VASKILUODON TYÖPAIKKA-ALUE

- Vaskiluodon voimalaitoksen toimistotilat
- Wärtsilän teknologiakeskuksen pysäköinti

EHDOTUSVAIHEEN ASEMAKAAVASELOSTUS



Asemakaava nro 1149
Vaasan kaupunki, kaavoitus 5.10.2026

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

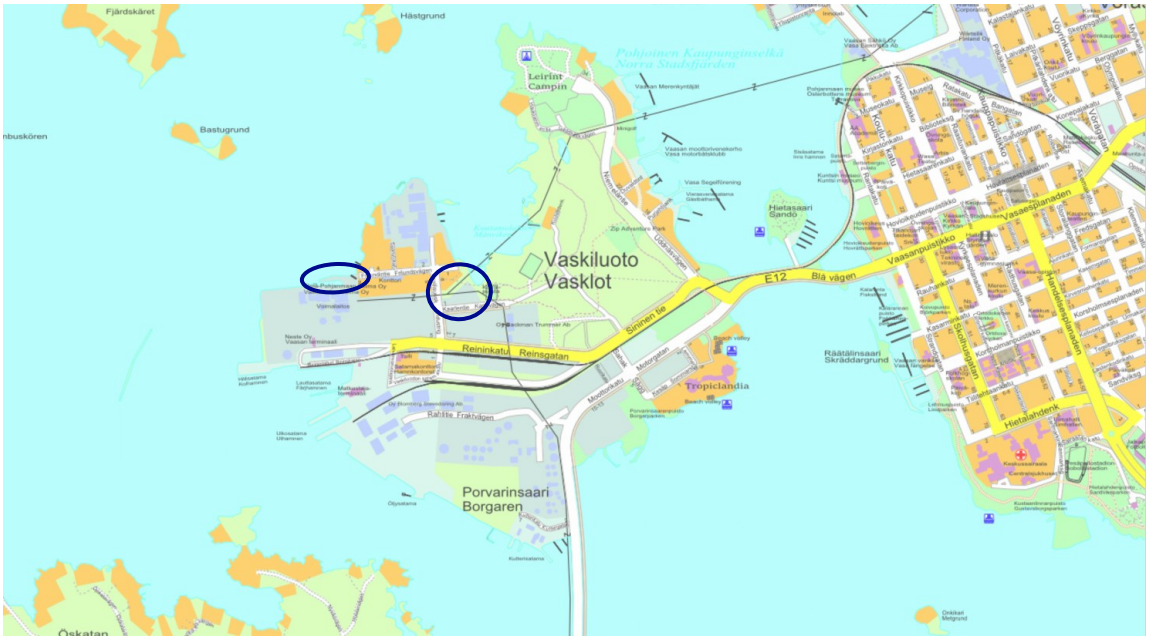
Kunta:	905 Vaasa
Kaava-alue:	**Asemakaavan muutos koskee:** kaupunginosa 13: katu-, virkistys - ja erityisalueet, korttelit 3 ja 4 **Asemakaavalla muodostuu:** kaupunginosa 13: katu-, vesi- ja erityisalueet, korttelit 7(osa) ja 20
Suunnittelulaji:	Asemakaava, asemakaavan muutos ja tonttijako
Kaavan nimi:	Vaskiluodon työpaikka-alue
Kaavan numero:	1149
Laatija:	Vaasan kaupunki, kaavoitus Vuohijoki Kati, kaavoitusarkkitehti Wikström May, kaava-assistentti

Käsittely:		
	Vireilletulosta ilmoittaminen	11.12.2025
	Kaupunkiympäristölautakunta (OAS)	3.12.2025 § 145
	Kaavoitusjohtaja (luonnos)	14.4.2026
	Kaupunkiympäristölautakunta (ehdotus)	21.10.2026 § xx
	Kaupunginhallitus	xx.xx.2027 § xx
	Kaupunginvaltuusto (hyväksyminen)	xx.xx.2027 § xx
	Lainvoimainen:	xx.xx.2027

1.2. Kaava-alueen sijainti

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

- Wärtsilän teknologiakeskus STH ”Sustainable Technology Hub”, jonka pysäköintiratkaisuja asemakaava koskee.
- Vaskiluodon voimalaitosalueen laajennus nykyisen voimalaitoksen pohjoispuoliselle vesialueelle. Alueelle kaavoitetaan toimistorakennus ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia.



Asemakaavarajaus esitettynä opaskartalla



Asemakaavarajaus esitettynä ortoilmakuvan päällä

1.3. Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2

1.1. Tunnistetiedot 2

1.2. Kaava-alueen sijainti 3

1.3. Selostuksen sisällysluettelo 4

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 6

1.5. Luettelo selostuksen tausta-asiakirjoista 6

2. TIIVISTELMÄ 7

3. LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET 8

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista 8

3.1.1. Alueen yleiskuvaus 8
3.1.2. Luonnonympäristö 9
3.1.3. Maaperä ja maisemarakenne 11
3.1.4. Suositeltavat rakentamiskorkeudet 12
3.1.5. Hulevedet 13
3.1.6. Rakennettu ympäristö 15
3.1.7. Liikenne 19
3.1.8. Pysäköinnin nykytilanne, pysäköintiselvitys 21
3.1.9. Ympäristön häiriötekijät 25
3.1.10. Maanomistus 26

3.2. Suunnittelutilanne 27

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset 27

3.3. Asemakaavan tavoitteet 30

3.3.1. Vaasan kaupungin strategiset tavoitteet 30
3.3.2. Ympäristön laatua koskevat tavoitteet 30
3.3.3. EPV Energia Oy:n tavoitteet 30
3.3.4. Wärtsilä Finland Oy:n tavoitteet 30
3.3.5. Muiden osallisten tavoitteet 31

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 32

4.1. Asemakaavan tavoiteaikataulu 32

4.2. Aloitusvaihe 32

4.2.1. Suunnittelun käynnistäminen 32
4.2.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute 32

4.3. Luonnosvaihe 33

4.3.1. Kaavaluonnoksen kuvaus 33
4.3.2. Kaavaluonnoksesta saatu palaute 33
4.3.3. Harkinta luonnosvaiheen jälkeen 35
4.4. Ehdotusvaihe 37
4.4.1. Kaavaehdotus 37
4.4.2. Kaavaehdotuksesta saatu palaute 37
4.4.3. Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen 37
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 38
5.1. Kaavan rakenne 38
5.2. Mitoitus 39
5.2.1. Korttelialueet 40
5.2.2. Muut alueet 42
5.2.3. Katualueet 42
5.2.4. Pysäköinti 42
5.2.5. Asemakaavamääräykset 43
5.3. Kaavan vaikutukset 43
5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan 43
5.3.2. Vaikutukset luontoon 48
5.3.3. Vaikutukset ilmastoon 49
5.3.4. Vaikutukset ihmisten elinoloihin 51
5.3.5. Vaikutukset palveluihin ja alueen virkistyskäyttöön 51
5.3.6. Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin 52
5.3.7. Yritysvaikutukset 54
5.3.8. Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset 54
5.4. Nimistö 54
5.5. Asemakaavan toteutus 54

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1. Asemakaavakartta ja määräykset
LIITE 2. Vuorovaikutusraportti
LIITE 3. Havainnemateriaali
LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake
LIITE 5. Tonttijakokartat
LIITE 6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.5. Luettelo selostuksen tausta-asiakirjoista

- Vaskiluodon työpaikka-alueen ak1149 luontokartoitus. Vaasan kaupunki, kaavoitus, 2026
- Vaskiluodon työpaikka-alueen asemakaavan muutos (ak1149) – Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma. Sitowise 2026.
- Huttunen, M., & Tevali R., Valli S. (2022). Tutkimusraportti Vaasa, Vaskiluoto, arkeologinen vedenalaisinventointi. Nordic Maritime Group Oy.
- Vaskiluodon osayleiskaavan taustaselvitykset
- Asemakaavan ak1091 Smart Technology Hub taustaselvitykset **www.vaasa.fi/ak1091**
- Asemakaavan ak1092 Reininkadun alue taustaselvitykset **www.vaasa.fi/ak1092**
- Wärtsilän pysäköinnin tarveselvitys. WSP Finland Oy 2026

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavatyö on käynnistetty Wärtsilä Finland Oy:n ja EPV Energia Oy:n aloitteesta.

Asemakaavalla vahvistetaan näiden yritysten toimintaedellytyksiä. Samalla varmistetaan, etteivät Suomen Sokerin alueen asumisen olosuhteet tai lähialueella toimivien yritysten ja yhdistysten toimintaedellytykset heikkene.

Voimalaitoksen pohjoispuoliselle vesialueelle kaavoitetaan uusi täyttöalue, jolle voidaan sijoittaa voimalaitoksen henkilöstötiloja ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia. Täyttöalueelle sijoittuva uudisrakennus voi olla laajuudeltaan korkeintaan 2400 k-m^2 ja sen kerroslukumäärä korkeintaan 3. Toteutuessaan rakennus korvaa voimalaitosalueen nykyiset henkilöstötilat.

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

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

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

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

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

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

3. LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

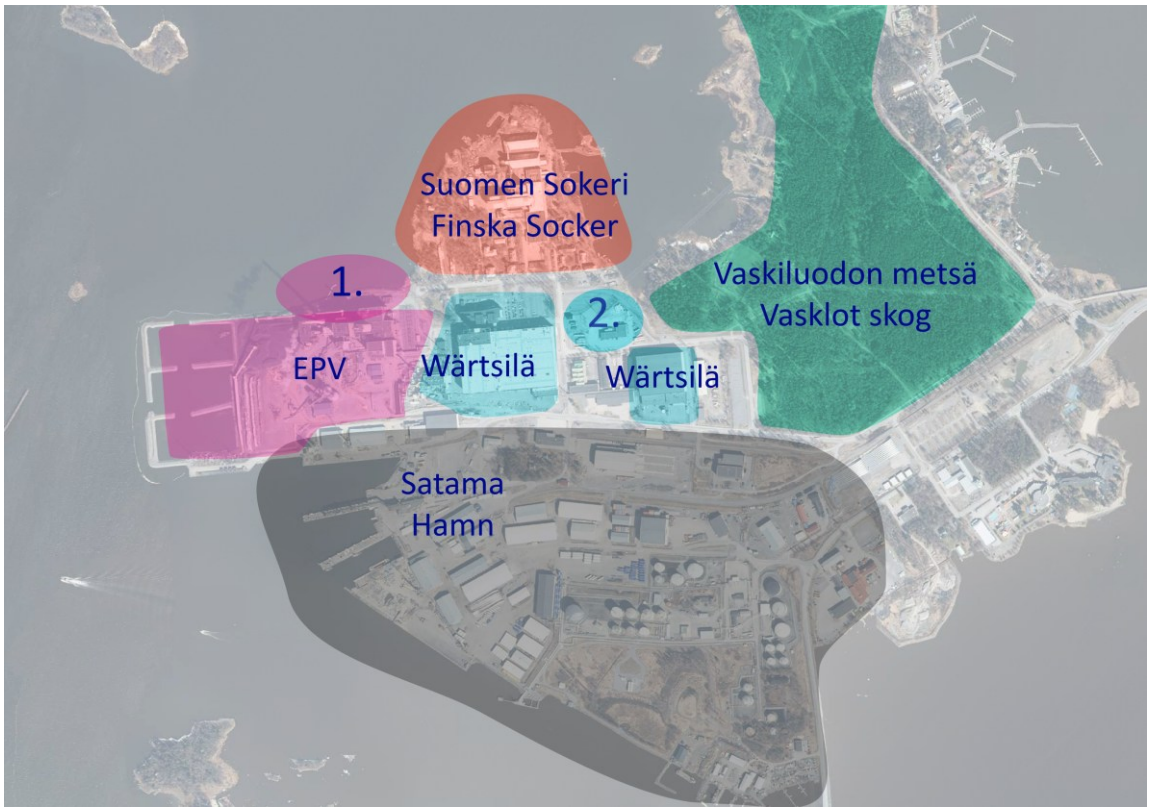
Suunnittelualue sijaitsee Vaskiluodossa, noin 3 kilometrin etäisyydellä Vaasan torilta. Se sijoittuu Vaskiluodon saaren länsiosaan, joka ollut 1800-luvun lopulta asti teollisuuden ja sataman käytössä. Saaren itäosassa on virkistysalueita, matkailupalveluita, venesatamia ja huvila-asutusta.

Suunnittelualue koostuu kahdesta toisistaan erillisestä osasta:

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

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

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



3.1.2. Luonnonympäristö

Asemakaavan pohjatiedoksi laadittiin luontokartoitus vuonna 2026. (Vaskiluodon työpaikka-alueen ak1149 luontokartoitus 2026, Vaasan kaupunki, kaavoitus)

Selvitysalue rajattiin hiukan asemakaavarajausta laajemmaksi. Se käsittää kaavoitettavien alueiden lisäksi myös sen pohjoispuolella olevaa puistoaluetta ja suojaviheraluetta.



Selvitysalueen rajaus

Selvitysalue koostuu rakennuksista parkkipaikkoineen, kapeasta vesi- ja ranta-alueesta sekä hoidetuista viheralueista. Viheralueilla on pieniä lehtipuumetsiköitä, kapeita nurmialueita, istutettuja puurivejä sekä nykyisiä ja entisiä piha-alueita. Selvitysalueella ei ole varsinaisia luonnontilaisia elinympäristöjä vaan kaikki viheralueet ovat rakennettuja tai muuten ihmisvaikutuksen alaisia.

Selvitysalue oli hieman kaavarajausta laajempi. Kaikki selvitysalueella sijaitsevat metsiköt ja viheralueet jäävät varsinaisen kaava-alueen ulkopuolelle. Kaava-alue on lähes kokonaan rakennettua asfaltti- tai sorapintaista ympäristöä tai rakennusten peitossa.

Luontokartoituksen johtopäätöksiä:

Luontokartoituksessa ei löydetty luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilailla suojeltuja luontotyyppejä tai muita erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Myöskään liito-oravalle soveltuvia elinympäristöjä ei löytynyt.

Maastoinventointien perusteella arvioitiin, että selvitysalueella ei esiinny muita Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV (a) nisäkäs- ja matelijalajeja eikä sammakkoeläimiä (viitasammakko).

Suunnitellulla kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutusta alueen pesimälinnustoon. Alueen pesimälinnustoon ei kuulu EU:n lintudirektiivin (2009/147/EC) liitteen I lajeja.

Alueella esiintyvät lintulajit (Suomen lintulajien uhanalaisuusarvioinnin mukaan lueteltuina):

- Erittäin uhanalainen (EN)
  - Alueella mahdollisesti pesivä laji: selkälokki
- Vaarantunut
  - Alueella mahdollisesti pesivä laji: harmaalokki
- Silmälläpidettävä (NT)
  - Alueella pesivä laji: västäräkki
  - Alueella mahdollisesti pesivä laji: pensaskerttu, harakka
- Suomen kansainväliset vastuulajit
  - Alueella mahdollisesti pesivä laji: isokoskelo, telkkä, leppälintu

Lepakoiden reittikartoituksissa tehtyjen havaintojen perusteella arvioitiin, että selvitysalueella sijaitsee lepakoille tärkeä alue (arvoluokka 3). Se sijaitsee kaava-alueen ja sen vieressä oleva Vaasan kanoottikerhon vuokra-alueen pohjoispuolella, eikä siihen kohdistu kaavamuutoksen seurauksena muutoksia.



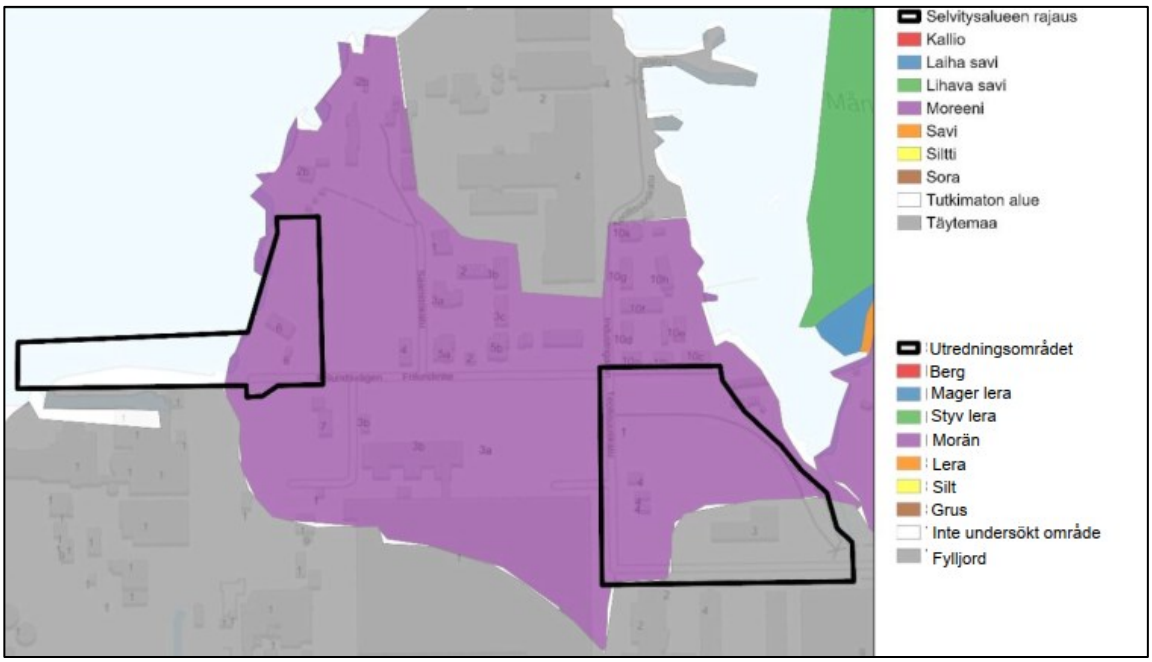
Punainen rajaus: Selvitysalue. Musta rajaus: Lepakoille merkittävä alue (varsinaisen kaavarajauksen ulkopuolella)

Luontokartoituksessa esitettyjä ohjeita ja suosituksia:

Alueella sijaitsevat rakennukset tulee tarkistaa pesivien lintujen sekä lepakoiden päiväpiilojen varalta ennen merkittäviä rakenteellisia muutostöitä tai rakennusten purkamista. Jos pesiviä lintuja havaitaan, tulee työt ajoittaa pesimäajan ulkopuolelle. Lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sekä rauhoitettujen lintulajien pysyvien pesäpaikkojen heikentäminen tai hävittäminen on luonnonsuojelulain nojalla kielletty ja edellyttää poikkeuslupaa valvovalta viranomaiselta.

3.1.3. Maaperä ja maisemarakenne

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

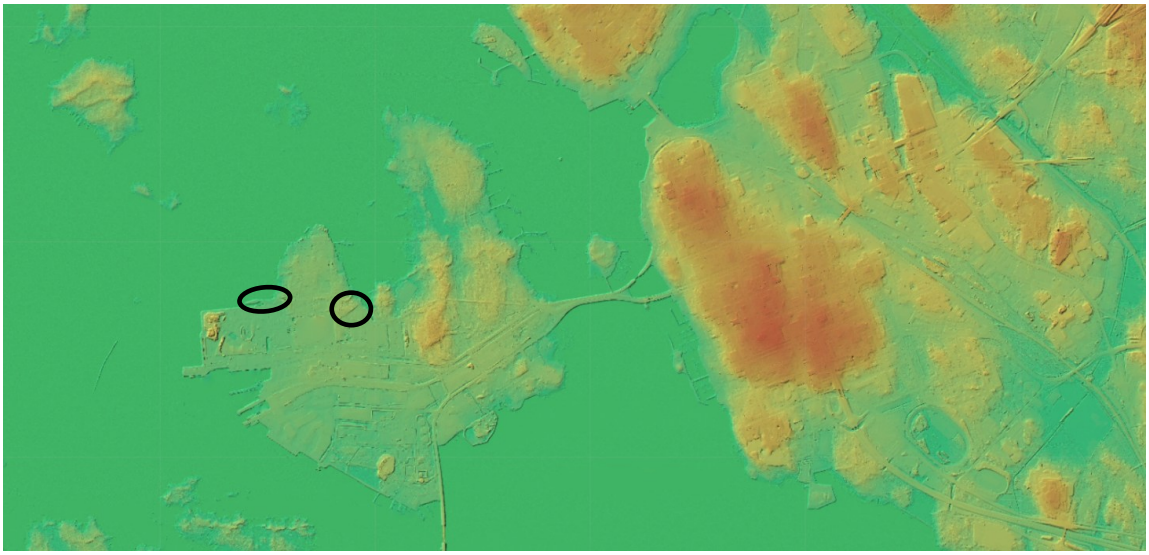


Selvitysalueen maaperäkartta.

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



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



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

3.1.4. Suositeltavat rakentamiskorkeudet

Tässä luvussa esitetyt tiedot ovat suosituksia, jotka toimivat suunnittelun tukena. Asemakaavassa ei määrätä alueelle alinta rakentamiskorkeutta. Mikäli rakennuksia sijoitetaan alemmas kuin tässä luvussa suositellaan, voidaan huolehtia rakenteellisilla ja teknisillä ratkaisuilla, että rakennus kestää meritulvan ja aaltoilun aiheuttamat vaikutukset.

Asemakaavatyön aikana on selvitetty alueen alimmat turvalliset rakentamiskorkeudet Ilmatieteen laitoksen lausunnon ja Suomen ympäristökeskuksen ”Tulviin varautuminen rakentamisessa” -oppaan perusteella. Opasta päivitetään vuosina 2026–27. Alueelle suunniteltaessa on aina tarkistettava oppaan viimeisin versio ja suositus alimmasta turvallisesta rakentamiskorkeudesta.

Turvallisella rakentamiskorkeudella tarkoitetaan tasoa, jolle vesi voi nousta aiheuttamatta vahinkoa rakenteille tai järjestelmille. Tämän tason alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. Riippuen valitusta perustamistavasta rakennusta ympäröivän alueen maanpinnan tasaus nousee yleensä noin 0.3-1 metriä alimman turvallisen rakentamiskorkeuden yläpuolelle.

Kaavan laadinnan aikaiset suositukset kaava-alueella (koskee EPV:n suunnittelualuetta):

Rannan jyrkkyys	**Turvallinen rakentamiskorkeus (N2000)**	Meritulvan osuus (Vaasan rannikolle määritelty tulvakorkeus)	Vesistön ominaisuuksista ja aaltoiluvarasta johtuva lisäkorkeus
Loivempi kuin 1:7	**+3,2 m**	+2,0 m	+1,2 m
Jyrkempi kuin 1:7	**+3,8 m**	+2,0 m	+1,8 m

Lisäksi rakentamiskorkeuden määrittämisessä on huomioitava

- Jäiden työntymisen mahdollisuus
- Jäte- ja hulevesiverkoston padotuskorkeudet. Kuntatekniikan ja Vaasan Veden määrittelemä alin rakentamiskorkeus on Vaasassa aina vähintään +2,8. Vaasan Veden ja Kuntatekniikan suositusta tulee noudattaa, mikäli rakennuksen tulvasuojausta ei järjestetä teknisellä järjestelmällä, kuten pumppaamolla.

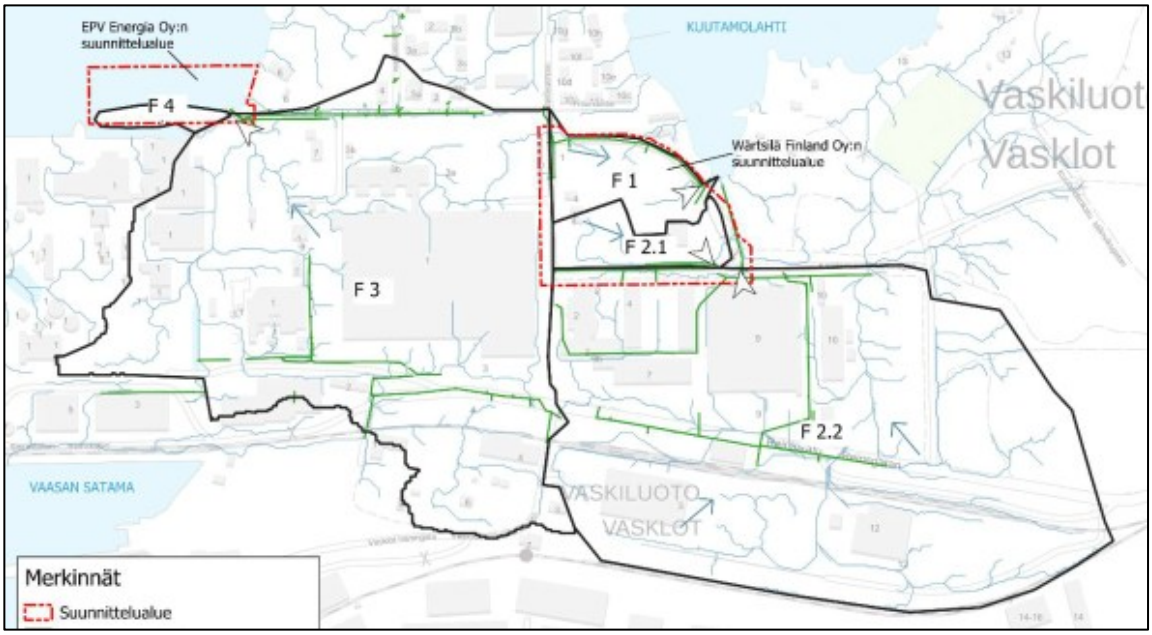
Suositukset koskevat tavanomaista rakentamista, jonka suunniteltu käyttöaika on 200 vuotta ja jonka voidaan hyväksyä joutuvan tänä aikana kerran tulvalle alttiiksi. Suositukset ovat liian matalia rakennuksille tai rakenteille, jotka eivät saa joutua merivedelle alttiiksi kertaakaan käyttöikänsä aikana.

3.1.5. Hulevedet

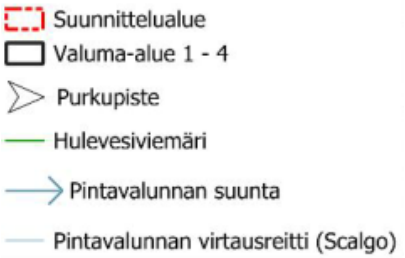
Asemakaavan pohjatiedoksi laadittiin hulevesiselvitys ja hulevesien hallinnan suunnitelma vuonna 2026 (Sitowise).

Wärtsilän suunnittelualueen hulevedet johdetaan hulevesiverkoston kautta Kuutamolahteen. Kuutamolahdessa esiintyy meriuposkuoriaisia. Kyseessä on luonnonsuojelulailla rauhoitettu laji, jonka elinympäristöä ei saa vaarantaa.

EPV Energian suunnittelualueen hulevedet valuvat pintavaluntana suoraan mereen. Suunnittelualueilla ei ole tiedossa kohtia, joihin sadevesi erityisesti kerääntyisi tai lammikoituisi.



Nykyiset osavaluma-alueet ja niiden virtausreitit. Taustakartta: MML, kuva: Sitowise



Selvityksen johtopäätöksiä

Maankäytön muutos lisää läpäisemättömien pintojen määrää, mikä voi nopeuttaa hulevesien muodostumista ja kasvattaa valuntamääriä. Vaikutuksista lisää otsikolla 5.3.2 *Vaikutukset luontoon*

Suunnittelualueiden hulevesien hallinnassa suositaan luontopohjaisia maanpäällisiä ratkaisuja, kuten läpäiseviä päällysteitä, kasvipeitteisiä painanteita ja biosuodatusrakenteita. Niiden avulla vähennetään hulevesien muodostumista. Alueella ei ole tarvetta viivyttää hulevesiä erillisissä viivytysrakenteissa, mutta hulevesien laadullinen hallinta on erityisen tärkeää meren läheisyyden takia ja alueelle suunnitellun maankäytön luonteen vuoksi. Hulevesien hallinnassa on kiinnitettävä huomiota erityisesti seuraaviin asioihin:

- Toimivan kuivatuksen varmistaminen (hyödyntämällä ensisijaisesti kasvipeitteisiä luontopohjaisia hulevesien hallinnan menetelmiä)
- Kuutamolahdella esiintyvän meriuposkuoriaisen elinympäristön suojeleminen (varmistamalla alueelta pois johdettavan huleveden hyvä laatu)
- Tulvareittien jatkuvuuden varmistaminen ja tulvavahinkojen ehkäisy
- Avoimien virtausreittien eroosion ehkäiseminen sekä rakentamisen aikana että sen jälkeen. Näin ehkäistään vesistökuormitusta ja veden samentumista.

Hulevesien johtaminen ja hallintamenetelmät korttelialueilla:

- Kiinteistöillä pyritään ensisijaisesti ehkäisemään hulevesien muodostumista toteuttamalla piha-alueille viheralueita sekä suosimalla vettä läpäiseviä pintoja.
- EPV Energian suunnittelualue: piha-alueen hulevedet ohjataan kasvillisuudelle ja edelleen hallittua purkureittiä kohti mereen.
- Wärtsilän suunnittelualue: Piha-alueen hulevedet ohjataan kasvillisuuspainanteiden kautta hulevesiviemäriin.
- Liikennöityjen alueiden hulevedet käsitellään ensisijaisesti biosuodatusrakenteissa. Tarvittaessa laadulliseen hallintaan käytetään myös maanalaisia hulevesien käsittelyrakenteita, jos kaikkia liikennöityjen alueiden hulevesiä ei saada ohjattua biosuodatusrakenteeseen ennen purkua hulevesiviemäriin.
- Puhtaat kattovedet voidaan ohjata kasvillisuudelle tai suoraan hulevesiviemäriin.
- EPV Energian suunnittelualue: Kiinteistön tulvareitti ohjataan rannan suuntaan.
- Wärtsilän suunnittelualue: Kiinteistön tulvareittinä toimivat kadut ja viheralueet.

3.1.6. Rakennettu ympäristö



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

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

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



Frilundintie

EPV ENERGIA OY:N SUUNNITTELUALUE (1)

EPV Energia Oy:n suunnittelualue liittyy Vaskiluodon voimalaitokseen. Nykyisen voimalaitosalueen laajuus on noin 14 hehtaaria ja tulevan täyttöalueen laajuus noin 0,8 hehtaaria (8000 m^2). Suunnittelualue on suoraan nykyisen energiantuotantokiinteistön pohjoispuolella. Se koostuu osittain vesialueesta ja osittain täyttöalueesta, joka on syntynyt voimalaitoksen vedenottoaltaan rakentamisen yhteydessä. Täyttöalueella on voimalaitokseen liittyviä aitoja ja huoltoreittejä. Täyttöalueella ei ole yhtään rakennusta, eikä erityisiä historiallisia tai maisemallisia arvoja.



WÄRTSILÄ FINLAND OY:N SUUNNITTELUALUE (2)

Wärtsilä Finland Oy:n suunnittelualue liittyy Wärtsilän teknologiakeskukseen, Sustainable Technology Hubiin. Teknologiakeskus koostuu tehdas-, logistiikka- ja toimistorakennuksista, joiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 100 000 k-m^2. Tehdas- ja logistiikkarakennukset ovat selkeitä suorakaiteen muotoisia kappaleita, joiden julkisivumateriaalina on käytetty valkoista julkisivukasettia. Toimisto-osa liittyy kokonaisuuteen visuaalisesti vaaleiden betonijulkisivujen välityksellä. Sen julkisivuissa vaihtelevat kapea pystysuuntainen ikkuna-aukotus ja laajemmat lasiseinät.

Alue kaavoitettiin vuosien 2018-2020 aikana kahdessa osassa. Tehdas, logistiikkakeskus ja ensimmäinen toimisto-osa otettiin käyttöön vuonna 2022. Sen jälkeen sekä toimistoa että tehdasta on ehditty laajentamaan.



Tämän asemakaavan myötä teknologiakeskus laajenee tontille 905-13-3, jolla on aiemmin toiminut kuljetusalan yritys. Kaavarajaukseen kuuluvat tontin 905-13-3 lisäksi voimajohtoalue ja sen pohjoispuolinen pysäköintialue, jotka ovat pääosin avointa sorapintaista kenttää. Alueen kautta kulkee kaksi suurta sähkölinjaa. Logistiikkayrityksen tontilla sijaitsee yksi vuonna 1980 valmistunut rakennus, jossa on kaluston huoltotiloja sekä kaksikerroksinen toimisto-osa. Rakennus on tasakattoinen ja pesubetonipintainen. Kapeat pystysuuntaiset betonielementit muodostavat julkisivuille tiheän pilasterijaon.





SUOMEN SOKERIN ALUE

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

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

puurakenteisten rivitalojen muodostama kokonaisuus, joka on rakennettu vuosien 1909 ja 1928 välillä.





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



Kanoottikerho

3.1.7. Liikenne

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

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

Voimalaitoksen henkilöstön työmatkaliikenne suuntautuu alueelle kokonaan Frilundintien kautta. Voimalaitoksen henkilöstömäärä on noin 30, joten se tuottaa hyvin vähän työmatkaliikennettä. Energiantuotantoalueelle saapuu Frilundintien puoleisten henkilöporttien kautta keskimäärin 40 henkilöä päivässä. Luku kattaa sekä voimalaitoksen oman henkilöstön että alihankkijat.

Kaava-alueen läheisyyteen saapuu melko vähän raskasta liikennettä, sillä sekä EPV:n voimalaitoksen että Wärtsilän teknologiakeskuksen logistiikka ohjataan alueelle etelästä, Reininkadulta. Rakennustyömaiden vuoksi raskasta liikennettä on kulkenut ajoittain poikkeuksellisesti myös Frilundintien kautta.

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

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

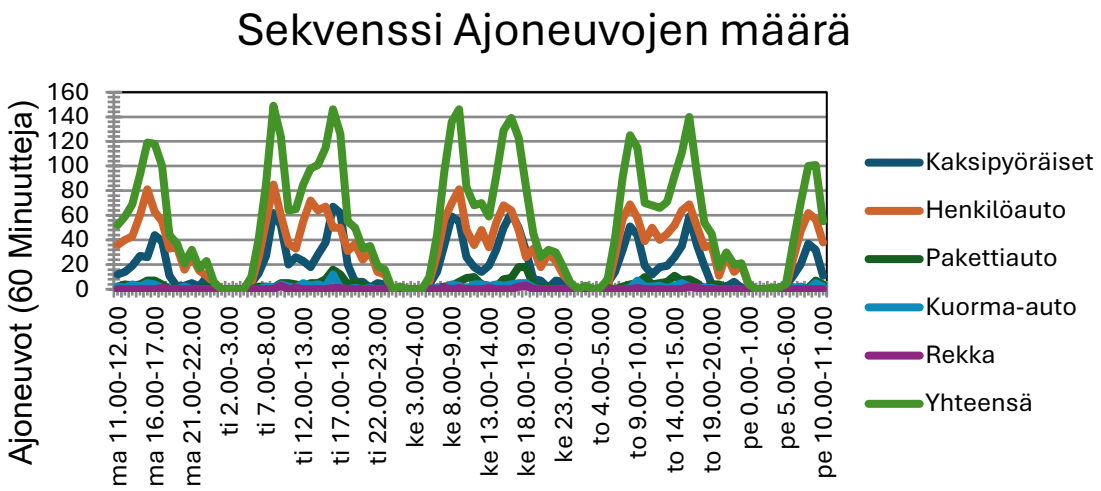
<u>Frilundintie</u>

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

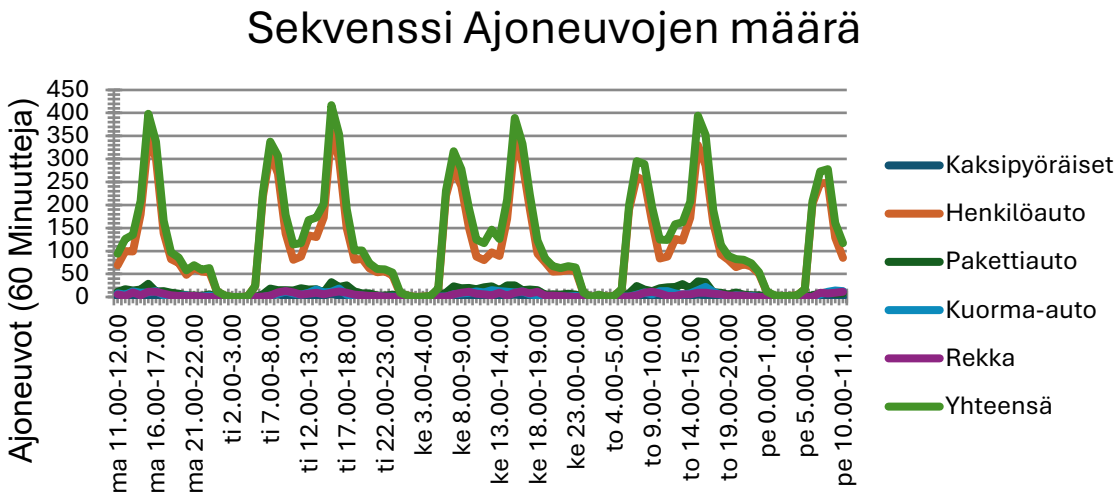
<u>Kaarlentie</u>

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

Alla olevissa diagrammeissa esitetään alueella mitatut liikennemäärät:



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



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

3.1.8. Pysäköinnin nykytilanne, pysäköintiselvitys

Asemakaavoissa määritellään autopaikkojen minimimäärä, joka pitää toteuttaa omalle tontille tai kaavassa erikseen osoitetuille pysäköintialueille. Vaasassa asemakaavojen pysäköintivelvoite määritellään Vaasan kaupungin pysäköintipolitiikan perusteella. Wärtsilän teknologiakeskuksen asemakaavoissa on noudatettu suositusta keskusta-alueella sijaitseville toimistorakennuksille.

Teknologiakeskuksen todellinen pysäköintitarve on osoittautunut huomattavasti suuremmaksi kuin kaavassa määrätty pysäköintipaikkojen määrä. Tämä on melko tavallista liike- ja toimistokohteissa.

Erityisesti teknologiakeskuksen käyttöönottovaiheessa pysäköintipaikkojen riittämättömyys aiheutti ongelmia ympäristössä. Ajoneuvoja pysäköitiin Suomen Sokerin alueelle ja muualle lähiympäristöön. Ei-toivottua liikennettä ohjautui myös Frilundintielle. Wärtsilä on reagoinut tilanteeseen toteuttamalla uusia pysäköintialueita eri puolille Vaskiluotoa sekä järjestämällä työntekijöille bussikuljetuksia. Kaupunki on kehittänyt pyöräilyn ja joukkoliikenteen olosuhteita.

Rakenteellisen pysäköinnin tarve tunnistettiin jo alueen aiempia asemakaavoja laadittaessa. Tuolloin arvioitiin, että pysäköintitalo on toteutettava viimeistään siinä vaiheessa, kun yli puolet alueelle kaavoitetusta toimistorakentamisesta on toteutettu. Vaikka näin on jo tapahtunut, pysäköintitaloa ei ole rakennettu. Tämä on ollut mahdollista siitä syystä, että lähialueelta on vapautunut tilaa pysäköinnille muiden yritysten siirtyessä alueelta pois. Wärtsilä on myös vuokrannut käyttöönsä pysäköintialueita kauempaa Vaskiluodosta. Kaavoituksen näkökulmasta kyseessä on kuitenkin väliaikainen ratkaisu, sillä jokaisen laajennuksen ja uudisrakennuksen alta poistuu pysäköintipaikkoja samalla, kun pysäköinnin tarve kasvaa. Jos pysäköintitaloa ei toteuteta, on löydettävä pysyviä pysäköintiratkaisuja nykyisen teknologiakeskuksen alueen ulkopuolelta.

Teknologiakeskuksen pysäköinnin keskeiset haasteet:

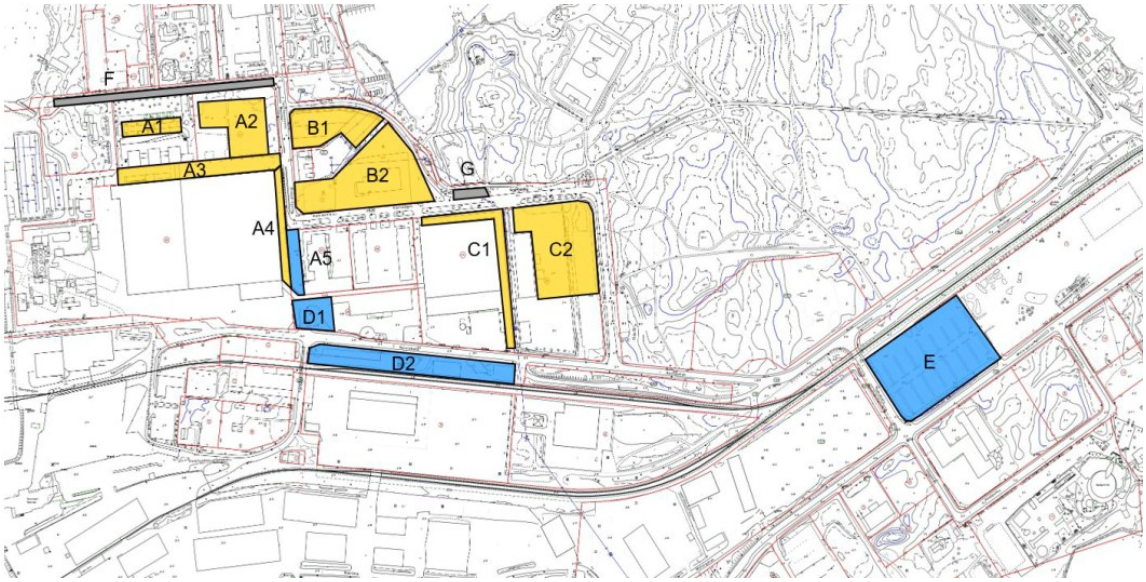
- Toiminnan siirtyminen Vaskiluotoon tapahtui äkillisesti ja muutos aikaisempaan oli ympäristölle suuri.
- Alue on rakentunut vaiheittain, jolloin työmaavaihe on jatkunut pitkään.
- Ensimmäisessä kaavassa määriteltyä pysäköintitaloa ei ole toteutettu.
- Toimistorakennuksille asemakaavassa määritelty pysäköintinormi ei vastaa todellista pysäköinnin tarvetta.
- Vaasassa työskentelevien Wärtsilän työntekijöiden määrä on kasvanut arvioitua enemmän.
- Wärtsilä on keskittänyt Vaasassa sijaitsevia toimintojaan Vaskiluotoon arvioitua enemmän.
- Kestävien kulkumuotojen käyttö on jäänyt vähäisemmäksi kuin ennakoitiin.

Pysäköintiä koskeva selvitys

Asemakaavatyön yhteydessä laadittiin teknologiakeskuksen pysäköintiä koskeva selvitys *Wärtsilän pysäköinnin tarveselvitys* (WSP Finland Oy). Selvityksessä tarkasteltiin alueen nykyistä pysäköintipaikkamäärää ja käyttöastetta sekä pysäköintipaikkojen laskennallista tarvetta.

Pysäköintitarve selvitettiin laskennallisesti käyttäen Matkatuotosopasta (Ympäristöministeriö. 2008. *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa*. Suomen ympäristö 27/2008). Lisäksi alueella pysäköivien ajoneuvojen määrä laskettiin syyskuussa 2026. Laskenta tehtiin kaikilla niillä alueilla, joilla nykyisin järjestetään työntekijöiden pysäköintiä.

Pysäköityjen ajoneuvojen laskenta, nykyisten pysäköintialueiden käyttöaste



Pysäköintilaskennan tarkastelualue. Keltaiset alueet sijaitsevat tonteilla, joilla tällä hetkellä on teknologiakeskukseen liittyviä rakennuksia. Sinisiltä alueilta on vuokrattu alueita väliaikaisesti teknologiakeskuksen pysäköintikäyttöön.

Alla olevassa taulukossa näkyy pysäköintitilanne 15.9.2026.

	Autopaikkojen määrä	Pysäköityjen autojen määrä	Käyttöaste (%)
Koko tarkastelualue	1722	1372	80
Teknologiakeskuksen alueet	1234	1076	87
Teknologiakeskuksen ulkopuoliset alueet	488	296	61

Pysäköintialueiden käyttöaste on hyvin korkea.

Myös teknologiakeskuksen tonteilla pysäköivät polkupyörät laskettiin kahtena päivänä syyskuussa 2026. Poutaisena päivänä polkupyöriä oli noin 340 ja sateisena päivänä noin 200.

Alueen laskennallinen pysäköintipaikkojen tarve

Alla olevassa taulukossa on esitetty selvityksessä todettu laskennallinen pysäköintipaikkojen tarve ja asemakaavan velvoitepaikat.

	Toteutuneen rakennusoikeuden mukaan laskettu pysäköintitarve	**Henkilöstön määrän mukaan laskettu pysäköintitarve**	Pysäköintivelvoite (asemakaavassa määritelty pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä)
Nykyhetkellä	750	**1500**	690
Tulevaisuudessa, kun alueen koko rakennusoikeus on käytetty	1000	**2000**	900-950 (arvio)

Rakennusoikeuden mukaan toteutettu laskenta perustuu eri käyttötarkoitusten keskiarvoihin, eikä huomioi Wärtsilän toiminnan erityispiirteitä. Tästä syystä henkilöstön määrän mukaan toteutettu laskenta antaa luotettavamman kuvan pysäköintitarpeesta. Tätä tukee se, että pysäköityjen ajoneuvojen laskennasta saatu tulos oli samaa suuruusluokkaa.

Selvityksen mukaan teknologiakeskuksen laskennallinen pysäköintipaikkojen tarve on nykyhetkellä noin 1500 autopaikkaa. Jos jäljellä oleva rakennusoikeus toteutetaan kokonaan, pysäköintipaikkojen tarve nousee noin 2000 kappaleeseen. Kaikilla teknologiakeskuksen tonteilla on vielä käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä, mutta on hyvin todennäköistä, että osa rakennusoikeudesta jää kokonaan toteutumatta, sillä etenkin tehdas- ja logistiikkatontit ovat jo valmiiksi hyvin ahtaita.

Henkilöstön määrään perustuvassa laskelmassa on oletettu, että samalla tontille rakennettavissa laajennuksissa on sama tilatehokkuus kuin nykyisissä rakennuksissa. Työntekijöiden määrän oletetaan siis kasvavan laajennusten myötä samassa suhteessa. Rakenteilla olevan komponenttitehtaan osalta työntekijöiden määrän arvioimisessa ei ole käytetty Wärtsilän omaa arviota komponenttitehtaan tulevasta työntekijämäärästä. Sen sijaan työntekijöiden määrä on koko tontilla laskettu käyttäen samaa tilatehokkuutta varsinaisen tehdasrakennuksen kanssa. Tämä johtuu siitä, että komponenttitehtaan valmistumisen jälkeen tontin rakennusoikeudesta on vielä käyttämättä noin 60%, eikä ole vielä tiedossa, minkä luonteista toimintaa tontille tulevaisuudessa voi tulla. Jos komponenttitehtaan tontin jäljellä oleva rakennusoikeus hyödynnetään logistiikkatilojen rakentamiseen, tältä osin työntekijämäärä voi olla jopa puolet pienempi kuin tässä selvityksessä tehty arvio.

Johtopäätökset

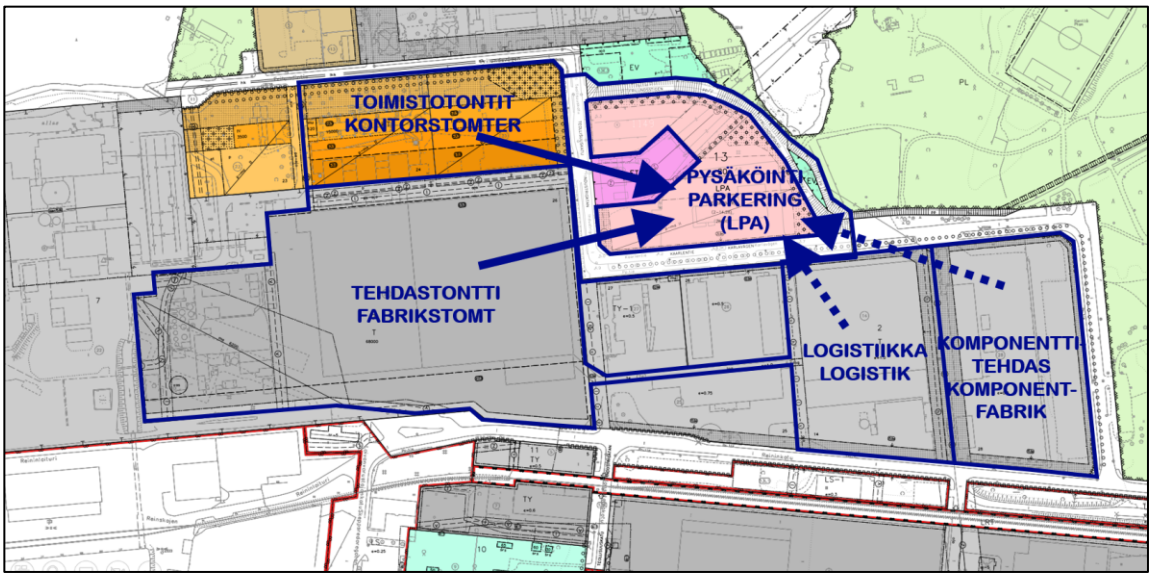
- LPA-korttelialueella on riittävästi tilaa maan tasossa lähes kaikille asemakaavan vaatimille velvoitepaikoille siinäkin tapauksessa, että alueella toteutetaan lisärakentamista. Todellinen pysäköinnin tarve on kuitenkin noin puolet suurempi kuin asemakaavassa vaadittu velvoitepaikkojen määrä. Rakentamislupien myöntämisen yhteydessä on mahdolista puuttua vain velvoitepaikkojen riittävyyteen.
- **Tällä hetkellä** teknologiakeskuksen laskennallinen pysäköinnin tarve on noin 1500 autopaikkaa. Teknologiakeskuksen alueen pysäköintikapasiteetti on tällä hetkellä noin 1200

autopaikkaa → alueella on 300 autopaikan vaje. Puuttuvat paikat on sijoitettu entisen Wasalandian alueelle ja Reininkadun ympäristöön. Jos pysäköintitalo toteutetaan täydessä asemakaavan sallimassa laajuudessa, alueen pysäköintikapasitteetti nousee noin 2000 autopaikkaan. Jos teknologiakeskuksen alueelle ei toteuteta uusia laajennuksia, pysäköintikapasiteettia on liikaa.

- **Tulevaisuudessa (jos alueen koko rakennusoikeus käytetään)** alueen laskennallinen pysäköinnin tarve on noin 2000 autopaikkaa. Karkeasti arvioituna alueella olisi noin 900 autopaikkaa maan tasossa. Jos pysäköintitalo toteutetaan, pysäköintikapasiteetti nousisi noin 1600 autopaikkaan.
- On epätodennäköistä, että alueen jäljellä oleva rakennusoikeus käytettäisi kokonaan, sillä osa tonteista on jo nyt hyvin ahtaita. Eri skenaarioiden tarkempi määrittely edellyttäisi tarkempaa tonttikohtaista tarkastelua. Pysäköintitilanteeseen vaikuttavat lisärakentamisen kerroslukumäärät ja sitä kautta laajennusten viemä pohjapinta-ala. Vasta jatkosuunnittelussa olisi mahdollista arvioida esimerkiksi lastaukseen ja logistiikkaan tarvittava tila, jota ei voida käyttää pysäköintiin.
- Teknologiakeskuksella on väliaikaisessa käytössä muita pysäköintialueita (entinen Wasalandian pysäköintialue ja Reininkadun varrella olevia alueita). Toistaiseksi ei ole tiedossa korvaavaa paikkaa, jos nämä alueet poistuvat käytöstä.
- Kaavoituksen näkökulmasta kauempana sijaitsevat pysäköintialueet ovat väliaikainen ratkaisu, sillä jokaisen laajennuksen ja uudisrakennuksen alta poistuu pysäköintipaikkoja samalla, kun pysäköinnin tarve kasvaa. Jos pysäköintitaloa ei toteuteta, on löydettävä pysyviä pysäköintiratkaisuja nykyisen teknologiakeskuksen alueen ulkopuolelta.

Alueen pysäköinnin periaate asemakaavan saatua lainvoiman

Jos asemakaavassa ei määrätä muuta, velvoitepaikat (eli asemakaavassa määrätty autopaikkojen vähimmäismäärä) tulee aina rakentamisluvissa osoittaa omalle tontille. Tällä asemakaavalla määritellään, että kaikkien teknologiakeskuksen tonttien pysäköintiä voidaan sijoittaa pysäköintilaitosten korttelialueelle (LPA). Alla olevassa kaaviossa on osoitettu teknologiakeskuksen pysäköinnin periaate:



Teknologiakeskuksen pysäköinnin periaate. Toimisto- ja tehdastontit eivät toimi nykyäänkään pysäköinnin suhteen itsenäisesti ja niiden velvoitepysäköintiä on jo aikaisemmissa luvissa

osoitettu tontin ulkopuolelle. Logistiikka- ja komponenttitehtaan vaatimat pysäköintipaikat mahtuvat tällä hetkellä omille tonteille.

TOIMISTOTONTIT

- Eivät toimi pysäköinnin suhteen itsenäisesti.
- Osa kaavan vaatimasta velvoitepysäköinnistä on osoitettu aikaisemmissa rakennusluvissa LPA-alueelle.
- Kaikki tulevien laajennusten edellyttämät pysäköintipaikat pitää osoittaa LPA-alueelta.
- Rakennusoikeudesta on käyttämättä vielä noin 30%,

TEHDASTONTTI

- Ei toimi pysäköinnin suhteen itsenäisesti.
- Osa kaavan vaatimasta velvoitepysäköinnistä on osoitettu aikaisemmissa rakennusluvissa tontin ulkopuolelle. Viimeisimmän laajennuksen rakentamislupa on saanut pysäköinnin osalta vain määräaikaisen luvan.
- Kaikki tulevien laajennusten edellyttämät pysäköintipaikat pitää osoittaa LPA-alueelta.
- Enää pieni osa rakennusoikeudesta käyttämättä.

LOGISTIIKKATONTTI

- Toimii tällä hetkellä pysäköinnin suhteen itsenäisesti.
- Kaikki tulevien laajennusten edellyttämät pysäköintipaikat pitää osoittaa LPA-alueelta.
- Rakennusoikeudesta on käyttämättä vielä vajaa 1/3. Rakennusoikeuden hyödyntäminen kokonaan on melko epätodennäköistä.

KOMPONENTTITEHTAAN TONTTI

- Toimii tällä hetkellä pysäköinnin suhteen itsenäisesti.
- Tontille jää paljon ylimääräisiä pysäköintipaikkoja myös rakenteilla olevan komponenttitehtaan valmistumisen jälkeen.
- Komponenttitehtaan valmistumisen jälkeen tontin rakennusoikeudesta on jäljellä vielä noin 60%. Mikäli koko rakennusoikeus käytetään ja tontille rakennettava toiminta vaatii paljon lastaustilaa, komponenttitehtaan tontin pysäköinti ei enää mahdu omalle tontille, vaan sitä on sijoitettava LPA-alueelle.

3.1.9. Ympäristön häiriötekijät

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

Lähin Tukesin valvonnassa oleva kohde on Wärtsilä Finland Oy:n Smart Technology Hub. Kohteen konsultointivyöhyke on 1 km. Muut Tukesin valvonnassa olevat kohteet sijaitsevat kauempana suunnittelualueista, eivätkä niiden onnettomuusvaikutukset ylety

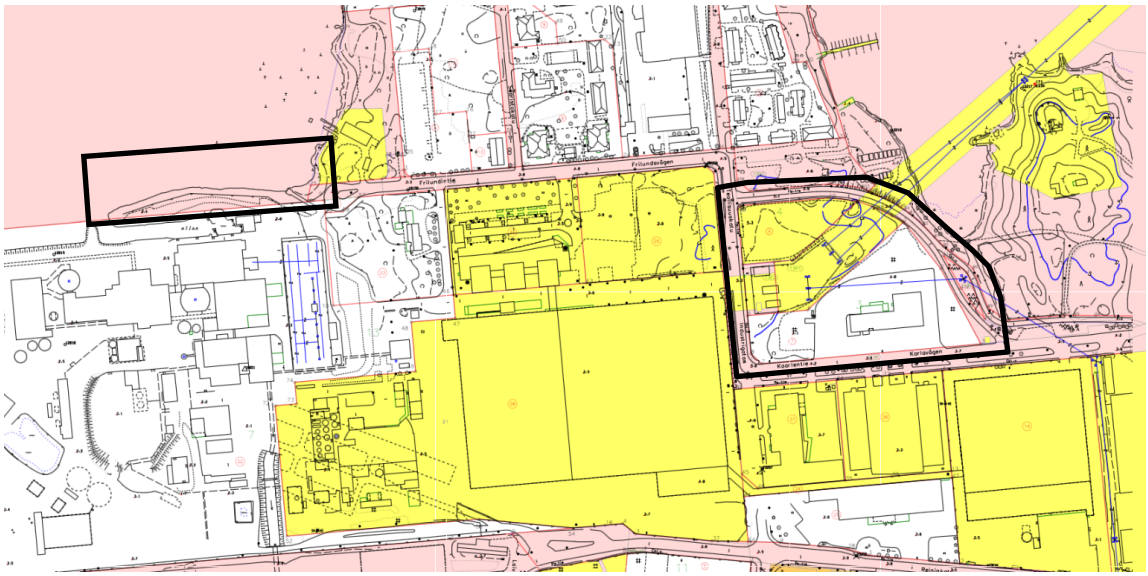
suunnittelualueille. Tämän lisäksi Vaskiluodon voimalaitoksen toiminnasta aiheutuu lähialueelle turvallisuusriskejä. Vaasan Voima Oy:n vaarallisten kemikaalien laajuus on vähäistä nykyisten toimintojen osalta ja kohde on pelastuslaitoksen valvonnan piirissä. Mahdollisten muutosten yhteydessä kemikaalien käytöstä vastaava yhtiö vastaa tarvittavista lupamenettelyistä.

Sekä Vaskiluodon voimalaitoksen että Wärtsilän teknologiakeskuksen toiminnasta syntyy ajoittain melua.

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

3.1.10. Maanomistus

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

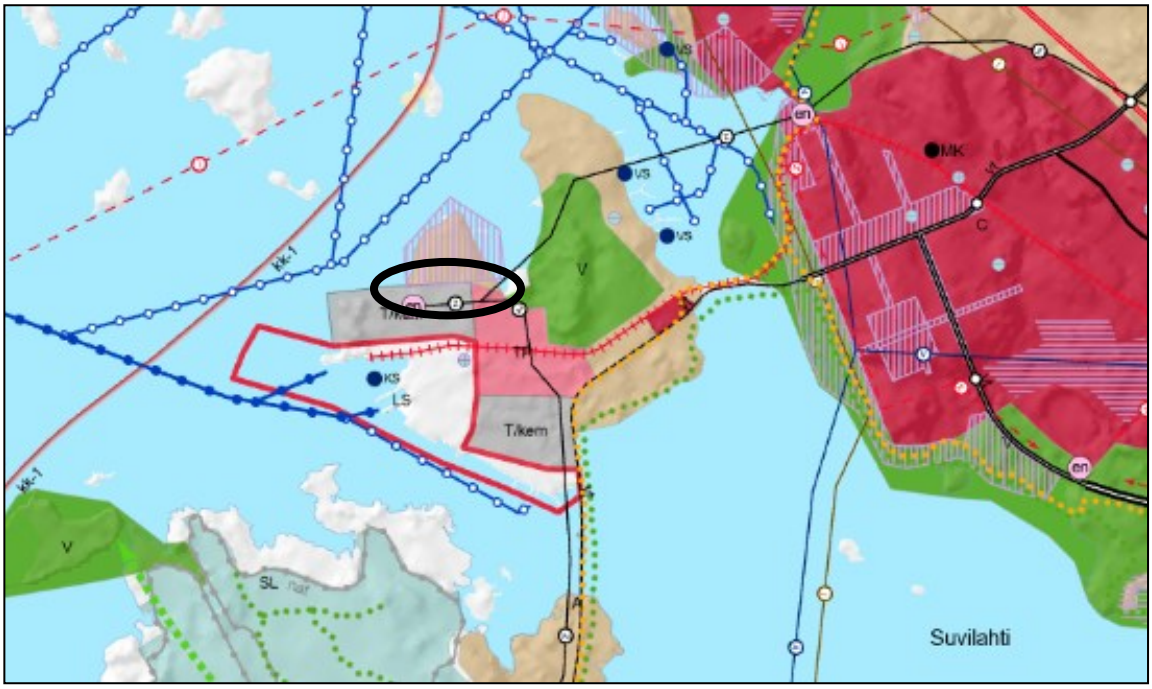


Kartta alueen maanomistustilanteesta. Valkoiset alueet ovat yksityisessä omistuksessa ja punaiset Vaasan kaupungin omistuksessa. Keltaiset alueet Vaasan kaupungin omistuksessa, mutta vuokrattuna. Kaavoitettavat alueet on rajattu kuvaan karkeasti mustalla.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Pohjanmaan maakuntakaava 2050



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

Maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja se tuli voimaan 2.7.2025.

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

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

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

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

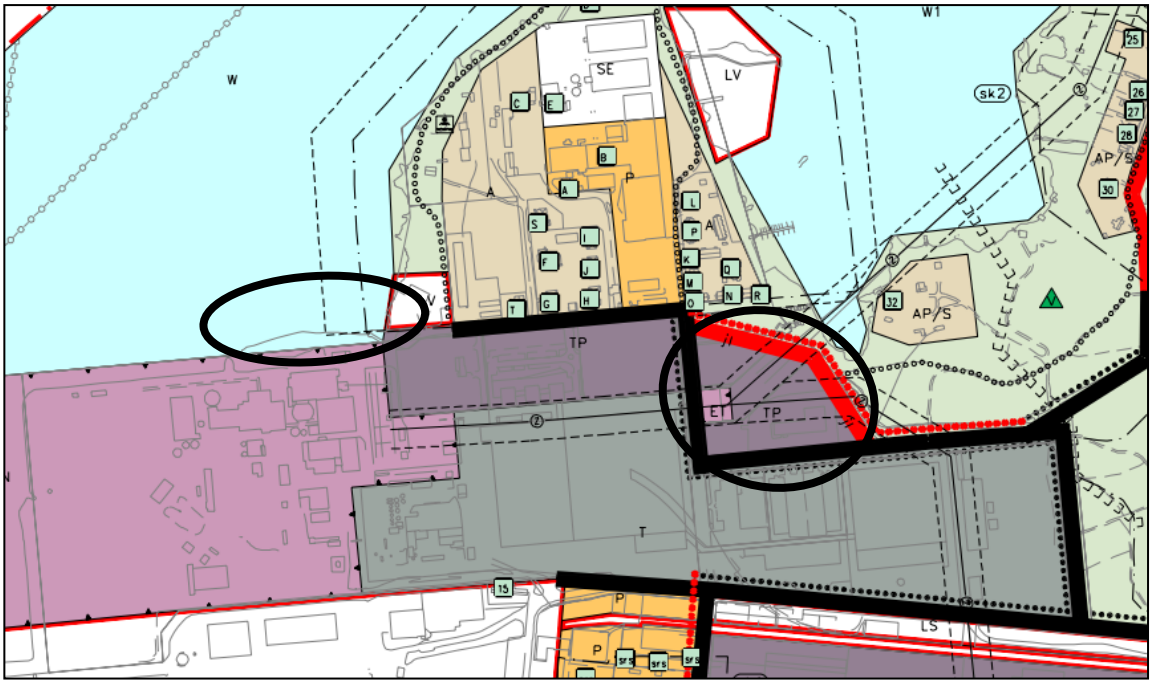
Merkinnän kuvaus: *Aluevarausmerkinnällä osoitetaan työpaikka-alueita keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Uudet tai pienialaiset työpaikka-alueet osoitetaan kohdemerkinnällä.*
Suunnittelumääräys: *Tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, että alue on hyvin saavutettavissa erityisesti joukkoliikenteellä, pyörällä ja kävellen, liikennejärjestelyihin*

sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvoihin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää asumista eikä toiminta saa häiritä lähiympäristön asuntoja.

Muita aluetta koskevia maakuntakaavan merkintöjä:

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

Vaskiluodon osayleiskaava 2040



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

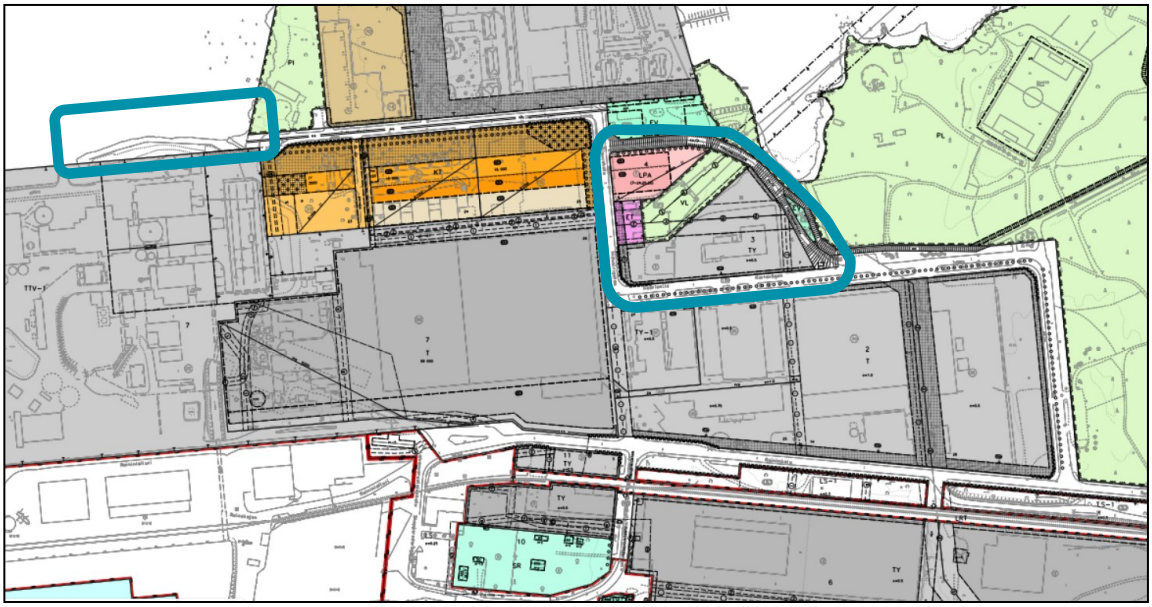
Vaskiluodon osayleiskaava hyväksyttiin Vaasan kaupunginvaltuustossa 10.10.2022 ja se sai lainvoiman 25.11.2022. Kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

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

Muita aluetta koskevia yleiskaavan merkintöjä:

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

Asemakaavat



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

Voimalaitosalueen pohjoispuolinen vesialue on kaavoittamatonta.

Teknologiakeskuksen alueella on voimassa kaksi asemakaavaa:

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

Asemakaavoissa alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia.

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

Rakennusjärjestys, rakennuskielto, pohjakartta

Rakennusjärjestys	Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.5.2026 alkaen.
Rakennuskielto	Asemakaavoitettava alue ei ole rakennuskiellossa.
Pohjakartta	Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu 6.2.2026 ja täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset

3.3. Asemakaavan tavoitteet

3.3.1. Vaasan kaupungin strategiset tavoitteet

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

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

3.3.2. Ympäristön laatua koskevat tavoitteet

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

3.3.3. EPV Energia Oy:n tavoitteet

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

EPV Energia Oy:n tavoitteet asemakaavan laatimiselle:

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

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

3.3.4. Wärtsilä Finland Oy:n tavoitteet

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

Wärtsilän tavoitteet asemakaavan muutokselle:

- Teknologiakeskuksen alueen laajentaminen kiinteistölle 905-13-3-7 (”Williamssonin tontti”)

- Teknologiakeskuksen maantasopysäköinnin ja pysäköintilaitoksen mahdollistaminen kiinteistölle 905-13-3-7.
- Teollisuuskadun itäpuolisen voimajohtoalueen käyttötarkoituksen muuttaminen pysäköintialueeksi.
- Frilundinpolun varrella sijaitsevalle LPA-alueelle saapuvan liikenteen ohjaaminen suoraan Kaarlentieltä kiinteistön 905-13-3-7 kautta. Tavoitteena on, että Suomen Sokerin läheisyyteen ohjautuu vähemmän Wärtsilän työpaikkaliikennettä kuin nykyään.

3.3.5. Muiden osallisten tavoitteet

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

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan tavoiteaikataulu

Aloitusvaihe:
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 11.12.2025-9.1.2026.

Luonnosvaihe:
Asemakaavaluonnos nähtävillä 23.4.-17.5.2026

Ehdotusvaihe:
Kaavaehdotus nähtävillä 6.11.-7.12.2026

Hyväksymisvaihe (aikatauluarvio)
Hyväksymiskäsittely vuoden 2027 alussa.
Lainvoimainen keväällä 2027.

4.2. Aloitusvaihe

4.2.1. Suunnittelun käynnistäminen

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

4.2.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

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

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

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

Aloitusvaiheen mielipiteissä nostettiin esiin seuraavia asioita:

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

4.3. Luonnosvaihe

4.3.1. Kaavaluonnoksen kuvaus

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

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

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

Katualueiden rajauksia ei muuteta pieniä tarkistuksia lukuun ottamatta.

Asemakaavaluonnoksessa osoitetaan aluevarauksia seuraavasti:

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

Asemakaavassa osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 27 400 m^2:

- EPV Energia Oy:n suunnittelualue: 2400 k- m^2 (Henkilöstötilat, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset ja laitokset)
- Wärtsilä Finland Oy:n suunnittelualue: 25000 k- m^2 (Pysäköintitalo)

4.3.2. Kaavaluonnoksesta saatu palaute

Kaavaluonnos ja tarkistettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin kaavoitusjohtajan päätöksellä nähtäville 23.4.-17.5.2026 väliseksi ajaksi. Niistä jätettiin 7 ennakkolausuntoa ja 4 mielipidettä. Lisäksi Ilmatieteen laitokselta pyydettiin asiantuntijalausunto nähtävilläolon jälkeen. Kaavaluonnoksesta saadut palautteet ja kaavoituksen vastineet niihin on koottu erilliseen liitteeseen (vuorovaikutusraportti).

Tiivistelmä viranomaisilta saadusta palautteesta:

Viranomaislausunnoissa tuotiin esiin seuraavia teemoja:

- Suomen Sokerin RKY-alueen arvojen huomioiminen suunnittelussa
- Asemakaavaluonnoksen julkisivuja koskevien määräysten täsmentäminen
- Alueen sijainti meren tuntumassa ja meren tulvariski
- Pysäköinnin mitoitus latausinfran kannalta
- Maanalainen infra

Tiivistelmä muilta osallisilta saadusta palautteesta:

Luonnosvaiheen yleisötilaisuudessa ja kaavoitukseen saapuneissa mielipiteissä nostettiin esiin seuraavia asioita:

<u>Yleiset asiat</u>

- Alueen asukkaat ymmärtävät yritystoiminnan tärkeyden, eivätkä vastusta Wärtsilää tai voimalaitosta naapureina.
- On hyvä, että uusiin rakennuksiin kohdistuu julkisivumääräyksiä. Rakennukset tulee sovittaa arvokkaaseen ympäristöön ja alue tulee maisemoida kasvillisuudella.
- Alueella on ollut pitkään työmaita ja erilaisia väliaikaisia järjestelyjä, joista on aiheutunut asukkaille melu-, pöly- ja liikennehaittoja. Mielipiteissä toivotaan, että asemakaavassa rajoitetaan haittoja erilaisilla toimenpiteillä.

<u>Wärtsilää koskevat teemat</u>

- Pysäköintitalon toteutuminen on tärkeää alueen viihtyisyyden ja liikenneturvallisuuden takaamiseksi. Sen toivotaan toteutuvan mahdollisimman pian.
- Alueen maisemoiminen asuinalueen ja meren suuntaan on tärkeää. Kaavaluonnoksessa ei ole esitetty riittävää määrää kasvillisuutta
- Wärtsilän pysäköintiä Vaskiluodossa tulisi suunnitella kokonaisuutena ja ajatella kaupungin ilmettä myös Sataman suunnasta lähestyttäessä.

<u>EPV:tä koskevat teemat</u>

- Kaavaluonnoksessa esitettyä suunnitelmaa pidetään hyvänä, mutta toimistorakentamiselle esitetty rakennusoikeuden määrä herättää huolta, sillä toteutuessaan kaavan mukaisessa laajuudessa se lisäisi Frilundintien liikennemääriä.
- Kaavarajauksen ulkopuolella sijaitsevalle asuintontille läjitetty louhekasa aiheuttaa haittaa asumiselle. Sen poistamista ei vaadita välittömästi, mutta kaupunkia pyydetään määrittelemään takaraja sen siirtämiselle lopulliseen sijoituspaikkaan.
- Vaasan kanoottikerho haluaa jatkaa toimintaa vuokra-alueellaan ja sen edessä olevalla vesialueella.

4.3.3. Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

Asemakaavan perusratkaisua ei ole muutettu luonnosvaiheen jälkeen.

Asemakaavaan on tehty muutoksia osallisten ja viranomaisten palautteen ja selvitystiedon perusteella. Alla olevassa luettelossa kerrotaan tehdyt muutokset sekä suluissa muutosten perusteena ollut palaute tai muu taustatieto.

Asemakaavakartalle on tehty seuraavat muutokset:

- LPA-korttelialueen pohjoisreunassa olevaa istutettavaa aluetta on levennetty viidellä metrillä. Luonnosvaiheessa alueen leveys oli 4 metriä, ehdotusvaiheessa se on 9 metriä. (Asukkailta saatu palaute)
- Wärtsilän pysäköintitalon rakennusoikeutta on lisätty (25 000 k-m2 →28 000 k-m2), jotta asemakaava mahdollistaa riittävän kokoisen 6-kerroksisen pysäköintitalon. (Kaavoittajan / Wärtsilän oma harkinta)
- Kaarlentien katualueelle on lisätty istutettava puurivi, joka puuttui kaavaluonnoksesta. (Kaavoittajan oma harkinta)

Asemakaavamääräyksiin on tehty seuraavat muutokset:

- Hulevesiä koskevia määräyksiä on täsmennetty (Hulevesiselvityksen tiedot)
- Asemakaavaan on lisätty määräys pilaantuneiden maiden selvittämisestä ja käsittelystä (Hulevesiselvityksen tiedot)
- EPV Energian toimistorakennukselle on lisätty määräys kattomuodosta (harjakatto). Julkisivuväritystä koskevaa määräystä on täsmennetty: ”Julkisivuissa tulee käyttää maanläheisiä värisävyjä”. (poistettu sana neutraali)
- EPV Energia Oy:n alueen käyttötarkoitusta koskevaa määräystä on täsmennetty niin, että kaava sallii alueelle vain voimalaitoksen toimintaan liittyviä toimistorakennuksia (Kaavoittajan / EPV Energian harkinta/ Asukkailta saatu palaute).
    - Uusi määräys (lisätty teksti lihavoituna): ”*Korttelialueelle voidaan sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja* ***korttelialueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä*** *toimistorakennuksia. Korttelialueella ei saa varastoida poltettavaa materiaalia”.*
- Valaistusta koskevaa määräystä on täsmennetty niin, että se koskee Wärtsilän pysäköintialueen lisäksi myös pysäköintitalon julkisivuja ja EPV Energian suunnittelualuetta. (Asukkailta saatu palaute)
- Asemakaavaan on lisätty määräs: *"Pysäköintilaitoksen julkisivut ja sisätilojen seinäpinnat tulee suunnitella siten, että ajoneuvojen pysäköinnistä aiheutuva melu ja melun heijastuminen ympäristöön minimoidaan”.* (Asukkailta saatu palaute)
- Asemakaavasta on poistettu määräys, jonka mukaan LPA-alue on rajattava näkösuojan antavalla aidalla. Sen tilalle on lisätty seuraava määräys: “*LPA-alue on suojattava asuinalueen suuntaan aidalla, joka vähentää ajovaloista aiheutuvaa häikäisyä. Aidan materiaalin ja pintakäsittelyn tulee soveltua viereisen asuinalueen ilmeeseen. Kadun puoleiselle reunalle on sijoitettava köynnöskasveja”.* Alueen asukkaat eivät toivo LPA-alueen rajalle näkösuoja-aitaa, vaan lisää istutuksia. Kaavoittajan näkemys on kuitenkin, että pysäköintialueelle kannattaa istutusten lisäksi toteuttaa aita, joka estää ajoneuvojen valojen näkymistä asuinalueelle (Asukkailta saatu palaute / Kaavoittajan oma harkinta)

- Pysäköintialueiden pintamateriaaleja koskevaa määräystä on selkeytetty. Lisätty vaihtoehtoisia materiaaleja, joita alueella voidaan käyttää.
- Alueelle suositeltavien kasvilajien listaa on täydennetty.

Asemakaavaselostusta on täydennetty seuraavasti:

- Luontoselvityksen ja hulevesiselvityksen johtopäätökset ja suositukset lisätty.
- Asemakaavakartalle ei ole lisätty alinta rakentamiskorkeutta koskevaa määräystä. Sen sijaan asemakaavaselostukseen on lisätty kappale, jossa annetaan tietoa alueen ominaisuuksista ja alimman turvallisen rakentamiskorkeuden määrittelystä. (Lupa- ja valvontaviraston lausunto)
- Asemakaavaehdotuksen kuvaus lisätty.
- Saapunut palaute ja vastineet kuvattu asemakaavaselostukseen ja vuorovaikutusraporttiin.
- Alueen pysäköintitilannetta koskeva kartoitus (Vaasan kantakaupungin asukasyhdistyksen lausunto)

Teknologiakeskuksen pysäköintiä koskeva harkinta

Teknologiakeskuksen pysäköinnistä on saatu paljon kriittistä palautetta asemakaavatyön aikana. Pysäköintipaikkojen riittämättömyys on aiheuttanut haittaa lähialueen asukkaille. Mielipiteissä korostuu tarve pysäköinnin kokonaisvaltaiselle suunnittelulle ja pysäköintitalon pikaiselle toteuttamiselle. Vaasan kantakaupungin asukasyhdistys on vaatinut, että teknologiakeskuksen todellinen pysäköintitarve selvitetään. Jos pysäköintilaitos osoittautuu välttämättömäksi, tulee sen toteutuminen varmistaa esimerkiksi rajoittamalla asemakaavamääräyksellä maantasopysäköinnin määrää.

Rakenteellisen pysäköinnin tarve tunnistettiin jo alueen aiempia asemakaavoja laadittaessa. Tuolloin arvioitiin, että pysäköintitalo on toteutettava viimeistään siinä vaiheessa, kun yli puolet alueelle kaavoitetusta toimistorakentamisesta on toteutettu. Vaikka näin on jo tapahtunut, pysäköintitaloa ei ole rakennettu. Tämä on ollut mahdollista siitä syystä, että lähialueelta on vapautunut tilaa pysäköinnille muiden yritysten siirtyessä alueelta pois. Wärtsilä on myös vuokrannut käyttöönsä pysäköintialueita kauempaa Vaskiluodosta. Kaavoituksen näkökulmasta kyseessä on kuitenkin väliaikainen ratkaisu, sillä jokaisen laajennuksen ja uudisrakennuksen alta poistuu pysäköintipaikkoja samalla, kun pysäköinnin tarve kasvaa. Jos pysäköintitaloa ei toteuteta, on löydettävä pysyviä pysäköintiratkaisuja nykyisen teknologiakeskuksen alueen ulkopuolelta.

Asemakaavatyön yhteydessä laadittiin teknologiakeskuksen pysäköintiä koskeva selvitys *Wärtsilän pysäköinnin tarveselvitys* (WSP Finland Oy). Selvityksen johtopäätöksiä ja alueen pysäköintitilannetta kuvataan tarkemmin asemakaavaselostuksen otsikolla 3.1.8 Pysäköinnin nykytilanne, pysäköintiselvitys.

Selvityksen johtopäätösten perusteella asemakaavaan lisättiin LPA-korttelialuetta koskeva määräys: *Alueelle saa sijoittaa pintapysäköintinä enintään 300 asemakaavan edellyttämää velvoiteautopaikkaa. Muut velvoiteautopaikat on sijoitettava pysäköintilaitokseen.*

Rajoitus koskee vain asemakaavassa vaadittuja velvoitepaikkoja, joten LPA-alueelle voidaan tehdä 300 velvoitepaikan lisäksi muita, ylimääräisiä pysäköintipaikkoja. Määräyksen tarkoituksena on varmistaa pysäköintipaikkojen riittävyys siinä tilanteessa, jos alueella tehdään uusia laajennuksia. Tehdas-, toimisto- ja logistiikkatonteille ei enää voida luvittaa uusia laajennuksia ennen pysäköintitalon rakentamista.

4.4. Ehdotusvaihe

Kaavaehdotus ja tarkistettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä (21.10.2026) nähtäville xx.xx-xx.xx.2026 väliseksi ajaksi. Asemakaavaehdotuksesta ja xx.xx.2026 päivätystä Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin xx muistutusta ja xx lausuntoa.

4.4.1. Kaavaehdotus

Kaavaehdotusta kuvataan kappaleessa 5. Asemakaavan kuvaus.

4.4.2. Kaavaehdotuksesta saatu palaute

Viranomaisilta saatu palaute

Täydennetään kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

Muilta osallisilta saatu palaute

Täydennetään kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen.

4.4.3. Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

Täydennetään luonnosvaiheen jälkeen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

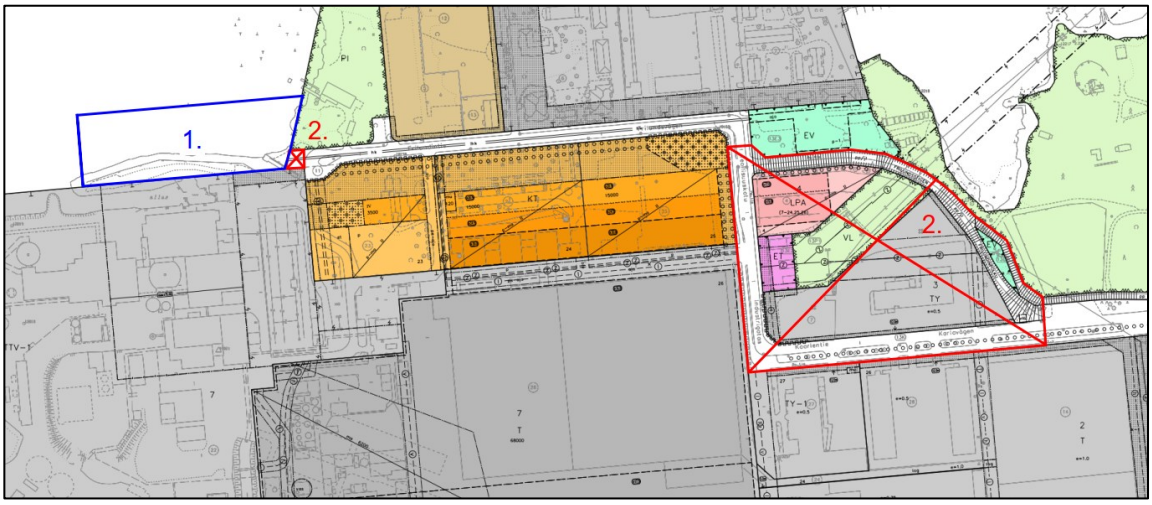
5.1. Kaavan rakenne

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

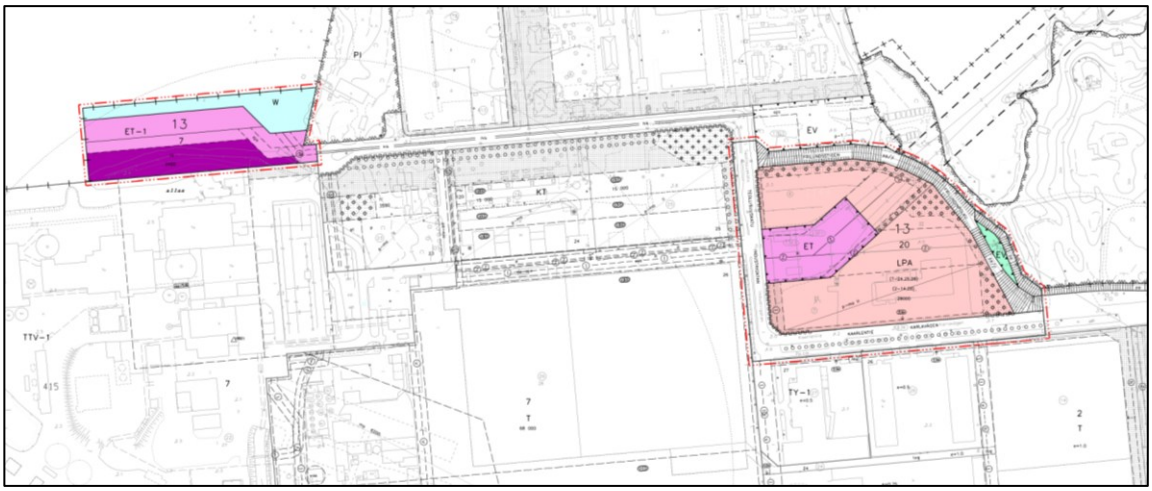
Valtaosa Teollisuuskadun, Frilundinpolun ja Kaarlentien välisestä alueesta kaavoitetaan Wärtsilän teknologiakeskuksen pysäköintiin. Frilundintien läheisyydestä poistetaan pysäköintitalon rakennusala. Korvaava sijoituspaikka pysäköintitalolle kaavoitetaan Kaarlentien läheisyyteen, noin 90 metrin etäisyydelle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

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

Kaavoitettava alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon. Katualueiden rajauksia ei muuteta pieniä tarkistuksia lukuun ottamatta.



Poistuvat asemakaavat (kooste alueella nykyisin voimassa olevista asemakaavoista)
1. *Uusi kaavoitettava alue; 2. Alueet, joilla muutetaan asemakaava*



Uusi asemakaava

5.2. Mitoitus

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskevat yhteensä noin 4,5 hehtaarin laajuista aluetta. Siitä noin 1,09 ha on ennestään asemakaavoittamatonta aluetta, jolle laaditaan ensimmäinen asemakaava. Noin 3,4 ha laajuisella alueella muutetaan voimassa olevaa asemakaavaa.

Asemakaava-alueiden pinta-ala on yhteensä noin 45 200 m^2 (4,5 ha), josta

- EPV Energia Oy:n suunnittelualue: noin 11 000 m^2 (1,1 ha)
- Wärtsilä Finland Oy:n suunnittelualue: noin 34 200 m^2 (3,4 ha)

Asemakaavassa osoitetaan aluevarauksia seuraavasti:

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

Asemakaavalla **poistetaan** seuraavat aluevaraukset:

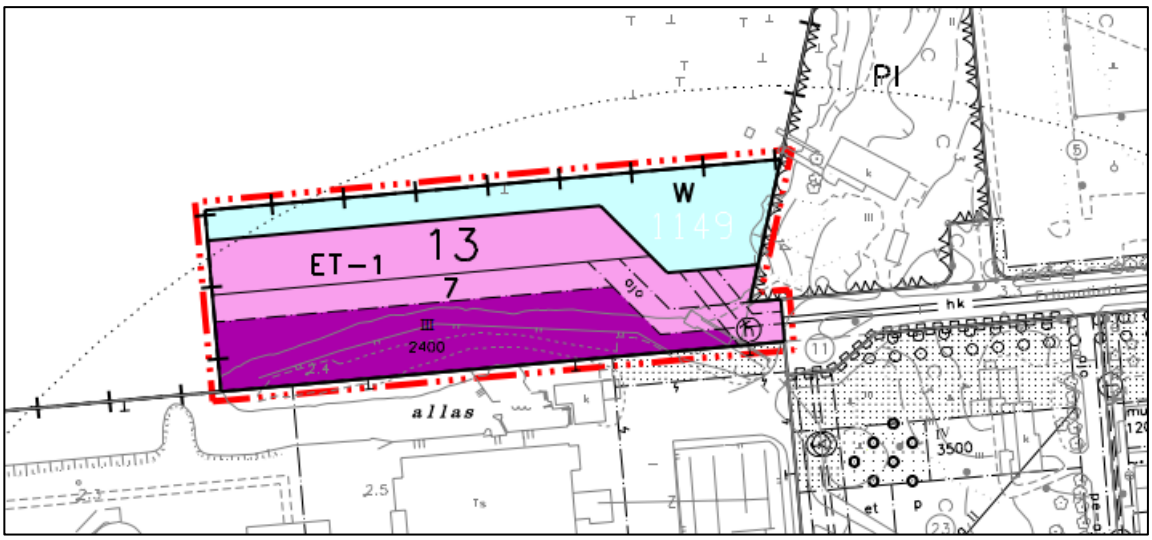
- TY-korttelialue (entinen Williamssonin tontti): poistuva rakennusoikeus 6240 k-m^2

Asemakaavassa osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 30 400 m^2:

- EPV Energia Oy:n suunnittelualue: 2400 k- m^2 (Henkilöstötilat, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevat rakennukset ja laitokset)
- Wärtsilä Finland Oy:n suunnittelualue: 28000 k- m^2 (Pysäköintitalo)

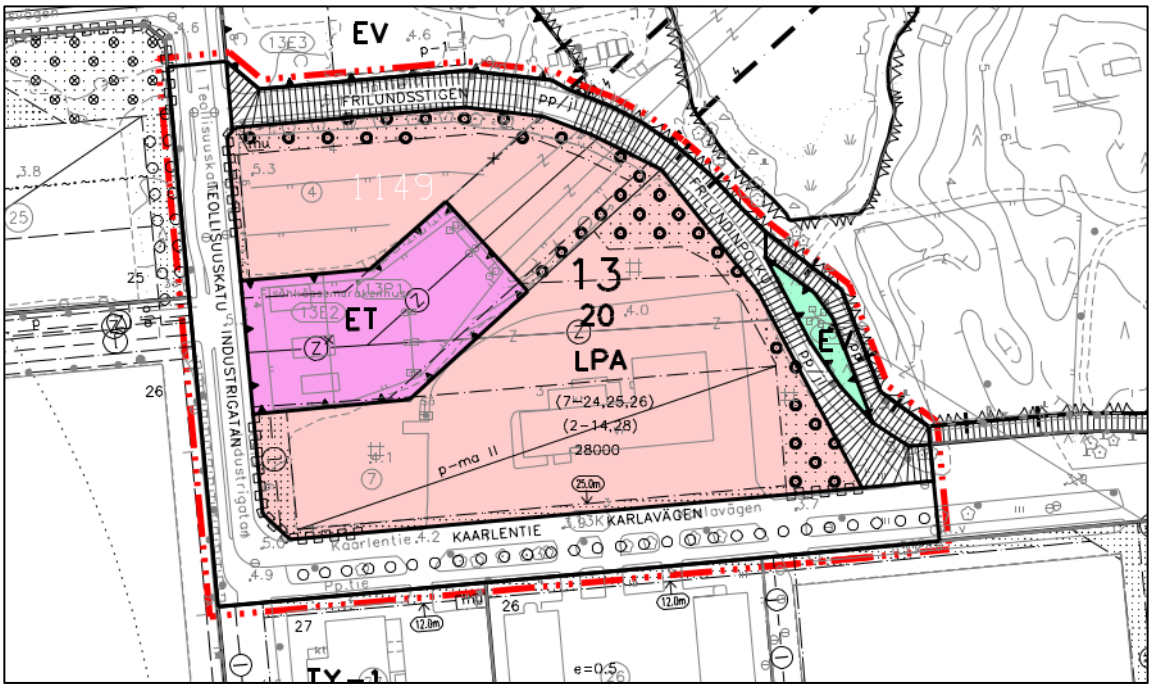
5.2.1. Korttelialueet

ET-1: Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue
(EPV Energia Oy:n suunnittelualue)



- Voimalaitoksen pohjoispuolelle kaavoitetaan noin 8 100 m^2 laajuinen uusi korttelialue, josta noin 5 300 m^2 on kokonaan uutta vesialueen täyttöä.
- Korttelialueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia, jotka liittyvät korttelialueen pääkäyttötarkoitukseen, eli voimalaitostoimintaan. Lisäksi korttelialueelle voidaan rakentaa energiatuotannon tukitoimintoja palvelevia rakennuksia, kuten muuntamoita tai muita teknisiä rakennelmia. Korttelialueelle ei saa läjittää poltettavaa materiaalia.
- Korttelialueelle kaavoitetaan kaksi tonttia, joista vain toiselle osoitetaan rakennusoikeutta. Rakentaminen keskitetään voimalaitoksen puoleiselle korttelin osalle. Rakennusoikeuden määrä on 2400 k- m^2 ja rakennusten suurin mahdollinen kerroslukumäärä 3.
- Asemakaavassa on julkisivujen laatua koskevia määräyksiä. Julkisivuissa tulee kaavamääräysten mukaan käyttää maanläheisiä värisävyjä. Korttelialueen päärakennuksessa tulee olla harjakatto.
- Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä pysäköintiin tai kulkureitteihin, on istutettava. ET-1 -korttelialueen toimintojen sijoittelussa kiinnitetään erityistä huomiota näkymiin Frilundintieltä ja Suomen Sokerin alueelta. Jätteiden käsittely, pysäköintialueet ja tekniset rakennelmat sijoitetaan suorien näkymien ulkopuolelle tai maisemoidaan istutusten avulla.
- Pysäköintialueille annetaan asemakaavassa laatumääräyksiä, joissa painotetaan sitä, että pysäköinnistä ei saa aiheutua häiritsevää häikäisyä asuinalueelle.
- Korttelialueelle määritellään rasite hulevesijohdoille ja ajorasite sille korttelialueen tontille, jolla ei ole omaa ajoneuvoliittymää Frilundintieltä.
- Pysäköinti: Kaavoitettavan toiminnan tarvitsemat pysäköintipaikat mahtuvat omalle tontille.
    - Toimistorakennuksia koskeva pysäköintivelvoite on 1 autopaikka / 70 k- m2. Jos koko rakennusoikeus käytetään toimistorakentamiseen, alueelle tulee toteuttaa 34 autopaikkaa.
    - Teollisuusrakennuksia koskeva pysäköintivelvoite on 1 autopaikka / 200 k- m2.

LPA: Autopaikkojen korttelialue
(Wärtsilä Finland Oy:n suunnittelualue)



- Suurin osa Teollisuuskadun, Frilundinpolun ja Kaarlentien välisestä alueesta kaavoitetaan autopaikkojen korttelialueeksi.
- Korttelialueen eteläosaan, Kaarlentien varteen, kaavoitetaan pysäköintitalo. Sen rakennusoikeus on 28 000 k- m^2 ja vesikaton ylin korkeusasema korkeintaan 25 metriä merenpinnasta. Tämä tarkoittaa korkeintaan 21 metrin korkuista rakennusta (max 6 kerrosta). Pysäköintitaloon voidaan toteuttaa myös maanalaisia kerroksia.
- Pysäköintitalolle ja pysäköintialueille annetaan asemakaavassa laatumääräyksiä, joissa painotetaan sitä, että pysäköintilaitoksesta ei saa aiheutua häiritsevää häikäisyä asuinalueelle eikä Vaskiluodon metsään. Pysäköintitalon julkisivuissa tulee kaavamääräysten mukaan käyttää maanläheisiä värisävyjä ja pääasiallisena värisävynä tulee käyttää tiilen- tai ruosteenpunaista. Kiiltäviä ja heijastavia julkisivumateriaaleja tulee välttää.
- Lisäksi asemakaavassa on kasvillisuutta ja hulevesiä koskevia merkintöjä ja määräyksiä.
- Asemakaavassa määrätään, että Frilundinpolun puoleiselle tontinrajoille tulee istuttaa reunavyöhyke, jolla on tiheästi puita ja pensaita. Istutettavan alueen leveys on tontin pohjoislaidalla 9 metriä. Tontin koillis- ja itäreunoilla sen leveys vaihtelee 6 ja 25 metrin välillä.
- Asemakaavaan merkitään tarvittavat rasitteet voimajohdoille ja kaukolämpöjohdolle.
- Pysäköinti: Alueelle ei kaavoiteta lainkaan sellaista rakennusoikeutta, josta muodostuu pysäköintivelvoitetta.

5.2.2. Muut alueet

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

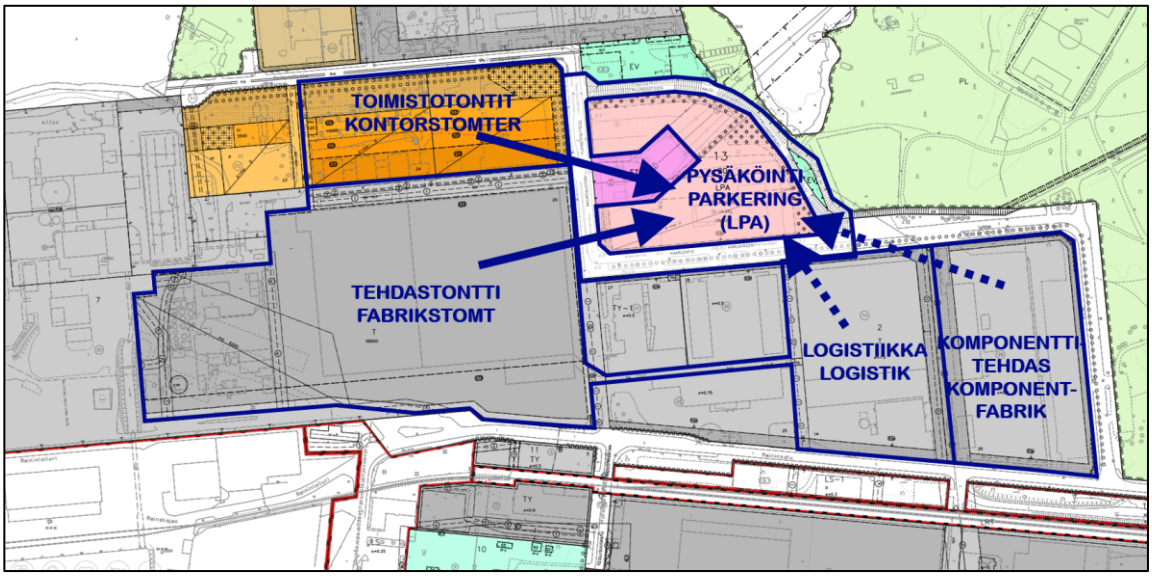
5.2.3. Katualueet

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

5.2.4. Pysäköinti

EPV Energian suunnittelualueelle kaavoitettavan toiminnan pysäköintitarve on pieni ja mahtuu kokonaan uudelle täyttöalueelle. Energiantuotantoalueelle saapuu Frilundintien puoleisten henkilöporttien kautta keskimäärin 40 henkilöä päivässä. Luku kattaa sekä voimalaitoksen oman henkilöstön että alihankkijat.

Wärtsilän teknologiakeskuksen alueen pysäköintiä järjestetään sekä teknologiakeskuksen tonteilla että pysäköintiin varatulla LPA-korttelialueella. Asemakaavassa määritellään, että kaikkien teknologiakeskuksen tonttien pysäköintiä saa osoittaa LPA-alueelle alla olevan kuvan mukaisesti. Lisää teknologiakeskuksen pysäköinnistä kerrotaan asemakaavaselostuksen kohdassa 3.1.8 *Pysäköinnin nykytilanne, pysäköintiselvitys.*



Pysäköintiselvityksen johtopäätösten perusteella asemakaavaan lisättiin LPA-korttelialuetta koskeva määräys: *”Alueelle saa sijoittaa pintapysäköintinä enintään 300 asemakaavan edellyttämää velvoiteautopaikkaa. Muut velvoiteautopaikat on sijoitettava*

pysäköintilaitokseen". Rajoitus koskee vain asemakaavassa vaadittuja velvoitepaikkoja, joten LPA-alueelle voidaan tehdä 300 velvoitepaikan lisäksi muita, ylimääräisiä pysäköintipaikkoja. Määräyksen tarkoituksena on varmistaa pysäköintipaikkojen riittävyys siinä tilanteessa, jos alueella tehdään uusia laajennuksia. Tehdas-, toimisto- ja logistiikkatonteille ei enää voida luvittaa uusia laajennuksia ennen pysäköintitalon rakentamista.

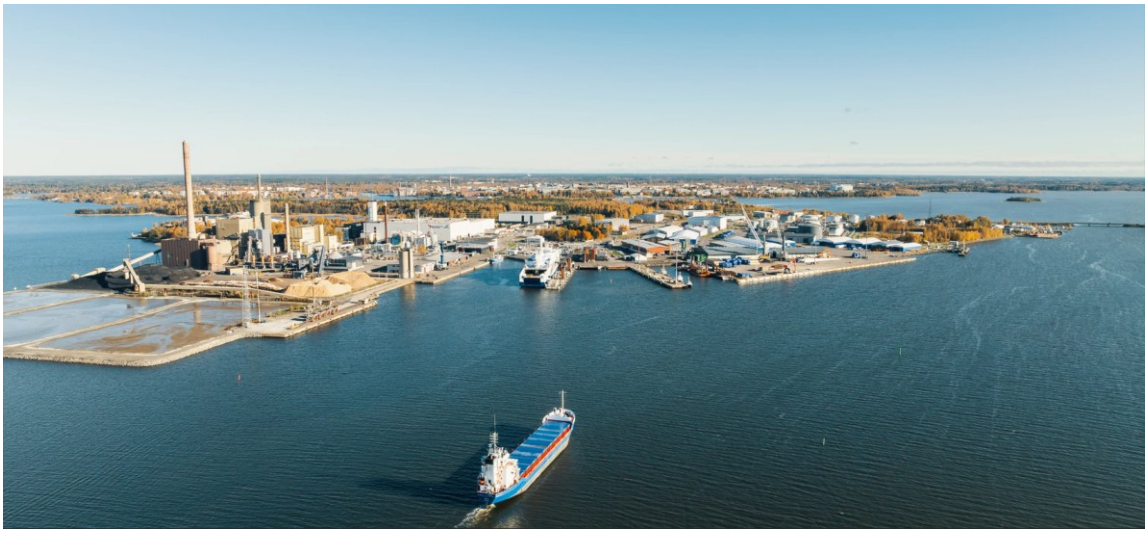
5.2.5. Asemakaavamääräykset

Asemakaavamääräykset ovat asemakaavan liitteenä.

5.3. Kaavan vaikutukset

5.3.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

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



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

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

Pohjoisessa suunnittelualue rajautuu Suomen Sokerin alueeseen, joka on valtakunnallisesti merkittävää rakennettuja kulttuuriympäristöä (Museovirasto / RKY). Se on läheisistä rakennetun ympäristön alueista muutosherkin. Lisäksi Kuulahden rannoilla sijaitsee huviloita,

jotka ovat osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä ”Vaskiluodon vanhat huvilat”. Asemakaava ei muuta edellä mainittujen alueiden käyttöä eikä uhkaa niiden rakennuskantaa.

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



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

EPV Energia Oy:n suunnittelualue

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

Asemakaavamääräyksillä tavoitellaan sitä, että rakennuksen arkkitehtuuri sopii Suomen Sokerin alueeseen.



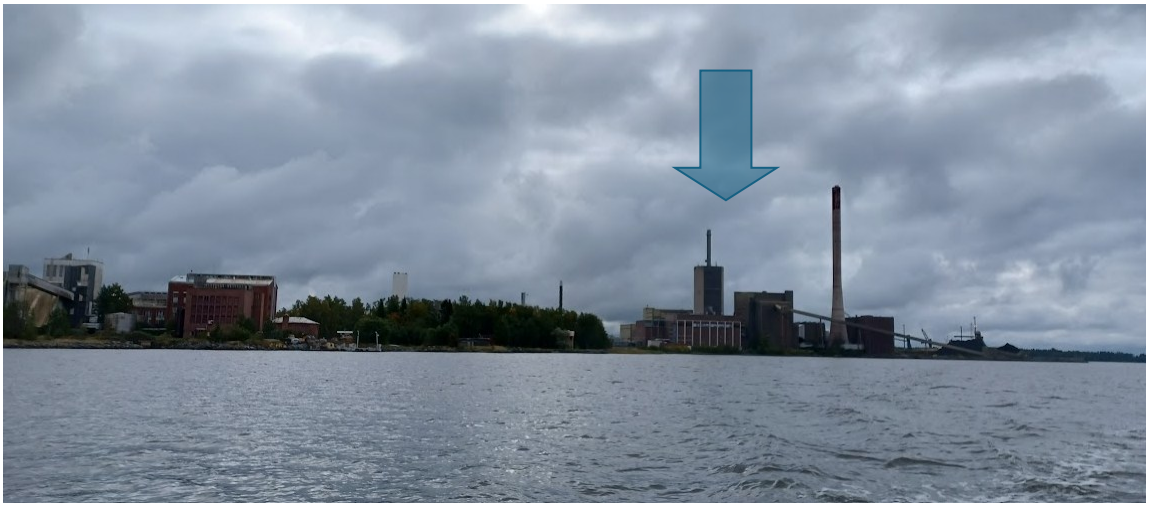
Visualisointikuva siitä, miltä uusi henkilöstörakennus voisi näyttää Frilundintien suunnasta katsottuna. Havainnekuvassa esitetään yksi mahdollinen toteutumisvaihtoehto. Rakentamisen yksityiskohdat tarkentuvat suunnittelun edetessä. Kuvassa on esitetty 2-kerroksinen toimistorakennus, mutta asemakaava mahdollistaa sen toteuttamisen kolmeen kerrokseen.

Kuva: Arkkitehtuuritoimisto Peltonen&Sinisalo. Asemakaavan havainnemateriaalissa on lisää asemakaavaa havainnollistavaa kuvamateriaalia.

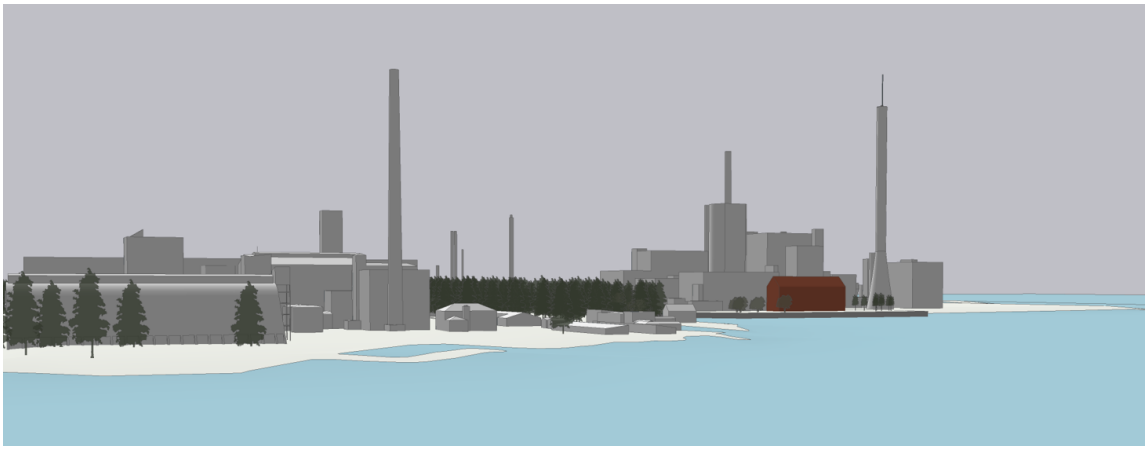
Toimistorakennuksen lisäksi EPV Energia Oy:n suunnittelualueelle on mahdollista rakentaa muita energiatuotannon tukitoimintoja palvelevia rakennuksia, kuten muuntamoita tai muita teknisiä rakennelmia. Asemakaavamääräyksellä kielletään poltettavan materiaalin varastoiminen kaavan mahdollistamalla uudella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

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

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



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

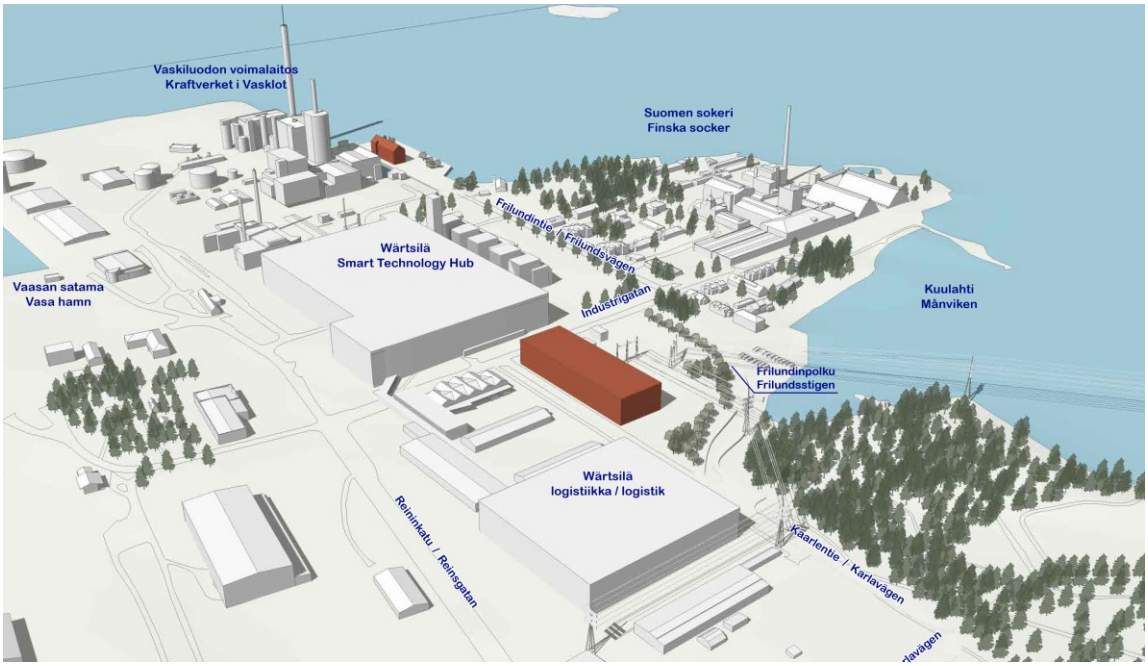


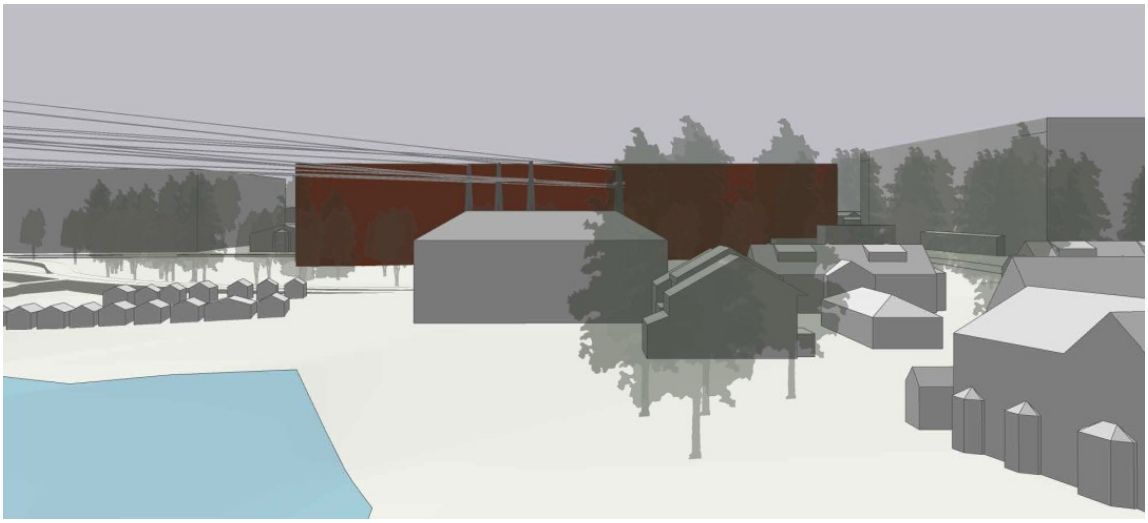
Mallinnusnäkymä mereltä katsottuna. Uudisrakennus merkitty punaisella värillä.

Wärtsilän suunnittelualue

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

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





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

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



Visualisointikuva siitä, miltä pysäköintitalo voisi näyttää Kaarlentien suunnasta katsottuna. Havainnekuvassa esitetään yksi mahdollinen toteutumisvaihtoehto. Rakentamisen yksityiskohdat tarkentuvat suunnittelun edetessä. Kuvassa on esitetty 5-kerroksinen pysäköintitalo, mutta asemakaava mahdollistaa sen toteuttamisen kuuteen kerrokseen.

Kuva: Sweco. Asemakaavan havainnemateriaalissa on lisää asemakaavaa havainnollistavaa kuvamateriaalia.

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

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

5.3.2. Vaikutukset luontoon

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

Vuonna 2026 tehdyn luontokartoituksen tietojen perusteella on todettu, että asemakaavan muutoksen vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat vähäisiä. Luontokartoitusta kuvataan tämän kaavaselostuksen otsikolla 3.1.2 *Luonnonympäristö.*

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

Vaikutukset veden laatuun ja kuormitukseen

Asemakaavan toteutumisella on vähäisiä vaikutuksia Wärtsilän suunnittelualueella syntyvien hulevesien laatuun, koska alue on jo nykyisin pysäköinnin ja raskaan liikenteen käytössä. EPV Energian alueelle toteutetaan uusia pysäköinti- ja liikennöintialueita, joten alueen hulevesien laadullinen kuormitus kasvaa verrattuna nykytilanteeseen.

Kummallakin alueella läpäisemättömien pintojen määrä kasvaa, mikä voi nopeuttaa hulevesien muodostumista ja kasvattaa valuntamääriä. Lisäksi rakentamisen aikana hulevesien laatu voi heikentyä tilapäisesti ja kuormitus kasvaa. Asemakaavassa määrätään, että hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen niiden johtamista mereen. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee liittää hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää myös selvityksen siitä, miten hulevesiä hallitaan rakentamisen aikana.

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

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

5.3.3. Vaikutukset ilmastoon

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

Kaavoittavan toiminnan ilmastovaikutukset

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

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

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

Yhdyskuntarakenteen ilmastovaikutukset

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

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

Rakentamisen ilmastovaikutukset

Työpaikka-alueiden kehittäminen ja uusien rakennusten rakentaminen aiheuttavat itsessään merkittäviä ilmastopäästöjä rakentamisvaiheen aikana. Nämä päästöt syntyvät monista lähteistä: maanrakennustöistä valmiin rakennuksen viimeistelyyn asti.

Rakennustyömaa on merkittävä päästölähde. Työkoneet ja materiaalien kuljetus rakennustyömaalle tuottavat päästöjä. Rakentamisen aikaiset päästöt ovat luonteeltaan kertaluonteisia.

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

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

Kaavassa on eri keinoin pyritty vahvistamaan alueen ilmastokestävyyttä:

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

Kiertotalous

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

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

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

5.3.4. Vaikutukset ihmisten elinoloihin

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

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

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

Pysäköintitalon rakennuspaikan siirtäminen kauemmaksi Suomen Sokerin pientaloalueesta vaikuttaa asumisen olosuhteisiin positiivisesti. Toisaalta pysäköintipaikkojen keskittäminen pysäköintilaitokseen johtaa siihen, että osa nykyisistä kauempana sijaitsevista maantasopaikoista siirtyy lähemmäs Suomen Sokerin asuinaluetta. Asemakaavamerkinnöillä ja -määräyksillä pyritään vähentämään pysäköinnistä asuinalueelle aiheutuvaa melua ja häikäisyä.

5.3.5. Vaikutukset palveluihin ja alueen virkistyskäyttöön

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

Vesialueen täytöstä seuraa todennäköisesti työn aikaista meriveden laadun heikkenemistä ja turvallisuusriskejä, jotka saattavat estää kanoottikerhon toiminnan alueella täyttöjen aikana. Arvioidaan, että merkittävimmät riskit aiheutuvat louhemassan siirrosta ja konetyöskentelystä.

Rakennuttaja vastaa lakien ja asetusten mukaisesti riittävistä toimenpiteistä, kuten riskinarvioinnista, turvallisuussuunnitelmasta ja työmaa-alueen rajauksista.

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

5.3.6. Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Alueen pysäköintijärjestelyjä kuvataan sivulla 21 *(otsikko 3.1.8 Pysäköinnin nykytilanne, pysäköintiselvitys).* Alueen liikennejärjestelyjä ja nykyisiä liikennemääriä kuvataan sivulla 19 (otsikko *3.1.7 Liikenne).* Asemakaavalla ei määritellä uusia katuja, eikä muuteta nykyistä liikenneverkkoa.

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

Vaikutukset kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen

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

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

Vaikutukset raskaaseen liikenteeseen

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

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

Vaikutukset EPV:n voimalaitoksen henkilöstö- ja asiointiliikenteeseen

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

rakentaa muille yrityksille tarkoitettua toimistorakennusta tai toimistohotellia, jossa olisi muille yrityksille vuokrattavia työtiloja.

Vaikutukset Wärtsilän teknologiakeskuksen henkilöstö- ja asiointiliikenteeseen

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

Asemakaavalla poistetaan entiseltä Williamssonin tontilta teollisuusrakennusten rakennusoikeutta noin 6200 k-m2. Tältä osin asemakaavan muutos pienentää pysäköinnin ja liikenteen määrää alueella. Teknologiakeskuksessa työskentelevien tai vierailevien henkilöiden määrä ei muutu tämän asemakaavan toteutuessa, eikä kaava lisää alueen kokonaisliikennettä. Kaava muuttaa kuitenkin pysäköinnin sijoittumista ja liikenteen paikallista jakautumista Kaarlentiellä ja Teollisuuskadulla. Kaavan toteutuessa entistä suurempi osa pysäköinnistä keskittyy Kaarlentien varrelle rakennettavaan pysäköintilaitokseen ja sitä ympäröivälle pysäköintialueelle.

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

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

Liikenteen kokonaiskehitys / asemakaavan muutoksesta riippumattomat tekijät

Vaikka tämä asemakaava ei lisää teknologiakeskuksessa työskentelevien ihmisten määrää, sen arvioidaan kasvavan asemakaavasta riippumatta. Wärtsilän koko Vaasan henkilöstö on siirtymässä muista toimipisteistä Vaskiluotoon toimisto-osan ja tehtaan laajentumisen myötä. Vaasassa on yhteensä noin 3800 Wärtsilän työntekijää, joista osa tekee vuorotyötä ja osa etätyötä. Noin 2000-2400 työntekijän arvioidaan työskentelevän teknologiakeskuksessa samanaikaisesti.

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

5.3.7. Yritysvaikutukset

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

Muihin lähellä toimiviin yrityksiin asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia.

5.3.8. Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavalla parannetaan yritysten toimintaedellytyksiä huomioiden yritystoiminnan vaikutukset Suomen Sokerin alueeseen. Toimintaedellytykset mahdollistavat liiketoiminnan kasvun, joka lisää verotuottoja. Wärtsilän Finland Oy:n toimintojen tarkoituksenmukainen, keskitetty ja tehokas pysäköintiratkaisu mahdollistaa myös alueen muiden tonttien tehokkaan käytön.

EPV Energia Oy:n käyttöön tarkoitettu alue on kaupungin omistuksessa. Luovutuksesta kaupunki saa myynti- tai vuokratuloja. Alueen käyttöönotto vaatii kuitenkin alueen louhetäyttöä.

Wärtsilä Finland Oy:n pysäköintijärjestelyihin tarkoitettu alue on osittain Wärtsilän omistuksessa (tontti 905-13-3-7) ja osittain kaupungin omistuksessa (muut alueet). Kaavamuutos ei johda tontin 905-13-3-7 osalta arvonnousuun, joka johtaisi maankäyttösopimuskorvaukseen. Pysäköintilaitoksen rakennusoikeuden siirto kaupungin omistamalta alueelta Wärtsilän omistamalle alueelle ei vaikuta olennaisesti alueen arvoon, koska pääasiallinen käyttötarkoitus pysäköintialueena säilyy.

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

Asemakaavan toteutuminen edellyttää investointeja yksityisiltä toimijoilta.

5.4. Nimistö

Asemakaavalla ei anneta uusia paikannimiä.

5.5. Asemakaavan toteutus

Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat on esitetty asemakaavan havainnemateriaalissa.

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

Wärtsilän pysäköintitalon arvioitu toteutusaikataulu ei ole vielä tiedossa. Asemakaavamääräyksen mukaan toimisto-, tehdas- ja logistiikkatonteille ei voida luvittaa enempää lisärakentamista, jos alueelle ei toteuteta rakenteellista pysäköintiä.

EPV Energia Oy:n suunnittelemille vesialueiden täytöille tulee hakea lupa- ja valvontaviraston lupaa. EPV Energia on edistänyt täyttöalueen luvitusta ja suunnittelua. Tavoitteena on, että louhekasa siirretään mahdollisimman pian lopulliseen sijoituspaikkaansa. Kaavan mukaisten alueiden toteuttamiseksi on aloitettu lupamenettelyjen valmistelu (Vesilainmukaiset lupamenettelyt), alueelliset kenttätutkimukset sekä rakenteellinen toteutussuunnittelu. Rakentamisen toteutusedellytyksenä oleva investointipäätös on mahdollista tehdä lainvoimaisten lupien myötä. Tällöin työt kaavan mukaisen aloittamisen toteuttamiseksi voitaisiin aloittaa aikaisintaan vuonna 2027, ruoppauskieltoajan päätyttyä.

VAASA
VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
13 kaupunginosa
korttelit 3 ja 4
sekä katu–, erityis–, lähivirkistys–, ja suojaviheralueet

DETALJPLANEÄNDRING
stadsdel 13
kvarter 3 och 4
samt gatu–, special–, närrekrations–, och skyddsområden

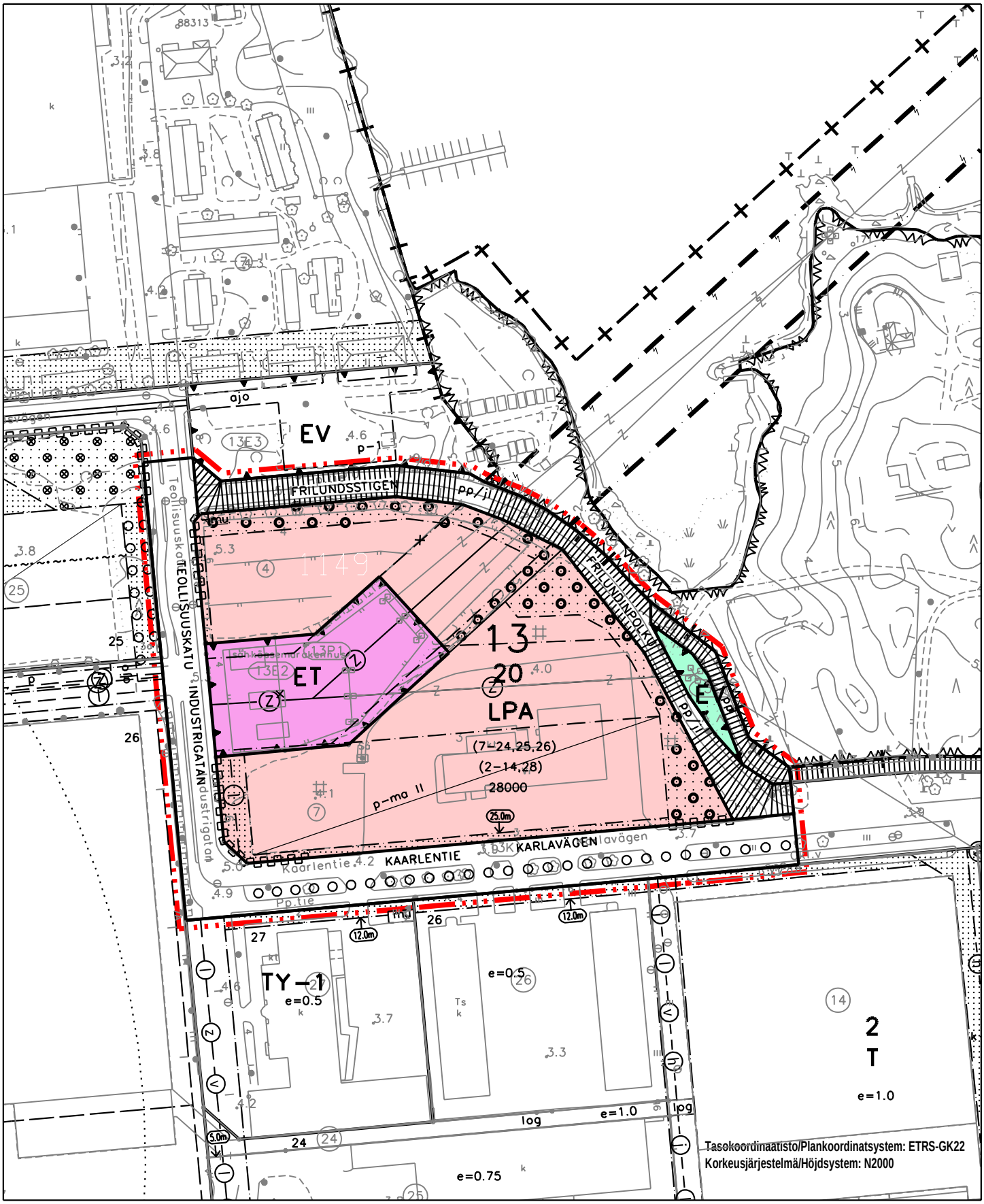
KÄSITTELYT
BEHANDLINGAR

Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 03.12.2025
Vireilletulo / Aktuell 03.12.2025
OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 11.12.2025
Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 14.04.2026
Valmist.vaiheen kuulem. MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet 23.04.2026

KAAVOITUS
PLANLÄGGNING

Kaava nr **Stadsplan**	1149
Mittakaava **Skala**	1/1000
Laatinut **Uppgjord av**	KVu
Piirtänyt **Ritad av**	MWi
Pvm **Datum**	5.10.2026

Päivi Korkealaakso
Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör

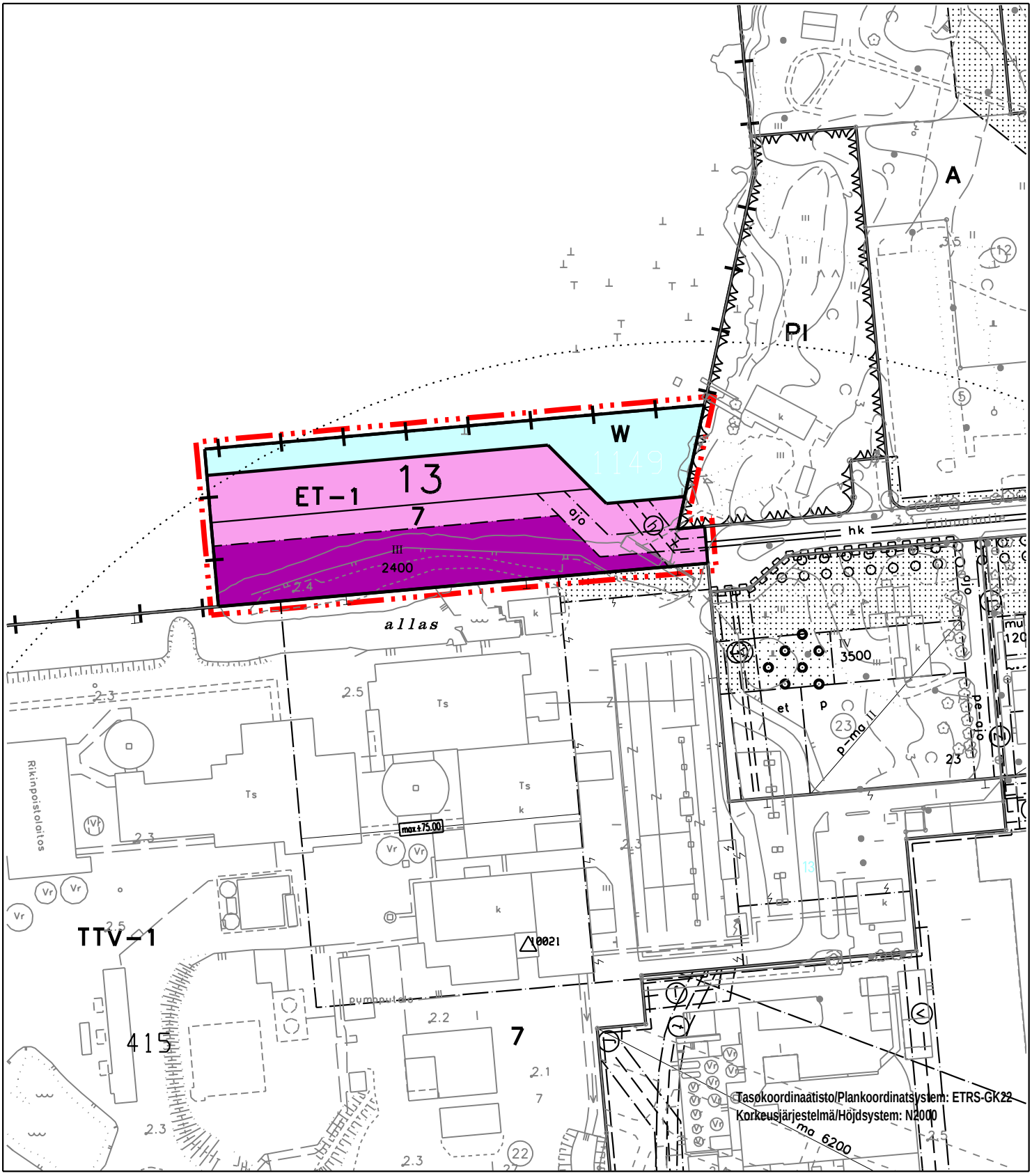


Ak 1149 VASKILUODON TYÖPAIKKA-ALUE, osa 1/2
ARBETSPLATSOMRÅDET I VASKLOT del 1/2

Mittakaava, skala 1: 2000

5.10.2026

0 100 200 m



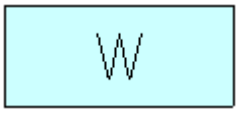
Ak1149 VASKILUODON TYÖPAIKKA-ALUE, osa 2/2
ARBETSPLATSOMRÅDET I VASKLOT del 2/2

Mittakaava, skala 1:2000

5.10.2026

0 100 200 m

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEBESTÄMMELSER

Merkintä	Selitys
	Autopaikkojen korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Alueelle saa sijoittaa pintapysäköintinä enintään 300 asemakaavan edellyttämää velvoiteautopaikkaa. Muut velvoiteautopaikat on sijoitettava pysäköintilaitokseen. Kvartersområde för bilplatser. I kvartersområdet får en parkeringsanläggning placeras. Siffrorna inom parentes anger vilka kvarters och tomters bilplatser som får placeras på området. På området får högst 300 av de obligatoriska parkeringsplatser som detaljplanen förutsätter placeras som ytparkering. De övriga obligatoriska parkeringsplatserna ska placeras i en parkeringsanläggning.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue. Korttelialueelle voidaan sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja korttelialueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä toimistorakennuksia. Korttelialueella ei saa varastoida poltettavaa materiaalia. Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. På kvartersområdet kan byggnader för samhällsteknisk försörjning och kontorsbyggnader som ansluter sig till kvartersområdets huvudsakliga användningsändamål placeras. På kvartersområdet får inte brännbart material lagras.
	Suojaviheralue. Skyddsgrönområde.
	Vesialue. Vattenområde.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kaupunginosan raja.
Stadsdelsgräns.

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



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

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

Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

13

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

7

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

KAARLENTIE

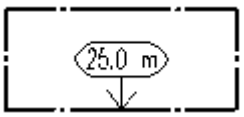
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

25000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

III

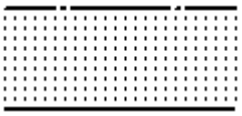
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
Högsta höjd för skärningspunkten mellan fasad och vattentak.



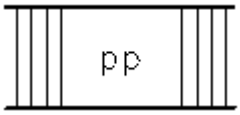
Rakennusala.
Byggnadsyta.



Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.



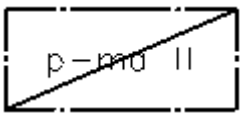
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



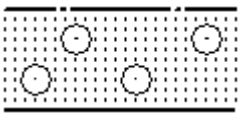
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
Byggnadsyta där transformator får placeras.



Maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala.
Byggnadsyta för underjordisk förvaringsplats för bil.



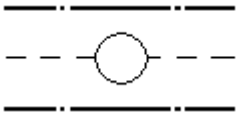
Alueen osa, jolle on istutettava puista ja pensaista tiheä monilajinen reunavyöhyke
Del av område, där en tät randzon med flera arter av träd och buskar ska planteras.



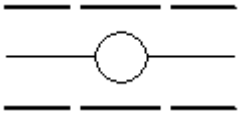
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla joukkoliikenne on sallittu.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där kollektivtrafik är tillåten.



Ohjeellinen ajoyhteys.
Riktgivande körförbindelse.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
l=kaukolämpö, h=hulevesi
För underjordisk ledning reserverad del av område.
l=fjärrvärme, h=dagvatten



Johtoa varten varattu alueen osa. z=sähkö
Alueen käyttöä koskevat suunnitelmat tulee hyväksyttää voimajohdon omistajalla hyvissä ajoin. Voimajohdon omistajan suostumuksella alueelle voidaan sijoittaa muuta yhdyskuntatekniikkaa ja alueen turvallisuuteen liittyviä suojarakenteita.
För ledning reserverad del av område. z=elektricitet
Planerna för användningen av området ska lämnas till ägaren av kraftledningen för godkännande i god tid. Med samtycke från ägaren till kraftledningen kan på området placeras annan samhällsteknik och skyddskonstruktioner i anslutning till områdets säkerhet.

(7–24,25,26)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
Siffrorna inom parentesen anger de kvarter och tomter, vilkas bilplatser får förläggas till området.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

TURVALLISUUS
Kaava-alue sijaitsee Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesin määräämällä konsultointivyöhykkeellä, jolla tapahtuvasta merkittävästä rakentamisesta on pyydettävä lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesilta sekä pelastusviranomaiselta.
Korttelissa 7 sijaitseva ET-1 -korttelialue on vaarallisten säiliöiden suojavyöhykkeellä. Alueen rakentamisessa tulee noudattaa, voimassa olevien säädösten lisäksi, Tukesin antamia ohjeita liittyen onnettomuustilanteiden lämpösäteilyn sekä painevaikutusten ja heitteiden huomioimiseen toimintojen sijoituksessa, rakentamisessa ja infrastruktuurissa. Vaara-alueen sisälle sijoitettavien rakennusten julkisivuissa tulee käyttää sellaisia rakennusmateriaaleja, jotka eivät seurausanalyysissä määritetyn paineen vuoksi sirpaloidu ja aiheuta vaaraa ihmisille

RAKENNUSOIKEUS
Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa sisäänkäyntikatoksia, ympäristöön soveltuvia polkupyörä- ja jätekatoksia, sekä vähäisessä määrin muita toimintaa ja teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot).

RAKENNUSTEN LAATUVAATIMUKSET ET-1 -KORTTELIALUEELLA
Suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida alueen sijainti valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) vieressä. Rakennusten kokonaishahmon, värien, materiaalien ja ikkuna-aukotuksen tulee sopia ympäröivään rakennuskantaan. Korttelialueen päärakennus tulee toteuttaa harjakattoisena.
Julkisivuissa tulee käyttää maanläheisiä värisävyjä. Julkisivujen suunnittelussa tulee minimoida lintujen törmäysriski. Laajoja yhtenäisiä heijastavia pintoja ei saa käyttää. Lasipintojen heijastuksia tulee minimoida käyttämällä rasterikuvioita tai rakenteellisin keinoin.

RAKENNUSTEN LAATUVAATIMUKSET LPA-KORTTELIALUEELLA
Suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida alueen sijainti valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) vieressä.
Julkisivuissa tulee käyttää maanläheisiä värisävyjä. Pääasiallisena julkisivuvärinä tulee käyttää tiilen- tai ruosteenpunaista. Kiiltäviä ja heijastavia julkisivumateriaaleja tulee välttää.
Rakennuksen valaistuksesta tai opasteista ei saa aiheutua häiriötä viereiselle asuinalueelle tai Vaskiluodon metsään. Kadun puoleisille julkisivuille on sijoitettava köynnöskasveja.

Pysäköintilaitoksen julkisivut ja sisätilojen seinäpinnat tulee suunnitella siten, että ajoneuvojen pysäköinnistä aiheutuva melu ja melun heijastuminen ympäristöön minimoidaan.

PIHA-ALUEIDEN JA PYSÄKÖINTITONTTIEN KÄSITTELY
Pysäköintialueiden pintamateriaaleina tulee kulkuväyliä lukuun ottamatta käyttää vettä läpäiseviä tai puoliläpäiseviä materiaaleja (esimerkiksi nurmikivi, hulekivi, sora, avoin asfaltti tai kivituhka).

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä ajoteinä tai pysäköintiin, on istutettava soveltuvin osin. Kasvilajeissa suositaan alueelle luontaisia lajeja, kuten koivua, leppää, vaahteraa, metsäkuusta, metsämäntyä, pihlajaa, taikinamarjaa ja kuusamaa. Alueelle soveltuvat myös alueen kulttuurihistoriasta lähtöisin olevat lajit kuten pihdat, lehmukset, tammet, syreenit ja ruusut.

Piha- ja pysäköintialueiden valaistusta ja opastusta (valaisintyypit, voimakkuus ja suuntaus) suunniteltaessa on varmistettava, ettei valaistuksesta tai opasteista aiheudu häiriötä viereiselle asuinalueelle tai Vaskiluodon metsään.

LPA-alue on suojattava asuinalueen suuntaan aidalla, joka vähentää ajovaloista aiheutuvaa häikäisyä. Aidan materiaalin ja pintakäsittelyn tulee soveltua viereisen asuinalueen ilmeeseen. Kadun puoleiselle reunalle on sijoitettava köynnöskasveja.

ET-1 -korttelialueen toimintojen sijoittelussa kiinnitetään erityistä huomiota näkymiin Frilundintieltä ja Suomen Sokerin alueelta. Jätteiden käsittely, pysäköintialueet ja tekniset rakennelmat sijoitetaan suorien näkymien ulkopuolelle tai maisemoidaan istutusten avulla.

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

Pysäköintialueiden hulevedet tulee käsitellä laadullisesti ennen purkua hulevesiverkostoon tai mereen. Laadullisena käsittelynä tulee käyttää ensisijaisesti luonnonmukaisia hulevesirakenteita kuten biosuodatus- tai viherpainanteita ja toissijaisesti maanalaisia käsittelyrakenteita.

Puhtaat kattovedet voidaan johtaa hallitusti mereen tai hulevesijärjestelmään ilman erillistä määrällistä viivytystä, mikäli niistä ei aiheudu haittaa.

Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma, joka sisältää selvityksen rakennusaikaisesta hulevesien hallinnasta.

PILAANTUNEET MAAT
Maaperän pilaantuneisuus on selvitettävä ennen rakentamiseen ryhtymistä. Saastuneet maa-ainekset on poistettava tai käsiteltävä vaarattomiksi ennen rakentamiseen ryhtymistä ympäristöviranomaisten vaatimassa laajuudessa.

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

UUSIUTUVA ENERGIA
Rakennusten katoille saa sijoittaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia teknisiä laitteita. Katolle sijoitettavat tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset huomioon

ottaen.

UUSIOMATERIAALIEN HYÖTYKÄYTTÖ
Asemakaava-alueen rakenteissa ja täytöissä tulee pyrkiä hyödyntämään uusiomateriaaleja, esimerkiksi rakennusten purkamisessa syntyviä betonimurskeita. Uusiomateriaalien hyötykäytön yksityiskohdat tulee hyväksyttää hyötykäyttöhetkellä voimassa olevien vaatimusten ja lupakäytännön mukaisesti.

AUTOPAIKKOJEN JA POLKUPYÖRIEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT
Liike- ja toimistotilat 1 ap / 70 kem² sekä 1 polkupyörä / 50 kem², joista puolet pitää toteuttaa runkolukittavina tai säältä suojattuna.
Tuotanto- ja varastotilat 1 ap / 200 kem² sekä 1 polkupyörä / 200 kem², joista puolet pitää toteuttaa runkolukittavina tai säältä suojattuna.
Yli 600 k-m² työpaikoissa osoitetaan työmatkapyöräilyn suihku-, kuivatus- ja säilytystilat.

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

SÄKERHET
Planområdet ligger i en konsulteringszon som fastställts av Säkerhets- och kemikalieverket Tukes. Vid betydande byggnadsverksamhet i området ska utlåtande begäras från Säkerhets- och kemikalieverket Tukes och räddningsmyndigheten.
ET-1-kvartersområdet i kvarter 7 finns i en skyddszon för farliga cisterner. Vid byggande på området bör man utöver gällande författningar följa Säkerhets- och kemikalieverket Tukes anvisningar om beaktandet av värmestrålning samt tryckeffekter och kaststycken i samband med olyckor vid placeringen av funktionerna, byggandet och i infrastrukturen. I fasaderna på de byggnader som placeras innanför faroområdet bör sådana byggnadsmaterial användas som inte splittras och medför fara för människor på grund av tryck som angivits i följdanalysen.

BYGGRÄTT
Förutom den på plankartan fastställda byggytan och byggrätten kan i kvartersområdena placeras entrétak, till omgivningen anpassade cykel- och avfallstak samt i mindre utsträckning andra konstruktioner som betjänar verksamheten och den tekniska försörjningen (t.ex. transformatorer).

BYGGNADERNAS KVALITETSKRAV PÅ ET-1 -KVARTERSOMRÅDE
Vid planeringen och genomförandet bör områdets läge invid en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY) beaktas. Byggnadernas helhetsgestalt, färger, material och fönsteröppningar bör anpassas till det omgivande byggnadsbeståndet. Huvudbyggnaden inom kvartersområdet ska uppföras med sadeltak. På fasaderna ska jordnära färgnyanser användas.
Vid planeringen av fasaderna ska risken för fågelkollisioner minimeras. Stora enhetliga reflekterande ytor får inte användas. Reflektioner på glasytor ska minimeras genom att rastermönster används eller med strukturella medel.

BYGGNADERNAS KVALITETSKRAV PÅ LPA-KVARTERSOMRÅDE
Vid planeringen och genomförandet bör områdets läge invid en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY) beaktas.
På fasaderna ska jordnära färgnyanser användas. Den huvudsakliga fasadfärgen som ska användas är tegel- eller rostrött. Glänsande och reflekterande fasadmaterial ska undvikas.
Byggnadens belysning eller skyltning får inte medföra störningar för det angränsande bostadsområdet eller Vasklotskogen. På fasader mot gatan ska klängväxter placeras.
Parkeringsanläggningens fasader och väggytor inuti ska planeras så att buller från parkeringen av fordon och reflekterat buller i omgivningen minimeras.

BEHANDLINGEN AV GÅRDSOMRÅDEN OCH PARKERINGSTOMTER
Som ytmaterial på parkeringsområdena ska förutom på passagerna användas vattengenomsläppliga eller halvgenomsläppliga material (t.ex. gräsarmeringssten, dagvattensten, grus, öppen asfalt eller stenmjöl).

Obebyggda delar av byggnadsplatsen som inte används som körvägar eller för parkering ska planteras i lämpliga delar. I växtslagen rekommenderas för området naturliga arter, såsom björk, al, lönn, gran, tall, rönn, måbär och try. På området passar sig också arter som har sitt ursprung i områdets kulturhistoria, såsom ädelgranar, lindar, ekar, syrener och rosor.

Vid planeringen av belysningen och skyltningen på gårds- och parkeringsområdena (armaturtyper, styrka och inriktning) bör säkerställas att belysningen och skyltningen inte medför störningar för det angränsande bostadsområdet eller Vasklotskogen.

LPA-området ska skyddas i riktning mot bostadsområdet med ett staket, som minskar bländningen från strålkastare. Staketets material och ytbehandling ska vara anpassat till det bredvidliggande bostadsområdets framtoning. På kanten mot gatan ska klängväxter placeras.

Vid placeringen av ET-1-kvarterens funktioner fästs speciell uppmärksamhet på vyerna från Frilundsvägen och Finska Sockers område. Avfallshantering, parkeringsområden och tekniska konstruktioner placeras utom direkt synhåll eller anpassas till omgivningen genom planteringar.

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

Parkeringsområdenas dagvatten ska kvalitetsmässigt behandlas innan det avleds till dagvattennätet eller havet. För kvalitativ behandling ska användas i första hand naturenliga dagvattenkonstruktioner såsom biofiltrerings- eller grönsänkor och i andra hand underjordiska behandlingskonstruktioner

Rent vatten från taken kan ledas kontrollerat ut i havet eller i dagvattensystemet utan separat kvantitativ fördröjning, om det inte föranleder olägenheter.
Till bygglovshandlingarna ska en hanteringsplan för dagvatten anslutas, där det ingår en utredning om hanteringen av dagvatten under byggtiden.

FÖRORENAD MARK
Innan byggandet inleds ska markens föroreningsgrad utredas. Förorenade marksubstanser ska Innan byggandet inleds avlägsnas eller behandlas så att de blir ofarliga i den omfattning som miljömyndigheterna förutsätter.

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

FÖRNYBAR ENERGI
På byggnadernas tak får placeras anordningar, som är avsedda för utnyttjande av solenergi, och andra tekniska anordningar som producerar förnybar energi. Sådana tekniska utrymmen och anordningar som placeras på taket ska anpassas till byggnadens arkitektur med beaktande av de stadsbildsmässiga och landskapsmässiga konsekvenserna.

NYTTJANDE AV ÅTERVUNNA MATERIAL
I konstruktionerna och utfyllnaderna på detaljplaneområdet ska man sträva efter att material,

såsom betongkross som uppstår vid rivning av byggnader, utnyttjas. Detaljerna för nyttjandet av återvunna material ska lämnas in för godkännande enligt de krav och den tillståndspraxis som gäller vid nyttjandetidpunkten.

MINIMIMÄNGD BILPLATSER OCH CYKELPLATSER
Affärs- och kontorslokaler 1 bilplats/70 m² vy samt 1 cykelplats/50 m² vy, varav hälften ska vara ramlåsbara eller väderskyddade.
Produktions- och lagerlokaler 1 bilplats/200 m² vy samt 1 cykelplats/200 m² vy, varav hälften ska vara ramlåsbara eller väderskyddade.
På arbetsplatser på över 600 m² vy anvisas duschar, torkrum och förvaringsutrymmen för dem som cyklar till och från arbetet.

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

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vaasa	**Täyttämispvm**	15.9.2026
Kaavan nimi	Vaskiluodon työpaikka-alue		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	3.12.2025
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	1149
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,5228	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	1,0878
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	3,4350

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	**4,5228**	**100,00**	**30400**	**0,67**	**1,0878**	**24160**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-1,2480	-6240
V yhteensä					-0,4684	
R yhteensä						
L yhteensä	2,9941	66,2	28000	0,94	1,4358	28000
E yhteensä	1,2347	27,3	2400	0,19	1,0744	2400
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,2940	6,5			0,2940	

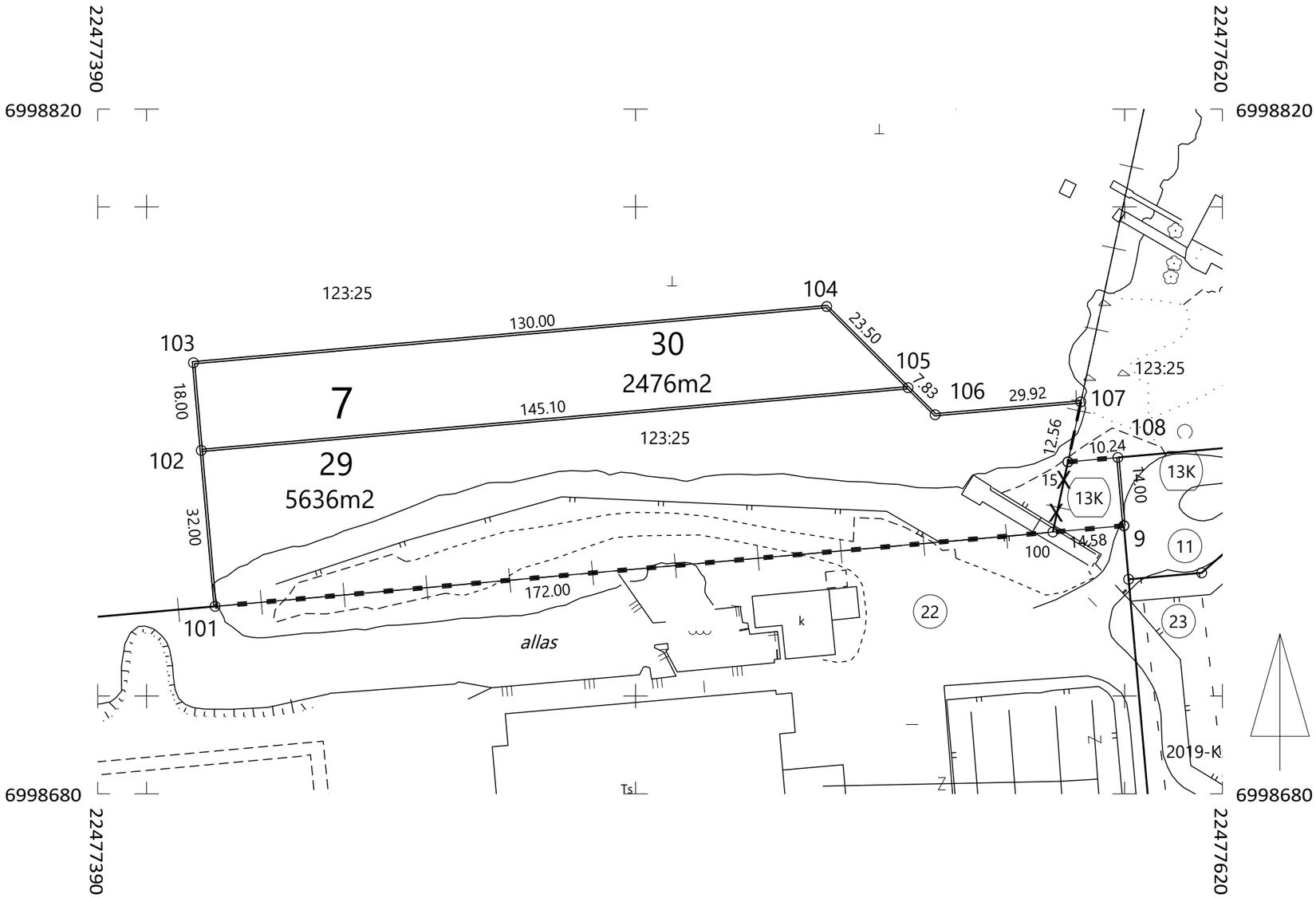
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**1,2888**	**28,50**	**0**	**1,2888**	**0**

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-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**4,5228**	**100,00**	**30400**	**0,67**	**1,0878**	**24160**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä					-1,2480	-6240
TY					-1,2480	-6240
V yhteensä					-0,4684	
VL					-0,4684	
R yhteensä						
L yhteensä	2,9941	66,2	28000	0,94	1,4358	28000
Kadut	0,7650	25,6			-0,0177	
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,3957	13,2			0,0014	
LPA	1,8334	61,2	28000	1,53	1,4521	28000
E yhteensä	1,2347	27,3	2400	0,19	1,0744	2400
ET	0,3838	31,1			0,2640	
EV	0,0397	3,2			-0,0008	
ET-1	0,8112	65,7	2400	0,30	0,8112	2400
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,2940	6,5			0,2940	
W	0,2940	100,0			0,2940	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**1,2888**	**28,50**	**0**	**1,2888**	**0**
p-ma II	1,2888	100,0		1,2888	



KOORDINAATTILUETTELO KOORDINATFÖRTECKNING
Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK22
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

Nro	X	Y	Z	Laatu
9	6998734.821	22477599.850	0.000	
15	6998747.861	22477588.411	0.000	
100	6998733.533	22477585.331	0.000	
101	6998718.337	22477414.004	0.000	
102	6998750.212	22477411.177	0.000	
103	6998768.141	22477409.586	0.000	
104	6998779.627	22477539.078	0.000	
105	6998763.032	22477555.713	0.000	
106	6998757.503	22477561.256	0.000	
107	6998760.143	22477591.060	0.000	
108	6998748.765	22477598.614	0.000	

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI
905-13-7-29	5636	174	905-13-9901-0		
		5462	905-403-123-25		KLEMETSÖ
905-13-7-30	2476	2476	905-403-123-25		KLEMETSÖ

SITOVA TONTTIJAKO — BINDANDE TOMTINDELNING — 1:1000

VAASA-VASA

ASEMAKAAVA
STADSPLAN

VAHVISTETTU
FASTSTÄLLD

KARTTALEHDET
KARTADELAR 25201

EDELLINEN TONTTIJAKO
FÖREGÅENDE TOMTINDELNING

TJNRO
TINR 9053224

KAUP.OSA
STADSDEL 13

KORTTELI
KVARTER 7

TONTIT
TOMTERNA 29,30

MUUTT.TONTIT
TOMTER SOM ÄNDRATS

LASK. RÄKN. BTu
PIIRT. RITARE OO
TARK. GRANSK. BTu

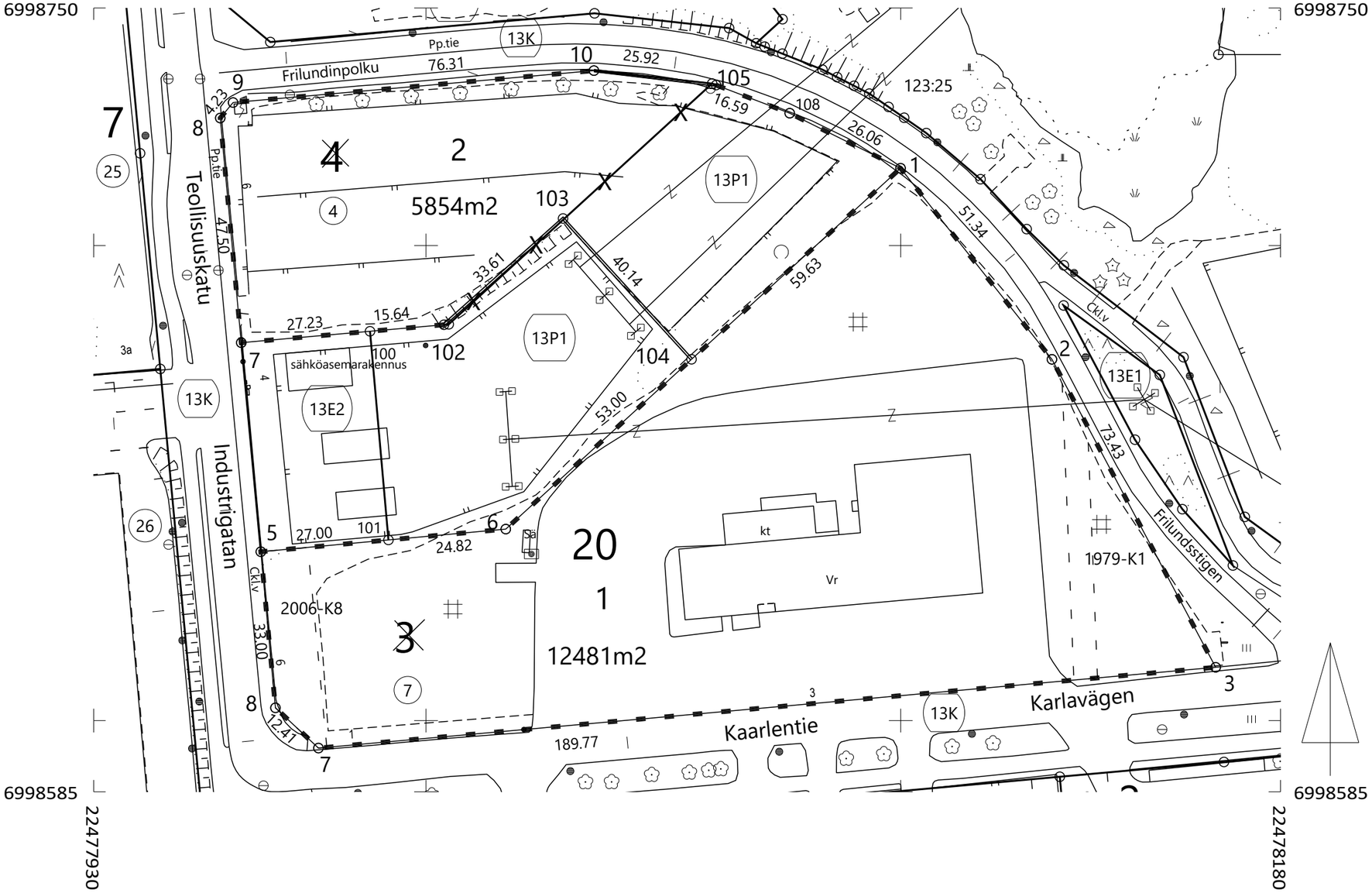
POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI
GRUNDKARTAN GODKÄND OCH TOMTINDELNINGEN UPPGJORD AV

KIINTEISTÖINSINÖÖRI
FASTIGHETSINGENJÖR

Benjamin Tulonen

02.09.2026 Benjamin Tulonen

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT
GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE



KOORDINAATTILUETTELO KOORDINATFÖRTECKNING
Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK22
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

Nro	X	Y	Z	Laatu
1	6998716.270	22478099.961	0.000	
2	6998676.041	22478131.850	0.000	
3	6998611.218	22478166.343	0.000	
5	6998635.543	22477965.198	0.000	
6	6998640.308	22478016.799	0.000	
7	6998594.214	22477977.339	0.000	
7	6998679.547	22477961.075	0.000	
8	6998602.687	22477968.277	0.000	
8	6998726.841	22477956.644	0.000	
9	6998730.092	22477959.352	0.000	
10	6998736.817	22478035.370	0.000	
100	6998681.947	22477988.199	0.000	
101	6998638.026	22477992.084	0.000	
102	6998683.325	22478003.777	0.000	
103	6998705.688	22478028.862	0.000	
104	6998676.053	22478055.931	0.000	
105	6998733.767	22478061.110	0.000	
108	6998727.852	22478076.615	0.000	

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI
905-13-20-1	12481	12481	905-13-3-7		
905-13-20-2	5854	3796	905-13-4-4		
		2058	905-13-9903-1		

SITOVA TONTTIJAKO / BINDANDE TOMTINDELNING	1:1000	VAASA-VASA
ASEMAKAAVA / STADSPLAN	VAHVISTETTU / FASTSTÄLLD	KARTTALEHDET / KARTADELAR 25203, 25201
EDELLINEN TONTTIJAKO / FÖREGÅENDE TOMTINDELNING	3066, 3097 6.5.2019, 23.3.2020	TJNRO / TINR 9053225
LASK / RÄKN. BTu	POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI GRUNDKARTAN GODKÄND OCH TOMTINDELNINGEN UPPGJORD AV	KAUP.OSA / STADSDEL 13
PIIRT. / RITARE OO	KIINTEISTÖINSINÖÖRI FASTIGHETSINGENJÖR	KORTTELI / KVARTER 20
TARK. / GRANSK. BTu	Benjamin Tulonen Benjamin Tulonen	TONTIT / TOMTERNA 1,2
		MUUTT.TONTIT / TOMTER SOM ÄNDRATS
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE		

Asemakaava nro 1149

VASKILUODON TYÖPAIKKA-ALUE

- Vaskiluodon voimalaitoksen toimistorakennus ja tukitoiminnot
- Wärtsilän teknologiakeskuksen pysäköinti

ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAMUUTOS JA TONTTIJAKO

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

24.11.2025 (päivitetty 5.10.2026)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS) on asemakaavan aloitusvaiheen suunnitelma, jossa kerrotaan, miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internet-sivuilta: www.vaasa.fi/ak1149

Suunnittelun kohde

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

- Wärtsilän teknologiakeskus STH ”Sustainable Technology Hub”, jonka pysäköintiratkaisuja asemakaava koskee.
- Vaskiluodon voimalaitoksen pohjoispuolella oleva vesialue, jolle kaavoitetaan toimistorakennus ja tukitoimintoja.



Kaava-alueen osat on rajattu karkeasti mustalla värillä opaskartalle

Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi



Asemakaavarajaus esitettynä ortoilmakuvan päällä (musta rajaus).

Suunnittelun tavoitteet

EPV ENERGIA OY:N TAVOITTEET (Energiantuotantokiinteistöä koskevat tavoitteet)

- EPV Energia Oy haluaa rakentaa toimistorakennuksen ja tukitoimintorakennuksia nykyisen energiantuotantokiinteistön pohjoispuolelle. Toimistorakennuksen arvioitu laajuus on noin 1000-2000 kerrosneliömetriä ja kerroslukumäärä 2-3. Alueella energiantuotantotoimintoja harjoittaa EPV Energia Oy:n tytäryhtiö Vaasan Voima Oy.
- Toimiston rakentaminen edellyttää vesialueelle tehtäviä täyttöjä / nykyisen täyttöalueen laajentamista.

Vesialueelle laajentumisen tarve johtuu tilan puutteesta ja henkilöturvallisuuteen liittyvistä syistä. Naapurikiinteistön teolliset toiminnot ja polttoainesäiliöt aiheuttavat turvallisuusriskin nykyisille toimistotiloille, toimintojen saavutettavuudelle sekä pelastautumisreiteille. Kyseisiä tiloja ollaan uusimassa myös sisäilmaongelmien vuoksi ja ne halutaan samalla siirtää turvallisempaan paikkaan. Näin saadaan vapautettua tilaa energiatuotantoratkaisujen kehittämiselle energiantuotantokiinteistön sisällä, sekä mahdollistetaan myös naapurikiinteistön kehittämistoimia vaarantamatta voimalaitoksen henkilöturvallisuutta. EPV Energia Oy:n ja Vaasan Voima Oy:n tavoitteena on edistää vastuullista ja kestävää energiantuotantoa Vaskiluodossa.

WÄRTSILÄ FINLAND OY:N TAVOITTEET (teknologiakeskus STH:ta koskevat tavoitteet)

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

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

VAASAN KAUPUNGIN STRATEGISET TAVOITTEET

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

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

YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVAT TAVOITTEET

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

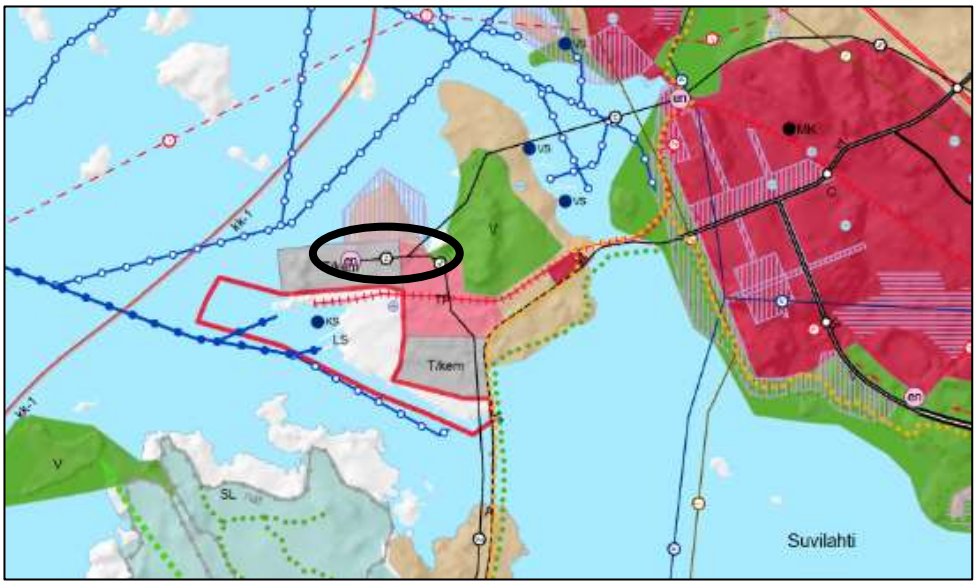
MUIDEN OSALLISTEN TAVOITTEET

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

Vireilletulo

Wärtsilä Finland Oy on hakenut asemakaavan muutosta 11.7.2025.
EPV Energia Oy on hakenut asemakaavan muutosta 25.8.2025.
Asemakaavanmuutos tulee vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä, jolla se hyväksyy tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

Kaavatilanne **Pohjanmaan maakuntakaava 2050**



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

Maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja se tuli voimaan 2.7.2025.

EPV Energia Oy:n suunnittelualue on merkitty maakuntakaavaan osittain vesialueeksi ja osittain kemianteollisuuden ja kemiallisten aineiden varastointialueeksi (T/kem).

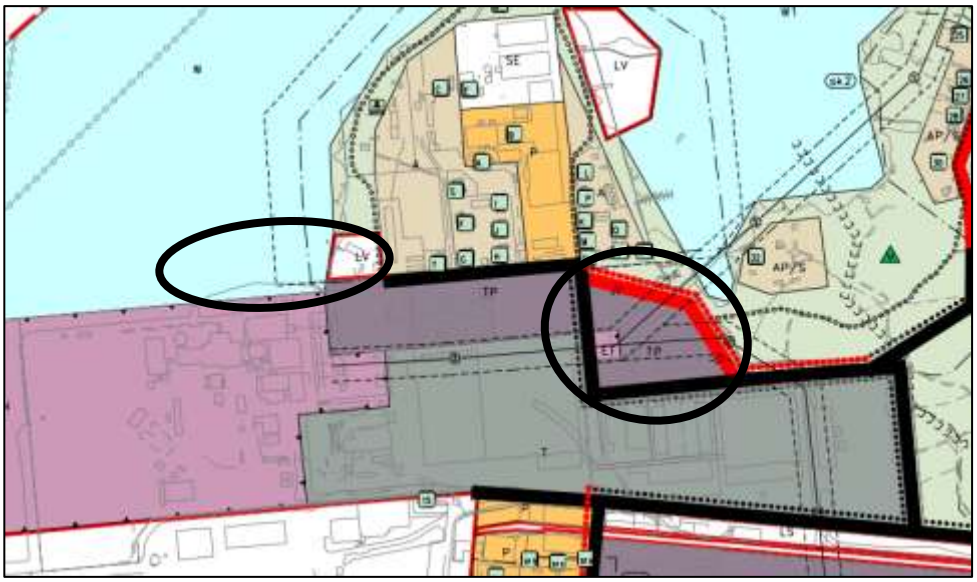
Wärtsilän teknologiakeskusta koskeva alue on merkitty maakuntakaavaan työpaikka-alueeksi (TP).
Merkinnän kuvaus: *Aluevarausmerkinnällä osoitetaan työpaikka-alueita keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Uudet tai pienialaiset työpaikka-alueet osoitetaan kohdemerkinnällä.*
Suunnittelumääräys: *Tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, että alue on hyvin saavutettavissa erityisesti joukkoliikenteellä, pyörällä ja kävellen, liikennejärjestelyihin sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvoihin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää asumista eikä toiminta saa häiritä lähiympäristön asuntoja.*

Muita aluetta koskevia maakuntakaavan merkintöjä:

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

Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

Vaskiluodon osayleiskaava



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

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

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

Muita aluetta koskevia yleiskaavan merkintöjä:

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

Asemakaava



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

Energiatuotantoalueen pohjoispuolinen vesialue on kaavoittamatonta.

Teknologiakeskuksen alueella on voimassa kaksi asemakaavaa:

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

Asemakaavoissa alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia.

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

Selvitykset

Asemakaavamuutoksessa tullaan hyödyntämään muun muassa seuraavia selvityksiä ja raportteja:

- Vaskiluodon osayleiskaavan taustaselvitykset
- Asemakaavojen 1091 ja 1092 taustaselvitykset
- Aluetta koskevat luontoselvitykset, joita päivitetään tarvittaessa kaavatyön kuluessa.

Kaavamuutokseen liittyvät muut mahdolliset tutkimus- ja selvitystarpeet käyvät ilmi kaavaprosessin aikana ja selvityksiä laaditaan tarpeen mukaan.

Maanomistus

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

Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yritykset ja yhdistykset, alueen muut käyttäjät
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:

  Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Rakennusvalvonta, Kuntatekniikka, Ympäristötoimi, Konsernihallinto, Nuorisovaltuusto, Vaasan vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto ja Vaasan Vesi

- Viranomaiset

  Elinvoimakeskus, Lupa- ja valvontavirasto (LVV), Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan poliisilaitos, Puolustusvoimat (2. logistiikkarykmentti), Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan museo, Museovirasto, TUKES

- Muut yhteistyötahot

  Vaasan Sähkö Oy Kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähkö Oy Sähköverkkoyksikkö, Vaasan satama, Wärtsilä Finland Oy, EPV Energia Oy, EPV Alueverkko Oy, Vaasan Voima Oy, Digita Towers Oy, Suomen erillisverkot ja Suomen turvallisuusverkko, JNT, Elisa Oyj, LOIHDE, Telia, Vaasan ympäristöseura ry

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:



Nähtävilläolon aikana kaavamateriaali on nähtävillä Tammipihan palvelupisteessä (Teräksenkuja 1) ja kaupungin verkkosivuilla www.vaasa.fi/ak1149

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 (min. 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/ak1149

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

Kaavan vaikutuksista tullaan kertomaan asemakaavaselostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin seuraavia vaikutuksia:

- liikenteelliset vaikutukset
- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- vaikutukset luonnonympäristöön
- vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset Vaasan elinkeinoelämään ja huoltovarmuuteen

Vaikutusten arviointi tehdään yhdessä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.

Viranomaisyhteistyö

Kaavoitustyötä tehdään yhteistyössä eri hallintokuntien edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään asiasta lausunto kaavan kaikissa kolmessa kuulutusvaiheessa. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään kaavaprosessin alussa sekä tarvittaessa julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

Aikataulu

Asemakaavan tavoiteaikataulu:
Kevät 2026: Asemakaavaluonnos nähtäville
Syksy 2026: Asemakaavaehdotus nähtäville
Kevät 2027: Lainvoimainen asemakaava

Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/ak1149

Yhteystiedot

Kaavamuutoksen valmistelusta vastaa:
Kaavoitusarkkitehti Kati Vuohijoki, puh. +358 (0)40 508 1003,
email kati.vuohijoki(at)vaasa.fi

Kaavoituksen kanslia, puh. +358 (0)40 188 4187, kaavoitus@vaasa.fi

Mielipiteet ja muistutukset asemakaavasta toimitetaan:

- postiosoitteeseen: Kaavoitus, PL 2, 65101 VAASA,
- sähköpostilla: **kaavoitus@vaasa.fi**
- tai käyntiosoitteeseen Kirkkopuistikko 26A, 65100 Vaasa

Tapaamiset on sovittava valmistelijan kanssa etukäteen.



Allekirjoitus

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

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