

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

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

3. ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN AKL 52 §

Asemakaavan muutoksen hyväksyy toimivaltainen lautakunta (Vaasan kaupungin hallintosääntö 30 §). Päätöksestä on mahdollista valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen valitusajan kuluessa.

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutuksia arvioidaan kaavatyön yhteydessä ja ne esitetään kaavaselostuksessa. Vaikutusten arviointi tehdään yhteistyössä eri asiantuntijatahojen kanssa. Arvioinnissa tarkastellaan asemakaavan muutoksen vaikutuksia muun muassa liikenteeseen, luontoon, ihmisten elinoloihin, rakennettuun ympäristöön sekä yhdyskuntatalouteen.

Viranomaisyhteistyö

Kaavatyötä tehdään yhteistyössä kaupungin eri toimialojen sekä muiden viranomaisten ja yhteistyötahojen kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään lausunnot kaavan valmistelu- ja ehdotusvaiheessa sekä tarvittaessa muissa kaavaprosessin vaiheissa.

Sopimukset

Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä on sovittu kaupungin ja maanomistajan välisellä kaavoituksen käynnistämissopimuksella.

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

Aikataulu

Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava keväällä 2027. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/ak1152.

Yhteystiedot

Kaavoitusinsinööri Heidi Kangasluoma
p. 040 170 3349
heidi.kangasluoma@vaasa.fi

Kaavoituksen kanslia
p. 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

Mielipiteet ja muistutukset asemakaavasta toimitetaan:

- sähköpostitse: kaavoitus@vaasa.fi
- postitse: Kaavoitus, PL 2, 65101 VAASA
- käyntiosoitteeseen: Kirkkopuistikko 26 A, 65100 Vaasa

Tapaamiset sovitaan etukäteen valmistelijan kanssa.

Allekirjoitus

Päivi Korkealaakso

_____

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

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