VAASA.
VASA.

Asemakaava nro 1149
VASKILUODON TYÖPAIKKA-ALUE

VUOROVAIKUTUSRAPORTTI



Vaasan kaupunki, kaavoitus 5.10.2026

Sisällysluettelo

1. ALOITUSVAIHE 4

1.1. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 4

1.2. Aloituskokous viranomaisille 4

1.3. OAS:n nähtäville asettaminen 4

1.4. Aloitusvaiheessa saadut viranomaislausunnot 4

1.4.1. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus (18.12.2025) 5
1.4.2. Pohjanmaan liitto (12.12.2025) 5
1.4.3. Pohjanmaan pelastuslaitos (8.1.2026) 5
1.4.4. Tukes (8.1.2026) 6
1.4.5. Museovirasto (18.12.2025) 6
1.4.6. Pohjanmaan museo (19.12.2025) 6
1.4.7. Suomen Erillisverkot Oy (15.12.2025) 7
1.4.8. EPV Alueverkko Oy (31.12.2025) 7
1.4.9. Telia Finland Oyj (11.12.2025) 8
1.4.10. Vaasan Vesi (22.12.2025) 8
1.4.11. Vaasan Satama Oy (9.1.2026) 8
1.4.12. Fingrid (7.1.2025) 8

1.5. Aloitusvaiheessa saadut mielipiteet 8

1.5.1. Novafloor Oy (10.12.2025) 8
1.5.2. Vaasan kanoottikerho ry / Vasa kanotklubb rf (9.1.2026) 8

2. LUONNOSVAIHE (Valmisteluvaihe) 11

2.1. Luonnosvaiheen viranomaisyhteistyö 11

2.2. Asemakaavaluonnoksen nähtäville asettaminen 11

2.3. Yleisötilaisuus 11

2.4. Luonnosvaiheen viranomaislausunnot ja kaavoituksen vastineet 13

2.4.1. Telia Finland Oyj (23.4.2026) 13
2.4.2. Vaasan Vesi (27.4.2026) 13
2.4.3. Vaasan sähköverkko (30.4.2026) 13
2.4.4. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes (7.5.2026) 13
2.4.5. Pohjanmaan elinvoimakeskus, liikenneosasto (8.5.2026) 13
2.4.6. Lupa- ja valvontavirasto (8.5.2026) 14
2.4.7. Pohjanmaan museo (20.5.2026) 16
2.4.8. Ilmatieteen laitos (5.6.2026) 16

2.5. Luonnosvaiheen mielipiteet ja kaavoituksen vastineet 17

2.5.1. Ignatiuspuiston As.Oy:t ja Vaskiluodon asukasyhdistys (12.5.2026) 18
2.5.2. Kiinteistö Oy Vaasan Kuulahti (15.5.2026) 19

2.5.3. Ignatiuspuiston As.Oy:t ja Vaskiluodon asukasyhdistys (4.6.2026) 20
2.5.4. Vaasan kantakaupungin asukasyhdistys ry (17.5.2026)....23
2.5.5. Yksityishenkilö A (17.5.2025) 24
2.6. Kaavoituksen yhteinen vastine kaikkiin saapuneisiin mielipiteisiin.... 25
2.6.1. Vastine: Yleistä 25
2.6.2. Vastine: Teknologiakeskuksen pysäköinnin tarpeen arviointi 25
2.6.3. Vastine: pysäköintitalon ja pysäköintialueen vaikutukset alueen elinolosuhteisiin....25
2.6.4. Vastine: Wärtsilän pysäköintitalon ja pysäköintialueen kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset 26
2.6.5. Vastine: Valaistus ja häikäisy....26
2.6.6. Vastine: Hulevedet 27
2.6.7. Vastine: EPV Energia Oy:n louhekasa 27
2.6.8. Vastine: EPV Energia Oy:n suunnittelualue 27
2.6.9. Vastine: EPV Energia Oy:n suunnittelualueen lähiympäristö 28
3. EHDOTUSVAIHE 29
3.1. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.... 29
3.2. Ehdotusvaiheen viranomaisyhteistyö 29
3.3. Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettaminen 29
3.4. Ehdotusvaiheen viranomaislausunnot ja kaavoituksen vastineet 29
3.5. Ehdotusvaiheen muistutukset ja kaavoituksen vastineet 29

1. ALOITUSVAIHE

1.1. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu

Todettiin, että alueidenkäyttölain 66 §:n 2 momentissa tarkoitettua aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua ei ole tarvetta järjestää.

1.2. Aloituskokous viranomaisille

Asemakaavan aloituskokous järjestettiin 18.12.2025. Kokoukseen kutsuttiin edustus Vaasan kaupunkiympäristön toimialan eri osastoilta, Pohjanmaan museolta, Pohjanmaan pelastuslaitokselta, Vaasan Vedeltä, Vaasan Sähköverkko Oy:lta ja Vaasan Sähkön kaukolämpöyksiköltä.

Kokouksessa nostettiin esiin seuraavia asioita, joita asemakaavatyössä tulisi huomioida:

- Sekä EPV:n että Wärtsilän kanssa on solmittu kaavamuutosta varten tarvittavat sopimukset.
- Hyvä, että kaava mahdollistaa Wärtsilälle suuremman ja toteutuskelpoisemman pysäköintitalon rakentamisen.
- Hyvä, että suunnittelussa huomioidaan pelastustoiminnan saavutettavuus.
- Suunnittelussa tulee huomioida alueella sijaitseva maanalainen infra.
- Hulevesien laadullinen hallinta on erittäin tärkeää, erityisesti pysäköintialueilla. Hulevesille pitää suunnitella tarvittavat viivytys- ja laadunhallintaratkaisut ennen niiden johtamista mereen.
- Suunnittelussa tulee ottaa huomioon Suomen Sokerin RKY-alue ja näkymät asuinalueilta teollisuusalueen suuntaan.
- Maiseman huomioiminen on tärkeää. Erityisesti Kuulahden ja Suomen sokerin suuntaan tulisi saada lisää kaupunkivihreää tonteille ja kaduille.

Uusia selvitystarpeita ei tullut esiin.

1.3. OAS:n nähtäville asettaminen

24.11.2025 päivätty Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä nähtäville 11.12.2025-9.1.2026 väliseksi ajaksi. Siitä jätettiin määräaikaan mennessä 2 mielipidettä ja 12 lausuntoa. Alkuperäiset lausunnot ja mielipiteet on arkistoitu osaksi kaavamateriaalia.

1.4. Aloitusvaiheessa saadut viranomaislausunnot

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

Lausunnot lyhennettyinä ja kaavoituksen mahdolliset vastineet on koottu seuraaviin kappaleisiin.

1.4.1. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus (18.12.2025)

(nykyinen Lupa- ja valvontavirasto)

Liikenneympäristö: Ei huomautettavaa

Tulvasuojelu ja kuivatus: Suunnittelussa tulee ottaa huomioon asemakaavan sijainti merenrannan tuntumassa sekä meren tulvariski. Jotta rakenteet eivät vahingoittuisi tulvatilanteessa, on selvitettävä alin suositeltu rakennuskorkeus, jonka määrittelyssä on otettava aaltoiluvara huomioon.

Vesienhoito (happamat sulfaattimaat): Kaavoituksessa tulee arvioida vaikutukset pintavesiin sekä mahdollisten happamien sulfaattimaiden vaikutukset.

Vesien suojelu ja vesienhoito: Vesialueen täyttäminen edellyttää lähtökohtaisesti lupaviranomaisen lupaa (lupa- ja valvontavirasto). Tämä tulee huomioida sekä kaavan suunnittelussa että kaavamääräyksissä.

Kulttuuriympäristö ja rakennussuojelu: Hankealue rajoittuu valtakunnallisesti rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY-alueeseen) Suomen sokerin Vaasan tehdas asuinalueineen. RKY-alueen arvot tulee huomioida hankkeessa.

Taustaselvitykset: Vanhoja selvityksiä voi käyttää soveltuvin osin.

1.4.2. Pohjanmaan liitto (12.12.2025)

Pohjanmaan liitto ei jätä lausuntoa Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

1.4.3. Pohjanmaan pelastuslaitos (8.1.2026)

Pelastuslaitos pitää kaavahankkeen tavoitteita lähtökohtaisesti perusteltuina. Erityisesti EPV Energia Oy:n toimistorakennuksen sijoittaminen turvallisempaan paikkaan parantaa henkilöturvallisuutta ja pelastautumisjärjestelyitä.

Pelastuslaitos korostaa seuraavia seikkoja kaavatyön jatkovaiheissa:

<u>Teollisuus- ja vaarallisten aineiden riskit</u>

Suunnittelualue sijaitsee teollisessa ympäristössä, jossa on energiantuotantoa, kemiallisten aineiden varastointia sekä polttoainesäiliöitä. Asemakaavan jatkosuunnittelussa tulee varmistaa, että rakennusten sijoittelu, käyttötarkoitukset ja etäisyydet täyttävät suuronnettomuus- ja paloturvallisuusnäkökohdat.

Pelastustiet ja saavutettavuus

Kaavassa tulee varmistaa riittävät ja toimivat pelastustiet kaikille uusille ja olemassa oleville rakennuksille. Pelastusajoneuvojen esteetön pääsy, kääntöpaikat sekä kantavuusvaatimukset tulee huomioida erityisesti vesialueelle tehtävien täyttöjen ja uusien pysäköintijärjestelyjen yhteydessä.

Kaavoituksen vastine: Asemakaavassa varmistetaan pelastusajoneuvojen esteetön pääsy määrittelemällä kiinteistölle riittävät tilavaraukset. Pelastustiet, nosto- ja kääntöpaikat sekä niiden kantavuudet varmistetaan jatkosuunnittelun ja rakentamislupaprosessin aikana.

1.4.4. Tukes (8.1.2026)

Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella.

Kaavamuutosalue sijaitsee osittain Tukesin valvonnassa olevan laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittavan kohteen Wärtsilä Finland Oy, Smart Technology Hub, Teollisuuskatu 1 alueella. Kohteen toiminnan laajuus on turvallisuusselvitysvelvollinen laitos ja konsultointivyöhyke 1 km.

Kemikaaliturvallisuuslain (390/2005) 11 §:n mukaan:

"Toiminnanharjoittajan tulee antaa henkilöstölle sellaista koulutusta, opastusta ja ohjausta, jota tuotantolaitoksen turvallinen toiminta edellyttää. Toiminnanharjoittajan tulee huolehtia siitä, että tuotantolaitoksen alueella toimivien muiden yritysten henkilöstöllä on riittävät tiedot tuotantolaitoksen toiminnasta, siihen liittyvistä vaaratekijöistä ja niihin varautumisesta, sekä siitä, että niiden henkilöstö on saanut koulutusta ja opastusta siinä laajuudessa kuin turvallinen toiminta heidän tehtävissään edellyttää."

EPV Energian alueelle kaavoitettava uusi toimistorakennus sijaitsee aikaisempaa kauempana Wärtsilän toiminnoista ja vapauttaa tilaa uusien energiamuotojen kehittämiselle. Toimistorakennuksen siirtäminen parantaa alueen henkilöturvallisuutta.

1.4.5. Museovirasto (18.12.2025)

Museovirasto ottaa kantaa asemakaavan muutokseen vain vedenalaisen kulttuuriperinnön huomioimisen osalta. Kaavavalmisteluun ei arvioida liittyvän vedenalaisen kulttuuriperinnön selvitystarvetta.

1.4.6. Pohjanmaan museo (19.12.2025)

Kaavahankkeen tavoitteet koskien ympäristön laatua ovat paikallaan. Teollisuuden tarpeiden yhteensovittaminen naapurissa sijaitsevan valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvojen kanssa on haastavaa, mutta esimerkiksi kaupunkivihreän lisääminen alueille ja niitä rajaamaan edesauttaa maisemaan sopeuttamista. Suunnittelussa

tulee myös muistaa maisemalliset vaikutukset suhteessa Kuulahden rannan vanhaan kesähuvila-alueeseen.

1.4.7. Suomen Erillisverkot Oy (15.12.2025)

Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattoripalvelut -liiketoimintaan.

1.4.8. EPV Alueverkko Oy (31.12.2025)

Kuutamolahden sähköasema tulee jatkossakin säilyttää ET-alueena. Alueen säilyttämisellä turvataan alueen sähkönsiirtoa Vaskiluodon teollisuusalueella. ET-alueella toimii myös Vaasan Sähköverkko Oy.

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee EPV Alueverkko Oy:n omistamia voimajohtoja ja maakaapeleita, joilla on voimassa olevan lunastuslain (603/77) mukainen lunastuslupa. Voimajohtojen aluevaraukset tulee tarkistaa lunastusluvan mukaisiksi.

EPV Alueverkko Oy katsoo, että voimajohtoalueet tulee jatkossa merkitä asemakaavassa ET- tai VL-alueiksi. EPV Alueverkko ehdottaa, että alueelle lisätään määräys: *”Johtoa varten varattu alueen osa. Verkkoyhtiön omistajan suostumuksella alueelle voidaan sijoittaa muuta yhdyskuntatekniikkaa”.*

Johtoalueiden avoimuus on edellytys turvalliselle työskentelylle tai hätätilanteiden hallinnalle minkä vuoksi alueelle ei tule osoittaa pysäköintiä tai muuta toimintaa, joka voi vaarantaa sähköturvallisuuden.

Kaavoituksen vastine: Vaasan kaupunki, EPV Alueverkko Oy ja Wärtsilä Finland Oy pitivät OAS:n nähtävilläolon jälkeen kokouksen, jossa käytiin läpi EPV Alueverkon lausunto ja eri osapuolten tavoitteet asemakaavalle. Kokouksessa todettiin:

- Tuovila-Kuutamolahti -voimajohto merkitään asemakaavaan johtorasitteena osittain ET-alueelle ja osittain LPA-korttelialueelle. Kaavamääräykseen lisätään täsmennys, että alueen käyttöä koskevat suunnitelmat tulee hyväksyttää voimajohdon omistajalla hyvissä ajoin.
- Kuutamolahti-Petolahti -voimajohto voidaan Wärtsilän omistaman tontin kohdalla merkitä samalla periaatteella kuin nykyisinkin, eli korttelialueella olevana johtorasitteena. Kaavamääräykseen tulee lisätä täsmennys, että rakennussuunnitelmat ja tontin käyttöä koskevat suunnitelmat tulee hyväksyttää voimajohdon omistajalla hyvissä ajoin.
- Ei ole estettä kaavoittaa pysäköintitalo Wärtsilän omistamalle tontille, kunhan rakennusala on johtorasitteiden ulkopuolella. Sähköturvallisuus varmistetaan tarkemmassa rakennussuunnittelussa. Myös rakennusalaa koskien tarvitaan määräys, jonka mukaan rakennussuunnitelmat tulee hyväksyttää voimajohdon omistajalla hyvissä ajoin.

1.4.9. Telia Finland Oyj (11.12.2025)

Telialla on käytössä olevaa infraa asemakaava-alueella. Mikäli asemakaava aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä vähintään 12 viikkoa ennen siirtotarvetta. Lähtökohtaisesti siirrot maksaa tilaaja.

1.4.10. Vaasan Vesi (22.12.2025)

Wärtsilän suunnittelualueelta voidaan poistaa vanha vesihuollon rasitealue. Vesihuolto on siirretty Frilundinpolun varteen.

Vaasan Vesi ei vastusta alueen kehittämistä.

1.4.11. Vaasan Satama Oy (9.1.2026)

Vaasan Satama Oy pitää kaavamuutoksessa esitettyjä tavoitteita yritysten toimintaedellytysten parantamiseksi positiivisina, myös koko Vaskiluodon aluetta ajatellen. Vaasan Satama on viemässä eteenpäin Vaasan meriväylän levennyksen yhteydessä rakennetun laajennusalueen maankäytön suunnittelua, yhdessä alueen toimijoiden kanssa (esim. EPV), ja tähän sekä meneillään olevaan kaavamuutokseen liittyen haluamme nostaa esiin erityisesti:

Laajennusalue saataneen käyttöön n. 4-5 vuoden kuluttua, ja alueen päätieyhteys on suunniteltu kulkevan EPV:n alueen eteläiseltä reunalta, satama-alueella. Tämän lisäksi alueelle olisi tärkeää saada myös toinen, pohjoinen tieyhteys pitkällä aikavälillä, joten EPV:n uuden alueen kaavoituksessa olisi huomioitava tieyhteyden mahdollistaminen.

1.4.12. Fingrid (7.1.2025)

Fingrid ei lausu asemakaavasta. Kyseisillä asemakaava-alueilla ei ole Fingridin voimajohtoja.

1.5. Aloitusvaiheessa saadut mielipiteet

Alkuperäiset mielipiteet on arkistoitu osaksi kaavamateriaalia. Mielipiteet lyhennettyinä ja kaavoituksen mahdolliset vastineet niihin on koottu seuraaviin kappaleisiin.

1.5.1. Novafloor Oy (10.12.2025)

Novafloor Oy tiedustelee, koskeeko kaavamuutos myös katualuetta tonttien n:o 905-13-2-27 ja 905-13-2-26 kohdalla.

KAAVOITUKSEN VASTINE: Kaarlentie ja Teollisuuskatu otetaan mukaan kaavarajaukseen tonttien 905-13-2-27 ja 905-13-2-26 kohdalla siitä syystä, että näin saadaan selkeämmin merkittyä kaavakartalle tarvittavat liittymäkieltopaikat. Teollisuuskadun ja Kaarlentien katualueisiin ei kohdistu muita muutostarpeita.

1.5.2. Vaasan kanoottikerho ry / Vasa kanotklubb rf (9.1.2026)

Vaasan kanoottikerhon toiminta kaava-alueen lähinaapurissa

Vaasan kanoottikerhon melontatukikohta sijaitsee suunnittelualueen lähinaapurissa. Melontatukikohtaa käytetään avovesikaudella noin toukokuusta lokakuuhun. Kanoottikerho käyttää vuokraamaansa maa-aluetta ja sen edessä olevaa vesialuetta, joka on kaavamuutoksen kohteena. Varsinainen melonta tapahtuu avovesillä ja saaristossa, mutta rantautumisvyöhykkeellä on tärkeä rooli turvallisuus- ja koulutustoiminnassa.

Yhdistys haluaa varmistaa, että kaavoituksella ei heikennetä sen toimintaedellytyksiä. Yhdistys haluaa olla mukana keskusteluissa ja pysyä tiedotettuna Vaskiluodon työpaikka-alueen kaavoitusprosessin vaiheista.

Pysäköinti ja ajo tontille

Pysäköinti tapahtuu pääasiassa yhdistyksen vuokraamalla alueella. Ajoneuvoliikenne melontatukikohtaan tulee varmistaa.

Kaavalla tulee mahdollistaa EPV Energian suunnittelualueelle riittävästi pysäköintipaikkoja työntekijöiden käyttöön, myös tulevaisuuden tarpeisiin. Yhdistys toivoisi myös lisää kadunvarsipysäköintiä Frilundintielle.

Melontatukikohdan kehittäminen tulevaisuudessa

Yhdistys toivoo, että kaavoituksen yhteydessä mahdollistaan peseytymis- ja wc-tilojen rakentaminen joko erillisenä rakennuksena tai nykyisen rakennuksen laajennuksena. Alueen rakennusvaiheessa voisi parantaa rantaviivan saavutettavuutta ja rantavesien käyttöä poistamalla melontanäkökulmasta haastavia kiviä ja betonilohkareita ja sijoittamalla niitä sopivampiin paikkoihin.

Rakentamisen aikaiset ja jälkeiset vaikutukset kanoottikerhon toimintaan

Vaikutusten arvioinnissa tulee selvittää tarkasti, miten kaavan toteuttaminen sekä rakennusvaihe vaikuttavat Vaasan kanoottikerhon toimintaan, liikenteeseen ja veden laatuun, sekä rakentamisen aikana että jatkossa. Tulisi huolehtia muun muassa siitä, etteivät voimalaitoksen jäähdytysvesien tulo- ja purkupisteet vaaranna vesialueen käytettävyyttä. Kaavassa tulisi mm. varmistaa, ettei jäähdytysvesipisteitä siirretä nykyisistä paikoista lähemmäs kanoottikerhon toiminta-aluetta. Rakennusvaiheen jälkeen tulisi vesialue edelleen olla turvallinen virkistyskäyttöä varten, jota vapaasti voi käyttää melontatoiminnassa. Vesialueelle ei saa jäädä rakennusjätteitä tai kivimassaa, joka hankaloittaa sen virkistyskäyttöä.

Rakennusvaiheessa vesialueen täyttö tulee mitä todennäköisimmin vaikuttamaan läheiseen rantaympäristöön ja veden laatuun ja sitä kautta alueen virkistyskäyttömahdollisuuksiin. Vaikutuksia tulisi minimoida siten, että laajin työvaihe suoritettaisiin avovesikauden ulkopuolella, jolloin myös vaikutukset vesien tilaan minimoitaisiin. Tällöin myös liikenne alueelle on vähäisintä.

KAAVOITUKSEN VASTINE:

Kanoottikerhon toiminta ja kehittämistoiveet

Kanoottikerhon tavoittelema lisärakentamisen määrä on hyvin pieni. Se voidaan tarvittaessa luvittaa poikkeamisella asemakaavasta ilman, että kanoottikerhon vuokra-alueella olevaa

asemakaavaa muutetaan. Kyseinen alue kannattaa kaavoittaa osana Suomen Sokerin alueen asemakaavaa. Kanoottikerhon vuokra-alue on merkitty Vaskiluodon osayleiskaavaan venesatama-alueeksi. Merkintä tukee melontatoiminnan säilymistä alueella.

<u>Kaavamuutoksen vaikutukset kanoottikerhon toimintaan</u>

EPV Energia Oy:n suunnittelema toiminta ei estä kanoottikerhon toiminnan jatkumista nykyisellä vuokra-alueella eikä sen edessä olevalla vesialueella. Kaavoittaja pitää tärkeänä Vaasan kanoottikerhon toimintaedellytysten turvaamista, mutta ei voi taata sitä, että toiminta voi jatkua keskeytyksettä alueen rakentamisen ajan. 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.

Täyttöjen ja lisärakentamisen aikataulun suunnittelu on tehtävä voimalaitoksen toiminnan ehdoilla. Myös voimalaitoksen vedenotto tehdään voimalaitoksen prosessin ehdoilla. Veden oton aiheuttamasta virtauksesta tulee viestiä selkeästi ulkopuolisille ja estää sivullisten pääsy vesialueelle, jolla ei ole turvallista oleskella. EPV Energia Oy ei tällä hetkellä suunnittele vedenoton siirtämistä nykyisestä paikasta kauemmas rantaviivasta. Muutostarpeet ovat korkeintaan väliaikaisia, rakentamisen mahdollistavia toimia. Toiminta jatkuu kaavamuutoksen jälkeenkin niiden lupien mukaisena, jotka ovat voimassa kaavoitushetkellä.

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.

<u>Pysäköinti</u>

Asemakaava mitoitetaan niin, että EPV:n henkilöstön pysäköinti mahtuu EPV:n omalle tontille. Frilundintien pysäköintijärjestelyihin ei ole suunnitteilla muutoksia. Osa kadunvarsipaikoista on varattu Suomen Sokerin asukaspysäköintiin.

2. LUONNOSVAIHE (VALMISTELUVAIHE)

2.1. Luonnosvaiheen viranomaisyhteistyö

Luonnosvaiheessa neuvoteltiin seuraavien viranomaistahojen kanssa:

- EPV ALUEVERKKO OY (kokous 13.1.2026)
  Kokouksessa käytiin läpi asemakaavan tavoitteet ja EPV Alueverkko Oy:n lausunto. Kokouksen johtopäätös on kerrottu kaavoituksen vastineessa EPV Alueverkko Oy:n lausuntoon vuorovaikutusraportin kohdassa 1.4.8 EPV Alueverkko Oy (31.12.2025).

2.2. Asemakaavaluonnoksen nähtäville asettaminen

Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos) AKL 62 §, MRA 30 §:

Kaavaluonnos ja tarkistettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin kaavoitusjohtajan päätöksellä nähtäville 23.4.-17.5.2026 väliseksi ajaksi. Asemakaavan luonnoksesta ja 14.4.2026 päivätystä Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 7 ennakkolausuntoa ja 4 mielipidettä. Lisäksi Ilmatieteen laitokselta pyydettiin asiantuntijalausunto nähtävilläolon jälkeen. Alkuperäiset lausunnot ja mielipiteet on arkistoitu osaksi kaavamateriaalia. Tähän vuorovaikutusraporttiin on koottu lausunnot ja mielipiteet tarvittaessa lyhennettyinä, sekä kaavoituksen vastineet niihin.

2.3. Yleisötilaisuus

Luonnosvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin Vaasan pääkirjaston Draama-salissa 29.4.2026 klo 18:00-20:00. Paikalla oli noin 40 henkilöä, joista suurin osa oli Suomen Sokerin alueen asukkaita tai alueen muita käyttäjiä. Yleisötilaisuudessa oli edustus Vaasan kaupungin kaavoituksesta ja kuntatekniikasta. Wärtsilän ja EPV Energian / Vaasan Voiman edustajat pitivät tilaisuudessa puheenvuorot ja vastasivat kysymyksiin.

Wärtsilän puheenvuoro: Asemakaavaa tehdään pysäköintitalon osalta etupainotteisesti. Williamssonin tontille saadaan maantasoon niin paljon pysäköintipaikkoja, että se riittää tämän hetken tarpeisiin. On kuitenkin hyvä, että kaavassa on valmius pysäköintitalon toteuttamiseen heti, kun sille tulee tarve. Lisäksi suunnitellaan muitakin pysäköintiä koskevia parannuksia.

EPV Energian / Vaasan Voiman puheenvuoro: Uusille henkilöstötiloille on akuutti tarve henkilöturvallisuuden ja uusien energiantuotantomuotojen kehittämisen vuoksi. EPV:n henkilöstön määrä on noin 30, eikä lisäystä ole suunnitteilla.

Kaavoituksen puheenvuoro: Asemakaavaluonnosta koskeva esitys on tämän vuorovaikutusraportin liitteenä.

Yleisötilaisuuteen osallistujat toivat esiin seuraavia teemoja:

ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

- Hyvä, että asemakaavan tavoitteena on Suomen Sokerin alueen asuinolosuhteiden ja kulttuuriympäristön huomioiminen, mutta se ei näy suunnitelmassa riittävästi.
- Kaavaluonnoksessa esitetty kasvillisuus ei riitä alueen maisemoimiseksi Suomen Sokerin suuntaan.
- Laajat pysäköintialueet heikentävät näkymiä myös sataman suunnasta saavuttaessa. Se vaikuttaa kaupungin vetovoimaan negatiivisesti.
- Kaupungin tulisi ottaa vahvempi rooli alueen suunnittelussa ja maisemoinnissa.

WÄRTSILÄN SUUNNITTELUALUE

- Wärtsilän sijoittumista alueelle pidetään hyvänä asiana, mutta teknologiakeskuksen suunnittelussa ei ole riittävästi huomioitu Suomen Sokerin aluetta, eikä aluetta koskevia kaavamääräyksiä.
- Alueen puistomaisuus on vähentynyt ja liikenne on ollut ajoittain hallitsematonta. Työntekijöiden bussikuljetuksia on järjestetty kaavan vastaisesti Frilundintien kautta.
- Asukkaat toivovat, että pysäköintitalo toteutuu mahdollisimman pian. Arvioitu toteutusaikataulu vasta 8-10 vuoden kuluttua huolestuttaa asukkaita.

EPV:N SUUNNITTELUALUE

- On herännyt huolta siitä, että Frilundintien liikennemäärät lisääntyvät, jos kaavaluonnoksessa esitetty rakennusoikeus toteutuu täysimääräisesti toimistorakentamisena. Vaikka EPV ei suunnittele henkilöstömäärän lisäystä, kaava kuitenkin mahdollistaa sen.
- Kanoottikerhon edustajat tiedustelivat, mitä kaavaluonnoksessa määritellään kanoottikerhon edessä olevalle vesialueelle. Kaavoituksen mukaan se merkitään pelkästään vesialueeksi, eikä sitä varata kaavassa EPV:n käyttöön. Kanoottikerho voi jatkaa toimintaa alueella täyttöjen valmistuttua.

KAAVOITETTAVAN ALUEEN ULKOPUOLISET ASIAT

EPV:n louhekasa

Kysymyksiä:

- Miksi louhekasa on sijoitettu pientaloalueen viereen ilman lupaa ja naapureilta kysymättä?
- Milloin louhekasa poistuu?
- Louhekasa aiheuttaa haittaa erityisesti lähimpien pientalojen asukkaille. Onko heidän mahdollista saada korvauksia?

Vastauksia:

- EPV:n organisaatiossa ollaan oltu siinä käsityksessä, että louhekasan sijoittamiselle on haettu asianmukaiset luvat.
    - Louhekasaa ei voida siirtää mereen ilman erillistä lupaprosessia, eikä ennen kuin asemakaava on lainvoimainen. Tässä vaiheessa ei voida arvioida, milloin louhekasa saadaan siirrettyä pois.

Suomen Sokerin alueen tilanne

- Suomen Sokerin alue on rappeutunut selvästi viimeisten vuosikymmenien ajan. Viheralueita tai rakennuksia ei hoideta, eikä pihatiloista pidetä huolta. Ulkopuoliset tuovat alueelle romua.

- Yleisötilaisuuden jälkeinen lisäys: Suomen Sokerin alue on kaava-alueen ulkopuolella. Asemakaavalla ei voida vaikuttaa Suomen Sokerin olosuhteisiin. Alueen omistaa Vaskiluodon Teollisuuskiinteistöt Oy, joka on EPV Energia Oy:n tytäryhtiö.

2.4. Luonnosvaiheen viranomaislausunnot ja kaavoituksen vastineet

Alle on tiivistetty olennaisimmat lausunnoissa toistuvat teemat. Sitä seuraaviin kappaleisiin on koottu lausunnot tarvittaessa lyhennettyinä, sekä kaavoituksen vastineet niihin.

Viranomaislausunnoissa tuotiin esiin seuraavia teemoja:

- Suomen Sokerin alueen arvojen turvaaminen
- Asemakaavaluonnoksen julkisivuja koskevien määräysten täsmentäminen
- Alin rakentamiskorkeus ja tulvariski
- Pysäköinnin mitoitus latausinfran kannalta
- Maanalainen infra

2.4.1. Telia Finland Oyj (23.4.2026)

Telialla on asemakaava-alueella käytössä olevaa infraa. Mikäli kaavaan liittyvä rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä 12 viikkoa ennen mahdollista siirtotarvetta. Siirrot sulan maan aikana. Lähtökohtaisesti siirrot maksaa tilaaja.

2.4.2. Vaasan Vesi (27.4.2026)

Wärtsilän suunnittelualueelta voidaan poistaa vanha vesihuollon rasitealue. Vesihuolto on siirretty Frilundinpolun varteen. Tämän kaavoittaja on ottanut huomioon. Vaasan Vesi ei vastusta alueen kehittämistä.

2.4.3. Vaasan sähköverkko (30.4.2026)

Kaavaluonnoksessa on otettu hyvin huomioon yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, nykyinen muuntamo sekä yleismääräyksissä sallittu teknistä huoltoa palvelevien rakennelmien, kuten muuntamoiden, sijoittaminen korttelialueille.

2.4.4. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes (7.5.2026)

Tukes on antanut asiasta OAS-vaiheessa lausunnon Tukes 15319/03.00.02/2025. Tukesilla ei ole lisättävää aikaisempaan lausuntoon.

2.4.5. Pohjanmaan elinvoimakeskus, liikenneosasto (8.5.2026)

Pohjanmaan elinvoimakeskuksen liikenneosastolla ei ole asemakaavaluonnoksesta huomautettavaa. Suunnittelualue ei vaikuta maantieliikenteeseen tai liikennejärjestelmään, eikä Pohjanmaan elinvoimakeskusta tarvitse kuulla tulevissa kaavavaiheissa osallisena.

2.4.6. Lupa- ja valvontavirasto (8.5.2026)

Yleiskaavan mukaisuus

Valmisteluaineiston perusteella asemakaavamuutoksen tavoitteet ovat pääosin Vaskiluodon osayleiskaavan mukaisia.

Rakennettu kulttuuriympäristö (RKY)

Asemakaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota Suomen Sokerin alueen arvojen turvaamiseen. Alue on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY).

Kaavaluonnoksen yleismääräyksissä tätä on jo pyritty huomioimaan uudisrakentamisen maisemointia, materiaaleja ja väritystä koskevilla määräyksillä. Vanhan ja uuden rakentamisen yhteensovittamiseksi on toivottavaa edellyttää rakennustaiteellisesti vanhaa rakennuskantaa mukailevaa julkisivurakennetta modernin tehdasmaisen hallirakenteen sijaan. Havainnekuvamateriaalista saa jo melko hyvän käsityksen rakennusmassoista, niiden keskinäisistä suhteista ja sijoittumisesta Vaskiluodon tehdas- ja satama-alueelle. Rakentamisen laadullisten kriteerien täyttyminen alueen arvotekijät huomioivalla tavalla jää kuitenkin lopulta myöhemmin rakentamislupamenettelyssä huolehdittavaksi. Rakentamisen suunnittelun ja toteutuksen tueksi olisi hyvä harkita vielä tehtäväksi julkisivuja havainnollistavia tarkempia malliesimerkkejäkin.

Alimmat rakentamiskorkeudet

Kaavan yleismääräyksissä on tarpeellista antaa vesistötulvan varalta alinta turvallista rakentamiskorkeutta koskeva kaavamääräys. Lausuntoa alimmasta rakentamiskorkeudesta vesistöjen läheisyyteen voidaan pyytää 1.1.2026 alkaen Lounais-Suomen elinvoimakeskuksesta.

Kun alinta rakentamiskorkeutta lasketaan yhteiskunnallisesti tärkeille rakennuksille, on laskenta tehtävä keskimäärin kerran 250 vuodessa toistuvan tulvan (HW1/250) pohjalta.

Ilmastovaikutukset

Asemakaavan ilmastovaikutuksia on kaavaluonnoksessa jo arvioitu. Kaavamuutos ei oleellisesti muuta tilannetta tämän osalta. Arviointia on tehtävä osana suunnittelua ja se on aloitettava mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Yleisesti, ilmastovaikutusten arvioinnin tulee sisältää ilmastonmuutoksen hillintä sekä sopeutumisen tarpeet. Lisäksi on arvioitava, miten kielteisiä ilmastovaikutuksia vähennetään ja miten myönteisiä vaikutuksia vahvistetaan. Arvioinnissa voidaan hyödyntää esimerkiksi Kilva- ja Hiilikartta-työkaluja.

Pysäköinnin mitoitus ja latausinfra

Laki rakennusten varustamisesta sähköajoneuvojen latauspisteillä ja latauspistevalmiuksilla sekä automaatio- ja ohjausjärjestelmillä (733/2020) edellyttää uuden rakennuksen tai

laajamittaisesti korjattavan rakennuksen varustamista sähköajoneuvojen latauspisteillä tai latauspistevalmiudella (5 §). Pysäköinnin mitoitustarkastelussa on tarpeen huomioida em. lain vaatimus latausinfrasta tarvittavine kaavamääräyksineen.

OAS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on syytä päivittää toimintansa 31.12.2025 lopettanut Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus 1.1.2026 toiminnan aloittaneeksi Lupa- ja valvontavirastoksi. Valtion maanteistä ja liikennejärjestelmistä vastaa Pohjanmaan elinvoimakeskus.

KAAVOITUKSEN VASTINE LUPA- JA VALVONTAVIRASTON LAUSUNTOON

Arkkitehtuuri ja rakennusten sovittaminen ympäristöön:

Asemakaavassa määrätään, että suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida alueen sijainti valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) vieressä. Kaavoittajan näkemys on, että uudisrakentaminen voidaan sovittaa arvokkaaseen kulttuuriympäristöön muullakin tavalla kuin vanhaa rakennuskantaa mukailevaa muotokieltä käyttämällä. Pohjanmaan museolla ei ollut kaavaluonnoksesta huomautettavaa.

Wärtsilän pysäköintialueen pohjoisreunalla olevaa istutettavaa aluetta on levennetty luonnosvaiheen jälkeen, jotta pysäköintialueen ja asutuksen väliin saadaan tiheämpää kasvillisuutta ja suurikokoiseksi kasvavia puita.

Alimmat rakentamiskorkeudet:

Asemakaavaan ei lisätä määräystä alimmasta turvallisesta rakentamiskorkeudesta.

Wärtsilän pysäköintitalo sijaitsee kauempana rantaviivasta ja ylempänä maastossa, joten meritulvalla ei ole siihen vaikutuksia.

EPV Energian osalta olisi tarpeellista määrätä kaavassa alin mahdollinen rakentamiskorkeus, jos kyseessä olisi tavanomainen rakentaminen. Kaavoittajan näkemys on, että kaavoituksessa ei voi asettaa kovin tarkkoja reunaehtoja yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville rakennuksille, joiden suunnittelu vaatii todennäköisesti tavanomaisesta poikkeavia ratkaisuja. Alin rakentamiskorkeus voidaan arvioida vasta alueen jatkosuunnittelussa, sillä siihen vaikuttavat täyttöalueen laajuus, rannan jyrkkyys ja rakennuksiin sijoittuvan toiminnan herkkyys tulvavahingoille sekä rakennuksen tekniset ratkaisut ja rakenteet. Asemakaavalla ei määritellä mitään näistä tarkasti.

Ilmatieteen laitokselta on saatu lausunto siitä, mikä on kaava-alueella alin turvallinen rakentamiskorkeus meritulvien ja aaltoilun kannalta. Asemakaavaselostukseen on lisätty Ilmatieteen laitoksen lausunnon, Vaasan Veden ja Kuntatekniikan asiantuntijalausuntojen perusteella uusi kappale 3.1.4. Suositeltavat rakentamiskorkeudet.

Lounais-Suomen elinvoimakeskus on ilmoittanut, että se ei anna lausuntoja rakentamiskorkeudesta meren rannoille.

Ilmastovaikutusten arviointi:

Kaavoittaja katsoo, että luonnosvaiheen vaikutusten arviointi on riittävä. Asemakaava ei olennaisesti vaikuta teknologiakeskuksen ja voimalaitoksen alueisiin kokonaisuutena. Asemakaavan mahdollistamalla uudisrakentamisella on laajoja positiivisia vaikutuksia alueen kehittymiseen, turvallisuuteen, liikenteeseen ja pysäköinnin järjestämiseen, joten sen toteutuminen on perusteltua uudisrakentamisen ilmastovaikutuksista huolimatta.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja pysäköintitalon rakenne- ja julkisivumateriaalit tulee voida valita (palo)turvallisuuden näkökulmasta. Koska materiaalien valinnassa on melko vähän liikkumavaraa, ei olisi tarkoituksenmukaista lisätä kaavaan rakennusmateriaaleja koskevia asemakaavamääräyksiä, joilla olisi merkitystä ilmastovaikutusten näkökulmasta. Rakentamisluvan yhteydessä tulee toimittaa useita selvityksiä rakentamisen ja purkamisen ilmastovaikutuksista.

Sähköautojen latauspisteet:

Laissa määrätään sähköautojen latauspisteisiin varautumisesta ja niiden vähimmäismäärästä erilaisissa kohteissa. Tässä asemakaavassa ei ole tarvetta vielä tarkemmille latauspisteitä koskeville määräyksille.

Osalliset:

Lupa- ja valvontaviraston ja Elinvoimakeskuksen tiedot on päivitetty Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

2.4.7. Pohjanmaan museo (20.5.2026)

Asemakaavaluonnoksen liitteenä oleva havainnemateriaali antaa selkeän kuvan asemakaavan tavoitteista ja ratkaisuista.

Museo katsoo, että asemakaavaluonnoksessa on hyvin otettu huomioon museon aikaisemmissa kaavavaiheissa antamat kommentit. Museolla ei ole lisättävää asemakaavaluonnokseen.

2.4.8. Ilmatieteen laitos (5.6.2026)

Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Suomen rannikolle on päivitetty viimeksi vuonna 2014 (Kahma ym. 2014). Suositukset koskevat tavanomaista rakentamista, jonka suunniteltu käyttöaika on parisataa vuotta ja jonka voidaan hyväksyä joutuvan tänä aikana kerran tulvalle alttiiksi. Suositukset ovat sen sijaan liian matalia rakennuksille tai rakenteille, jotka eivät saa joutua merivedelle alttiiksi kertaakaan käyttöikänsä aikana.

Meriveden korkeuden osalta suositus alimmaksi rakentamiskorkeudeksi ilman aaltoiluvaraa, kapeiden lahtien tai jäiden vaikutusta on Vaasassa +2,00 m N2000-korkeusjärjestelmässä. Annettuun suositukseen sisältyy mm. maankohoamisen sekä valtamerten pinnan nousun vaikutus meriveden korkeuteen.

Rannikolla aaltoiluvaran tarpeeseen ja suuruuteen vaikuttaa se, kuinka hyvin matalikot ja saaret alueen edustalla vaimentavat avomereltä tulevaa aallokkoa. Myös alueella paikallisesti kasvanut aallokko on huomioitava. Se, miten korkealle aallokon vaikutus lopulta ulottuu,

riippuu myös rannan rakenteiden korkeuksista, jyrkkyyksistä ja rakennusmateriaaleista sekä veden syvyydestä.

Esimerkiksi rannalla olevien rakenteiden jyrkkyys vaikuttaa aallokon heijastusominaisuuksiin: täysin heijastava rakenne (pystysuora seinämä) kaksinkertaistaa aallon korkeuden.

Kovilla tuulilla paikallisesti kasvaneen aallokon merkitsevä aallonkorkeus Vaskiluodon edustalla on arviolta 0,8–1,2 metriä. Jos rantojen rakenteet kaavoitettavalla alueella ovat jyrkempiä kuin 1:7, voi aallokon nousukorkeus tällöin olla 1,2–1,8 metrin luokkaa.

Ilmatieteen laitos ei ota kantaa piha-alueiden ja kulkureittien rakentamiskorkeuksiin. Tässä lausunnossa ei myöskään oteta kantaa mahdollisen merijään rannalle työntymisen vaikutuksiin.

2.5. Luonnosvaiheen mielipiteet ja kaavoituksen vastineet

Alle on tiivistetty olennaisimmat mielipiteissä toistuvat teemat. Sitä seuraaviin kappaleisiin on koottu mielipiteet tarvittaessa lyhennettyinä, sekä kaavoituksen vastineet niihin.

Yleiset asiat

- Alueen asukkaat ymmärtävät yritystoiminnan tärkeyden, eivätkä vastusta Wärtsilää tai EPV:tä 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.

Wärtsilää koskevat teemat

- 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.

EPV:tä koskevat teemat

- 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.

2.5.1. Ignatiuspuiston As.Oy:t ja Vaskiluodon asukasyhdistys (12.5.2026)

Mielipiteen laatimiseen ovat osallistuneet Vaskiluodon asukasyhdistys ja seuraavat asunto-osakeyhtiöt:
Asunto Oy Ignatiuspuiston Vaahtera AB
Asunto OY Ignatiuspuiston Kastanja AB
Asunto Oy Ignatiuspuiston Poppeli AB
Asunto Oy Ignatiuspuiston Jalava AB
Asunto OY Vaskiluodon Saaristokatu
Asunto OY Villa Mare AB
Vasklot RF (invånarförening)

Koko kaava-alue

Suunnitelmat näyttävät hyviltä ja on hienoa, että uusiin rakennuksiin kohdistuu esteettisiä vaatimuksia. Julkisivumateriaalien tulee sopia yhteen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Suomen Sokerin alueen kanssa.

EPV Energian suunnittelualue

EPV:n suunnittelualuetta tulisi laajentaa niin, että myös Frilundintien kääntöympyrä olisi mukana kaava-alueessa. Liikenneympyrään kerääntyy autoja ja sinne roskataan. Ongelma pitäisi ratkaista samalla, kun EPV:n suunniteltu laajennus tehdään.

Yhtiöille on luvattu, että vain EPV:n alueelle suuntautuva liikenne (enintään noin 30 autoa päivässä) sallitaan. Yhtiöt ehdottavat, että asemakaavaan kirjataan enimmäisraja Frilundintielle tulevien autojen määrälle.

Osoitteessa Frilundintie 4 sijaitsevalle asuinkerrostalotontille on varastoitu louhetta yhtiöiden saamien tietojen mukaan kaavan vastaisesti ja luvatta. Yhtiöt vaativat, että kyseistä asuintonttia ei jatkossa käytetä puutavaran tai kiviaineksen varastointipaikkana. Yhtiöt eivät vaadi tontilla tällä hetkellä olevan louhekasan välitöntä poistamista, mutta haluavat, että asetetaan takaraja, milloin se pitää viimeistään poistaa tontilta. Yhtiöt ehdottavat takarajaksi toukokuun loppuun mennessä 2027. Poistaminen tulee suunnitella niin, että se tapahtuu mahdollisimman tehokkaasti ja aiheuttaa mahdollisimman vähän haittoja asunto-osakeyhtiöille. Louhekasa heikentää asuinympäristöä merkittävästi. Yhtiöt ehdottavat, että EPV voisi kompensoida haittaa osallistumalla Suomen Sokerin alueella omistamiensa alueiden ja ranta-alueiden siistimiseen.

Wärtsilän suunnittelualue

Yhtiöt suhtautuvat myönteisesti suunnitelmiin Wärtsilän liikenteen uudelleenohjaamisesta ja ovat kiitollisia kaikista toimista, joilla Frilundintien liikennemääriä vähennetään. Yhtiöt huomauttavat, että asemakaava sallii vain Wärtsilän vierailijoiden liikenteen ohjaamisen Frilundintien kautta.

Wärtsilä on viestinyt aiemmin, että pysäköintitalo rakennetaan samassa yhteydessä toisen toimistotalon rakentamisen kanssa. Yhtiöt ovat pettyneitä siihen, että pysäköintitalon rakentaminen siirtyy ja toivovat, että se toteutetaan mahdollisimman pian. Pysäköintitalon rakentamiselle tulisi asettaa takaraja.

Yhtiöt toivovat, että kaavoitus vaatii Sokeritehdasta lähimpänä oleville pysäköintipaikoille enemmän istutuksia ja maisemointia. Ikivihreitä istutuksia pitäisi tehdä koko Frilundinpolun varrelle. Tämä parantaa sekä Wärtsilän työntekijöiden että alueella asuvien ihmisten työ- ja asuinympäristöä.

Kaavan ulkopuoliset alueet

Koko Vaskiluodosta ei saa tulla pysäköintialuetta.

Yhtiöt toivovat, että kaavoitus ottaa aktiivisemman roolin Suomen Sokerin alueen kehittämisessä ja suojelemisessa, yhdessä asukkaiden ja alueella toimivien yritysten kanssa. Olisi hyvä pitää yhteinen kokous vuosittain.

2.5.2. Kiinteistö Oy Vaasan Kuulahti (15.5.2026)

Kiinteistö Oy Vaasan Kuulahden alueella sijaitsee 8 erillistä asunto-osakeyhtiötä:
As Oy Vaskiluodon Frilundintie 2
As Oy Vaskiluodon Frilundintie 4
As Oy Vaskiluodon Teollisuuskatu 10
As Oy Vaskiluodon Teollisuuskatu 12
As Oy Vaskiluodon Teollisuuskatu 14
As Oy Vaskiluodon Teollisuuskatu 16
As Oy Vaskiluodon Kuunsilta
As Oy Kuuluoto

Alueella asuu yhteensä 36 perhettä ja asukkaista lapsia on noin kymmenen.

Yhtiöt sijaitsevat Kuulahden rannalla ja ovat siksi kiinnostuneita hulevesien hallinnasta. Laajojen pysäköintialueiden rakentaminen näkyy lahden samentumisena sateella. Alueella on myös enemmän katupölyä kuin koskaan ennen.

Yhtiöt ymmärtävät teollisuuden tärkeyden kaupungille.

Wärtsilän suunnittelualue, kokonaisuus

Wärtsilän pysäköintiä tulee tarkastella kokonaisuutena. Myös tämän asemakaavan ulkopuolelle jäävät pysäköintialueet tulee huomioida ja tarkastella niiden riittävyyttä suhteessa tulevaan rakentamiseen. Asukkaat ovat jo vuosia asuneet työmaiden vieressä työmaaliikenteen keskellä ja aina on vedottu tilapäisiin järjestelyihin. Frilundinpolun varrella oleva ympäristöstään korotettu pysäköintialue on hyvä esimerkki huonosta vuosikausiksi tehdystä tilapäisratkaisusta.

Wärtsilän suunnittelualue, pysäköintitalo

- Pysäköintitalon toteutuminen on avainasemassa asuinalueen viihtyisyyden ja turvallisuuden osalta. Yhtiöt toivovat, että pysäköintitalo toteutuu mahdollisimman pian.
- Pysäköintitalon massiivisuus hyväksytään, kunhan kaavamääräyksiä noudatetaan tarkasti. Suomen Sokerin alue on määritelty RKY-alueeksi ja siksi yhtiöt kannattavat tiukkoja kaavamääräyksiä. Rakennus tulee näkymään massiivisena myös merelle päin, joten näkymiin meren suunnasta tulee kiinnittää huomiota. Vaalea väri ja raakabetonipinta eivät ole suotavia. Kaavaluonnoksessa Kaarlentien ja Teollisuuskadun puolella esitettyjä istutuksia ja köynnöskasveja kannatetaan. Myös pohjoispuolen julkisivua tulisi elävöittää

luonnonmateriaaleilla ja köynnöskasveilla tai viherseinillä. Aurinkopaneelit tulee sijoittua katolle niin, että julkisivujen profiili ei muutu mereltäkään katsottuna.
- Pohjoispuolen julkisivu tulee tehdä mahdollisimman tiiviiksi, jotta pakokaasu ja melu asuinaluetta vasten saadaan minimoitua
- Pysäköintitalon sisään- ja ulosajo tulee sijoittaa jo kaavassa Kaarlentien puolelle.

Wärtsilän suunnittelualue, pysäköintialueiden järjestelyt ja maisemointi

- Wärtsilän suunnitelmissa on yhdistää pysäköintitalon alue ajorampilla voimalinjojen alitse merenpuoleisesta koillisnurkasta. Tämä tulee jo ennen parkkitalon valmistumista aiheuttamaan huomattavan haitan asuinalueelle. Lähelle asutusta muodostuu ilmeinen suuri liikenneympyrä alueelle, joka on jostain syystä ympäristöään korkeammalla.
- Haittoja ei pystytä hillitsemään puomillakaan. Ilta- ja yöaikaista huviajelua puomi kuitenkin vaikeuttaisi.
- Frilundinpolun ja voimajohtojen välinen pysäköintialue tulee päällystää pölyhaitan vuoksi.
- Frilundinpolun varteen ei kannateta suoja-aitaa. Tällainen rakennelma tuo mieleen lähinnä moottoriteiden meluaidat. Ainoaksi vaihtoehdoksi nähdään tarpeeksi korkea ja tiivis istutusvyöhyke, joka toimisi näkö- melu- ja pölyesteenä. Istutukset korvaisivat myös jo aiheutettua viherkatoa alueella.

EPV Energian suunnittelualue

ET-1 alue vaikuttaa melko hyvältä harjakattoineen ja värityksineen, kunhan samalla saadaan kuriin häiritsevä öinen viikonloppuralli. Mielenkiintoista on, että haetaan kaavaan 2400 krs neliön rakennusoikeutta noin 30 henkilön tarpeisiin. Asukkaat pelkäävät, että tämä runsaskätisyys kaavassa aiheuttaa jatkossa huomattavasti lisääntyvän liikennevirran kauniista sanoista huolimatta.

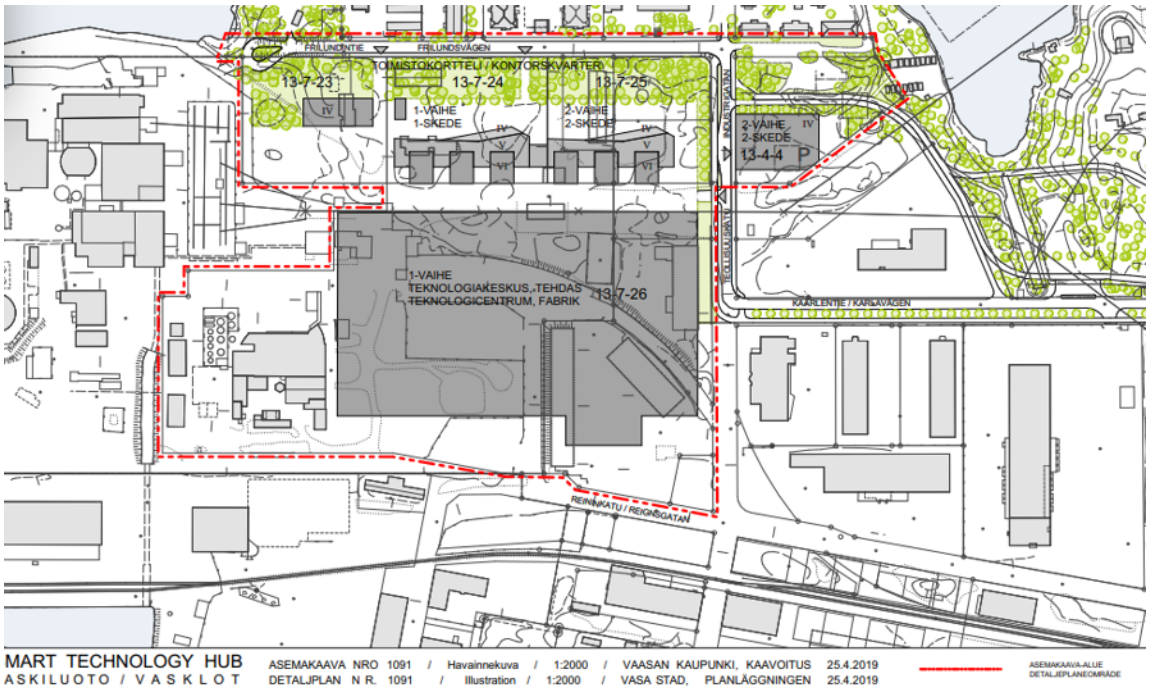
2.5.3. Ignatiuspuiston As.Oy:t ja Vaskiluodon asukasyhdistys (4.6.2026)

Täydennys aikaisempaan mielipiteeseen

Haluamme täydentää lausuntoamme kaavaluonnoksesta, koskien asemakaavaa ak 1149, joka on päivätty 12.5.2026. Haluamme nostaa esiin osan niistä kirjauksista ja piirustuksista, jotka esitettiin asemakaavaselostuksessa ak 1091, mutta joita ei ole toteutettu.

Olemme tietoisia siitä, että asemakaavaselostus ei ole sitova, mutta katsomme, että osa kirjauksista on niin selkeitä, että niitä tulisi noudattaa. Asemakaavan kartat ovat sitovia, eikä niitäkään ole kaikilta osin toteutettu. Näitä asioita on ainakin osittain mahdollista korjata tässä vaiheessa, kun ak 1149 toteutetaan.

Alla on alueen voimassa oleva kartta sekä ne asemakaavaselostuksen kirjaukset, joihin haluamme vedota.



Pysäköintitalo

Pysäköintitalo tulee asemakaavan mukaan toteuttaa samanaikaisesti toisen toimistorakennuksen kanssa. Tämä käy selvästi ilmi kartasta ja asemakaavaselostuksesta.

sivu 60/115
”Tulevaisuudessa, kun toinen vaihe Teollisuuskadun ja Frilundintie kulmatontille toteutuu, on pysäköintitalon toteuttaminen väistämätöntä. Asukkaiden kannalta nähdään tärkeänä, että pysäköinnille varataan riittävästi tilaa mahdollisimman läheltä keskittymää, että vältetään tilanne jossa työntekijöiden pysäköinti valtaa lähitienoot. Logistiikka-alueeksi toivottua aluetta ei ole tässä vaiheessa mahdollista kaavoittaa pysäköintiin, sillä se on yksityisomistuksessa. Mikäli tilanne muuttuu, on asiaa myöhemmin mahdollista arvioida uudelleen.”

sivu 70/115
”Pysäköintilaitos tarvitaan toimistorakentamisen toisen vaiheen käynnistyttyä. Ilman pysäköintilaitosta lähitienoot täyttyisivät työntekijöiden autoista.”

Lausunto: Toinen toimistorakennus on toteutettu, ja näin ollen pysäköintilaitos tulisi rakentaa tontille, joka on nyt Wärtsilän omistuksessa (Williamssonin tontti). Lähialueet ovat jo täyttyneet autoista, mitä voidaan ainakin osittain korjata pysäköintitalolla.

Istutukset

Kartan mukaan pysäköintitalon edessä oleva alue tulee suunnitella puistomaiseksi. Asemakaavan kartassa on esitetty huomattavasti laajempi alue kuin mikä on toteutettu.

Kaavoituksen vastine: (sivu 87/115)
”Asemakaavamääräyksissä edellytetään, että Frilundintien varren istutettava alue järjestetään puistomaiseksi. Kaavamääräysten mukaan istutuksissa tulee suosia alueelle tyypillisiä kasvilajeja ja osa olevasta puustosta tulee säilyttää”.

Lausunto: Edellytämme, että tämä korjataan ak 1149:n toteuttamisen yhteydessä. Nykyiset istutukset eivät ole puistomaisia, alueet ovat pienempiä ja puita on huomattavasti vähemmän kuin mitä kuvat ja kartta antavat ymmärtää.

Frilundintien liikenne (sivu 107/115)

Kaavoituksen vastine:

”Toiminnan tuottama raskas liikenne ja lastaus tapahtuvat alueen eteläosassa, kauempana asutuksesta. Wärtsilän teknologiakeskuksen toimisto-osalle suuntautuva liikenne ohjataan niin, että työntekijät saapuvat alueelle Teollisuuskadun kautta. Frilundintien kautta saapuu kaava-alueelle vain vierailijoiden liikenne. Liikenneselvityksessä on arvioitu vierailijoiden määräksi kaavoitettavan kerrosalan perusteella 200 ajoneuvoa vuorokaudessa. Toimijan arvio on 50 henkilöä vuorokaudessa, perustuen nykyiseen vierailijamäärään. Myös voimalaitosalueen (13-7-22) normaaliajan työmatkaliikenne ja EPV:n omistuksessa olevan toimistorakennusten korttelialueen läntisimmän tontin 13-7-23 liikenne ohjautuvat alueelle Frilundintien kautta. Frilundintien kautta kulkevat liikennemäärät ovat pieniä, niillä ei ole merkittävää vaikutusta asuinalueen olosuhteisiin.”

Lausunto: Voimme todeta, ettei tämä ole toteutunut. Frilundintien liikennemäärät ovat huomattavasti suurempia kuin on arvioitu ja niillä on merkittävä vaikutus asuinalueen olosuhteisiin. Toivomme, että liikenteen vähentämiseksi ryhdytään lisätoimenpiteisiin. Esitämme muun muassa seuraavia toimia:

- Raskas liikenne (suuret linja-autot) ohjataan pois nykyiseltä pysäkiltä. Pysäkki sijaitsee keskellä risteystä ja asuinrakennusten edessä. Raskas liikenne voitaisiin siirtää esimerkiksi Teollisuuskadun pysäkille tai muuhun nykyistä sopivampaan paikkaan
- Yöliikenne kielletään
- Frilundintien liikenteen vähentämiseksi sallitaan vain tonteille saapuva liikenne
- Työntekijöille voisi järjestää saattoliikennealueen (drop on/drop off) Teollisuuskadulle. Nykyisin suuri määrä työntekijöitä kuljettavia autoja ajaa toimiston eteen Frilundintietä pitkin ja poistuu samaa reittiä.
- Kaavoituksella lienee yhdessä liikennesuunnittelijoiden kanssa myös muita hyviä ehdotuksia Frilundintien liikenteen vähentämiseksi.

Ulkoilualueet (sivut 46, 65, 67, 73/115)

Haluamme lisäksi huomauttaa, että ulkoilualueita, jotka olivat olemassa ennen STH:n toteuttamista, ei ole korvattu. Tämä siitä huolimatta, että asia mainitaan useaan otteeseen asemakaavaselostuksessa.

“Osayleiskaavatyössä tarkastellaan virkistys- ja ulkoilumahdollisuuksien sijoittumista Suomen Sokerin alueella. Tavoitteena on varmistaa vapaa-ajanviettomahdollisuudet asuinalueen läheisyydessä.”

Lausunto: Toivomme, että kaavoitus etenee osayleiskaavatyön mukaisesti.

2.5.4. Vaasan kantakaupungin asukasyhdistys ry (17.5.2026)

Yleisiä näkökohtia

Vaasan kantakaupungin asukasyhdistys haluaa tuoda esille asukkaiden huolen alueen kehittymisestä. Asukkaat ovat suhtautuneet alueen muutokseen maltillisesti, ymmärtäen Wärtsilän strategisen merkityksen seutukunnalle ja koko Suomelle. Teknologiakeskuksen mahdollistaneesta asemakaavasta ei jätetty yhtään kaavavalitusta. Luottamus lähiympäristön asumisolosuhteet huomioon ottavaan toteutukseen on ollut suurta.

Wärtsilän teknologiakeskuksen rakentamisen myötä Suomen Sokerin alueen asumisolosuhteissa on tapahtunut radikaali muutos. Rauhallisen asuinalueen välittömään läheisyyteen on rakennettu merkittävä työpaikkakokonaisuus. Liikenne on lisääntynyt monikymmenkertaiseksi, autot ja pysäköintialueet täyttävät koko lähialueen. Asuinalue on tietysti ’aina’ sijainnut tehdasalueiden läheisyydessä. Siitä huolimatta muutos on suuri, mikä tulee luonnollisesti huomioida niin, ettei lisätä alueelle muuta taakkaa mm. pysäköinnin suhteen.

Mikäli pysäköinti jatkuu maantasoisena vielä vuosia nykyiseen tapaan, on itsestään selvää, että konfliktit ja ”kaaosmainen” liikennetunnelma tulevat koko ajan pahenemaan. Alueen pysäköinti- ja liikenneongelmia voitaneen pidemmällä aikavälillä huomattavasti vähentää lisäämällä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen osuuksia työpaikkaliikenteessä. Tämä on tietenkin myös ilmastosyistä ja alueen viihtyisyyden näkökulmasta tärkeää. Yritysten ja kaupungin tulisi yhteistyössä etsiä keinoja näiden tavoitteiden saavuttamiseksi: joukkoliikenteen linjojen ja aikataulujen parantaminen, rahalliset tukimuodot, pysäköinnin maksullisuus, asennekasvatus ym.

Kaavaluonnoksen kehittämistarpeita

Vaasan kantakaupungin asukasyhdistys pitää asemaavan tavoitteita hyvinä. Kaavaluonnos on laadittu ja perusteltu pääosin huolellisesti. Haluamme kuitenkin kiinnittää huomiota seuraaviin kaavallisiin seikkoihin:

1. Kaavamuutoksen yhteydessä tulee selvittää Wärtsilä Oy:n todellinen pysäköinnin tarve, jotta yllätyksiltä vältytään. Kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin. Mikäli selvitys osoittaa pysäköintilaitoksen välttämättömyyden, jotta liikennekaaokselta vältytään, tulee varmistaa, että kaavan sallima laitos varmasti rakennetaan. Tämä voi tapahtua esimerkiksi rajoittamalla kaavamääräyksin alueella sallittavien maantasoautopaikkojen määrää.

2. On hyvä, että voimassa olevan kaavan mukainen pysäköintilaitos siirtyy kauemmas asumisen alueista. Kaikki alueelle muodostuvat maantasoautopaikat tulee kuitenkin paremmin erottaa istutuksin ympäröivistä alueista ja myös jakaa laajat pysäköintialueet istutuksin. Suunnittelualueen liittymistä ympäröivään alueeseen tulee parantaa viihtyisyyden ja vihreyden avulla. Kaavan määräyksiä tulee näiltä osin vahvistaa.

3.

2.5.5. Yksityishenkilö A (17.5.2025)

Mielipiteen jättäjä asuu lähellä Frilundinpolkua ja hänen kotinsa avautuu Frilundinpolun lähellä olevalle pysäköintialueelle. Asuinmiljöössä on tapahtunut suuria muutoksia. Mielipiteen jättäjällä ei ole mitään sitä vastaan, että Wärtsilä toimii naapurina. Sen ansiosta asukkaat ovat saaneet hienon pyöräreitin Vaskiluodon metsään ja paremmat bussiyhteydet. Pyörä- ja bussireitti sekä uusi pysäköintialue sekä uusi pysäköintialue kuitenkin johtivat siihen, että kaadettiin täysin surutta kaunis metsikkö, joka toimi sekä tuulensuojana että tarjosi varjoa aurinkoisina päivinä.

Yleisötilaisuudessa 29.4. kerrottiin, että pysäköintialueen ja asuinalueen väliin suunnitellaan jonkinlaista suojaa. Toivottavasti tämä huomioidaan ja että se tapahtuu mahdollisimman pian. Mielipiteen jättäjä ei halua kivi- tai betonimuuria. Parasta olisi havupuut, jotka suojaisivat pölyltä ja liikenteen melulta.

Williamssonin tontin suunnittelussa tulee huomioida myös pysäköintialueen valaistus. Vastapäätä olevan pysäköintialueen valaistus suuntautuu tällä hetkellä suoraan asuinrakennuksia.

2.6. Kaavoituksen yhteinen vastine kaikkiin saapuneisiin mielipiteisiin

Kaavoitus kiittää kaikkia mielipiteiden laatimiseen osallistuneita hyvin perustelluista mielipiteistä. Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavaan on tehty muutoksia mielipiteissä esitettyjen huomioiden, viranomaispalautteen, selvitystiedon sekä kaavoituksen muun harkinnan perusteella.

Alapuolelle on koottu vastineet mielipiteissä esiintyviin teemoihin aihepiireittäin.

2.6.1. Vastine: Yleistä

Asemakaavan perusratkaisua ei ole luonnosvaiheen jälkeen muutettu, mutta asemakaavan laatumääräyksiä on tarkennettu.

Teknologiakeskuksen alueella on aikaisemmin luvitettu ratkaisuja, joissa on poikettu asemakaavan laatumääräyksistä, esimerkiksi istutettavien alueiden laajuudesta tai pysäköintialueiden jäsentelystä puuistutuksilla. Kaavoitus, Wärtsilä, EPV Energia ja Rakennusvalvonta ovat käyneet asemakaavatyön kuluessa rakentavaa keskustelua kaavamääräysten syistä ja niiden noudattamisen tärkeydestä.

2.6.2. Vastine: Teknologiakeskuksen pysäköinnin tarpeen arviointi

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.

2.6.3. Vastine: pysäköintitalon ja pysäköintialueen vaikutukset alueen elinolosuhteisiin

On suunniteltu, että kaikki autot ohjataan Wärtsilän pysäköintialueelle (LPA) Kaarlentien liittymästä. Uudelta pysäköintialueelta suunnitellaan ajoneuvoyhteyttä voimajohtojen alitse nykyiselle, Suomen Sokerin asuinaluetta lähempänä sijaitsevalle pysäköintialueelle. Suunnitelmien mukaan Kaarlentien liittymästä voisi ajaa sisään ja ulos, kun taas Teollisuuskadun liittymästä sallittaisiin vain ulosajo.

Osa asukkaista on huolissaan edellä mainitusta suunnitelmasta. Pelätään, että sujuva kiertoreitti aiheuttaa tarpeetonta ajoa, kiihdyttelyä ja meluhaittoja asuinalueelle. Kaavoitus ymmärtää huolen. Ratkaisulla olisi kuitenkin myös positiivisia puolia. Wärtsilän näkemyksen mukaan Frilundintien liikennemääriä on helpompaa pitää hallinnassa, jos mahdollisimman harva työntekijä saapuu pysäköintialueille Teollisuuskadun kautta. Tämä onnistuu parhaiten, jos mahdollisimman suuri osa teknologiakeskuksen pysäköinnistä ohjautuu uudelle pysäköintialueille jo Kaarlentieltä.

Asemakaava on jäykkä ohjauskeino, jonka muuttaminen on hidasta. Koska tässä tapauksessa ei voida etukäteen arvioida, mikä liikenteellinen ratkaisu tuottaa vähiten häiriötä, on parempi käyttää asemakaavan sijasta muita ohjauskeinoja ja neuvottelua. Wärtsilä on kehittämässä alueelle liikenteenohjausjärjestelmää, jossa alueelle saapuvat työntekijät saavat reaaliaikaista tietoa vapaista paikoista. Tämä vähentää tulevaisuudessa vapaiden paikkojen etsimisestä aiheutuvaa turhaa liikennettä.

Mielipiteissä on esitetty huolta myös pysäköintitalosta kantautuvasta melusta. Palautteen perusteella asemakaavaan on lisätty seuraava määräys: *”Pysäköintilaitoksen julkisivut ja sisätilojen seinäpinnat tulee suunnitella siten, että ajoneuvojen pysäköinnistä aiheutuva melu ja melun heijastuminen ympäristöön minimoidaan.”*

2.6.4. Vastine: Wärtsilän pysäköintitalon ja pysäköintialueen kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset

Asemakaavassa on annettu tavanomaista yksityiskohtaisempia määräyksiä pysäköintitalon julkisivujen käsittelystä, värityksestä ja valaistuksesta. Pääasialliseksi julkisivun väriksi määrätään tiilen- tai ruosteenpunainen. Pysäköintitaloa ei siis voi toteuttaa väriltään hyvin vaaleana tai raakabetonipintaisena, kuten mielipiteissä pelätään.

Mielipiteissä toivottiin köynnöskasveja pysäköintilaitoksen Suomen Sokerin puoleiselle julkisivulle. Kyseessä on pohjoisen puoleinen julkisivu, jolla köynnökset eivät juuri saa suoraa auringonvaloa. Kaavoituksen luonto- ja maisema-asiantuntijoiden mukaan saadaan suurempi hyöty siitä, että lähemmäs asuinaluetta toteutetaan enemmän ja tiheämpää kasvillisuutta. LPA-alueen pohjoisrajalle määrättyä istutettavaa aluetta on levennetty viidellä metrillä. Luonnosvaiheessa istutettavan alueen leveys oli 4 metriä, ehdotusvaiheessa se on 9 metriä.

2.6.5. Vastine: Valaistus ja häikäisy

Mielipiteissä kerrotaan, että nykyiset pysäköintialueet aiheuttavat häikäisyä asuinalueelle. Luonnosvaiheessa määrättiin, että pysäköintilaitoksen opastuksesta tai valaistuksesta ei saa aiheutua häikäisyä viereiselle asuinalueelle tai Vaskiluodon metsään. Palautteen perusteella määräystä on täsmennetty siten, että se koskee pysäköintilaitoksen lisäksi myös kaikkia kaava-alueen pysäköintialueita.

Mielipiteissä on toivottu, että Wärtsilän pysäköintialueen ja asuinalueen väliin toteutetaan ensisijaisesti tiheää kasvillisuutta eikä maisemaan huonosti soveltuvaa korkeaa suoja-aitaa. Kaavoitus pitää kasvillisuuden lisäämistä tärkeänä. Pelkällä kasvillisuudella ei voida riittävän varmasti estää ajovalojen aiheuttamaa häikäisyä varsinkaan istutusten kasvuvaiheessa tai

talviaikana. Luonnosvaiheen määräys näkösuojan antavasta aidasta on poistettu ja korvattu seuraavalla määräyksellä: *”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.”*

2.6.6. Vastine: Hulevedet

Mielipiteissä esitetään huoli hulevesien aiheuttamista haitoista. Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavan taustatiedoiksi on teetetty hulevesiselvitys. Asemakaavamääräyksiä on täsmennetty selvityksen perusteella. Määräyksissä korostuu hulevesien laadullinen hallinta.

Hulevesien hallintarakenteiden lisäksi kaavamääräyksillä pyritään saamaan alueelle kasvillisuutta, joka auttaa hulevesien hallinnassa ja helpottaa katupölystä aiheutuvaa ongelmaa.

2.6.7. Vastine: EPV Energia Oy:n louhekasa

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.

Kaavoitus edistää louhekasan siirtämistä saattamalla asemakaavan mahdollisimman pikaisesti lainvoimaiseksi.

2.6.8. Vastine: EPV Energia Oy:n suunnittelualue

Asemakaavaan on määritelty EPV Energia Oy:n suunnittelualueelle kokonaisrakennusoikeus 2 400 k-m2, jota voidaan käyttää henkilöstötiloihin tai muihin yhdyskuntateknistä huoltoa palveleviin rakennuksiin. Asemakaavassa ei määritellä, mikä osuus rakennusoikeudesta käytetään henkilöstötiloihin ja mikä teknisiin tiloihin. Voimalaitoksen kaltaisilla erityisalueilla asemakaavojen tehtävänä on määritellä reunaehdot, joiden sisällä alue voi kehittyä. Tarkempi suunnittelu tapahtuu myöhemmin tarpeiden mukaan.

Vaikka rakennusoikeutta lisätään, sen määrä on vähäinen verrattuna varsinaisen voimalaitostontin nykyiseen rakennusoikeuteen. Voimalaitosalueelle olisi voitu ilman asemakaavan muutostakin rakentaa huomattavasti suuremmat henkilöstötilat, jos niille olisi ollut tarvetta.

Kaavoitus ja EPV Energia Oy kuitenkin ymmärtävät asukkaiden huolen siitä, että Frilundintien liikennemäärä lisääntyy, jos kaavoitettu rakennusoikeus toteutetaan pelkästään toimistorakentamisena. Tästä syystä EPV Energia Oy:n alueen käyttötarkoitusta koskevaa määräystä on täsmennetty. Asemakaavassa sallitaan ainoastaan energiantuotannon ja -hallinnan toimintoihin liittyviä toimistorakennuksia. Alueelle ei siis voi rakentaa muille

yrityksille tarkoitettua toimistorakennusta tai toimistohotellia, jossa olisi muille yrityksille vuokrattavia työtiloja. EPV Energia Oy:n intresseissä ei ole tuoda alueelle ulkopuolisia tahoja.

Vanha (luonnosvaiheen) määräys: *”Korttelialueelle voidaan sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja toimistorakennuksia. Korttelialueella ei saa varastoida poltettavaa materiaalia”.*

Uusi (ehdotusvaiheen) määräys: *”Korttelialueelle voidaan sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja **korttelialueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä** toimistorakennuksia. Korttelialueella ei saa varastoida poltettavaa materiaalia”.*

2.6.9. Vastine: EPV Energia Oy:n suunnittelualueen lähiympäristö

Mielipiteissä toivottiin, että Frilundintien länsiosassa oleva kääntöympyrä otetaan mukaan kaavarajaukseen, sillä siinä tapahtuu häiritsevää oleskelua ja pysäköintiä. Kääntöympyrä on tarpeellinen, eikä sitä voi poistaa tai muuttaa osaksi EPV Energian tonttia. Asemakaavalla määritellään katujen tilavaraukset, mutta ei sitä, miten katualueita käytetään.

Asemakaavan toteutumisella on todennäköisesti positiivisia vaikutuksia asukkaiden raportoimiin ongelmiin, sillä asiatonta oleskelu tapahtuu useimmiten alueilla, jotka koetaan hylätyiksi tai autioiksi. EPV:n henkilöstörakennuksen toteutumisen myötä Frilundintien länsiosan luonne muuttuu ja ympäristö siistiytyy. Alueen muuttuminen toimistokäyttöön tuo alueelle enemmän sosiaalista valvontaa.

3. EHDOTUSVAIHE

3.1. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu

Todettiin, että alueidenkäyttölain 66 §:n 2 momentissa tarkoitettua ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelua ei ole tarvetta järjestää.

3.2. Ehdotusvaiheen viranomaisyhteistyö

3.3. Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettaminen

3.4. Ehdotusvaiheen viranomaislausunnot ja kaavoituksen vastineet

3.5. Ehdotusvaiheen muistutukset ja kaavoituksen vastineet

Detaljplaneändring ak1149

Arbetsplatsområdet i Vasklot
Vaskiluodon työpaikka-alue

Asemakaavan muutos ak1149

Luonnosvaiheen yleisötilaisuus
Möte för allmänheten i utkastskedet
29.4.2026



PROGRAM

- PRESENTATION AV PLANPROJEKTET
  - Kati Vuohijoki, planläggningsarkitekt
- TALTUR
  - Wärtsilä Finland Oy: Tommy Grannas, General Manager Real Estate
  - EPV Energi Ab: Emma Lonka, utvecklingschef
  - Vaasan Voima Oy: Janne Österback, Verkställande direktör
- AIKAA KYSYMYKSILLE JA KESKUSTELULLE

OHJELMA

- KAAVAHANKKEEN ESITTELY
  - Kati Vuohijoki, kaavoitusarkkitehti
- PUHEENVUOROT
  - Wärtsilä Finland Oy: Tommy Grannas, General Manager Real Estate
  - EPV Energia Oy: Emma Lonka, kehityspäällikkö
  - Vaasan Voima Oy: Janne Österback, toimitusjohtaja
- TID FÖR FRÅGOR OCH DISKUSSION



Presentationen finns på detaljplanens nätsida under framläggningstiden!
Esitys löytyy asemakaavan nettisivulta nähtävilläoloaikana!

Kimmo Makkonen

Presentationens innehåll

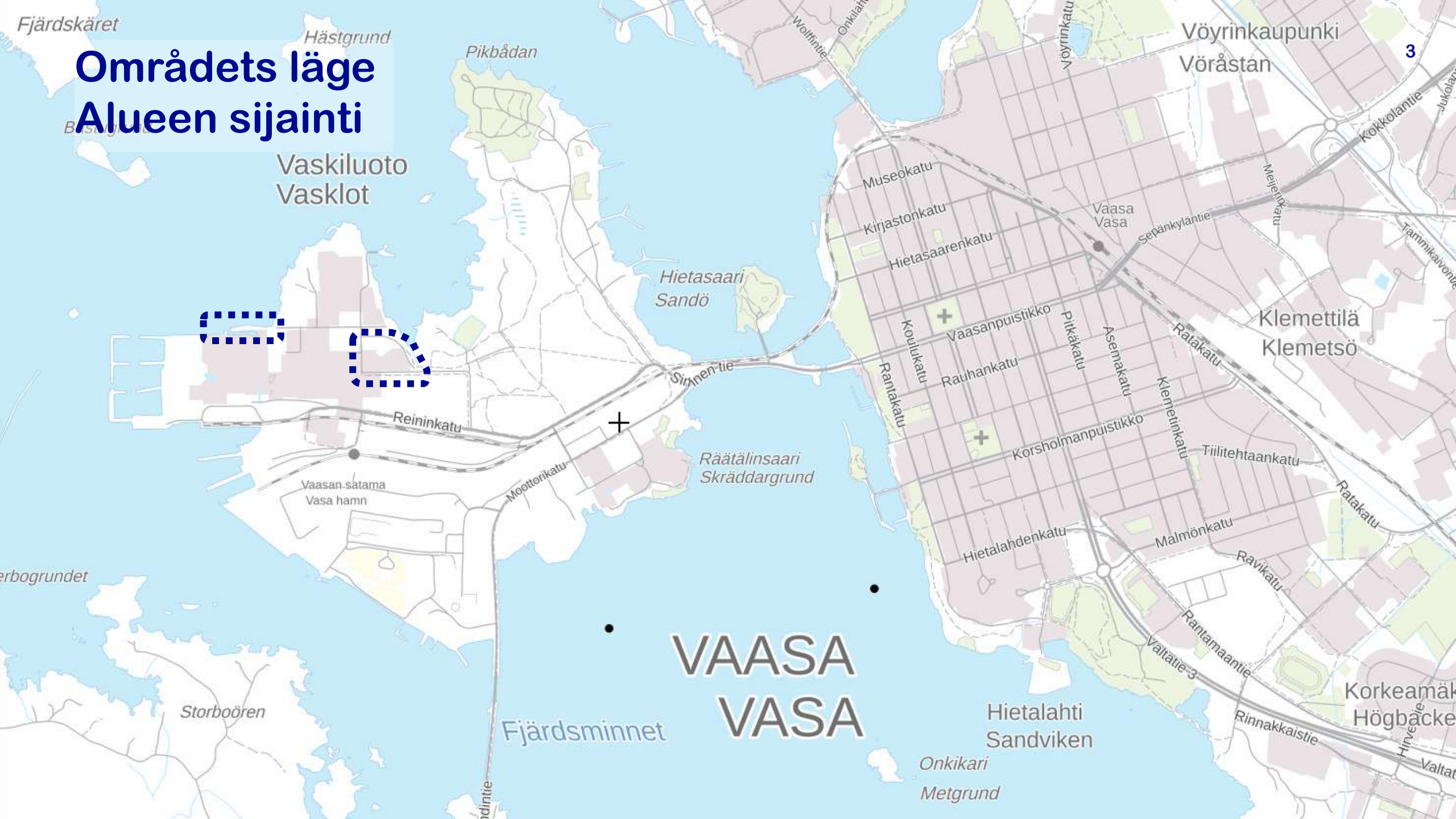
Bakgrundsfakta
Process och tidtabell
Detaljplanens mål
Inledningsskedes feedback
Detaljeplaneutkast
Konsekvensbedömning

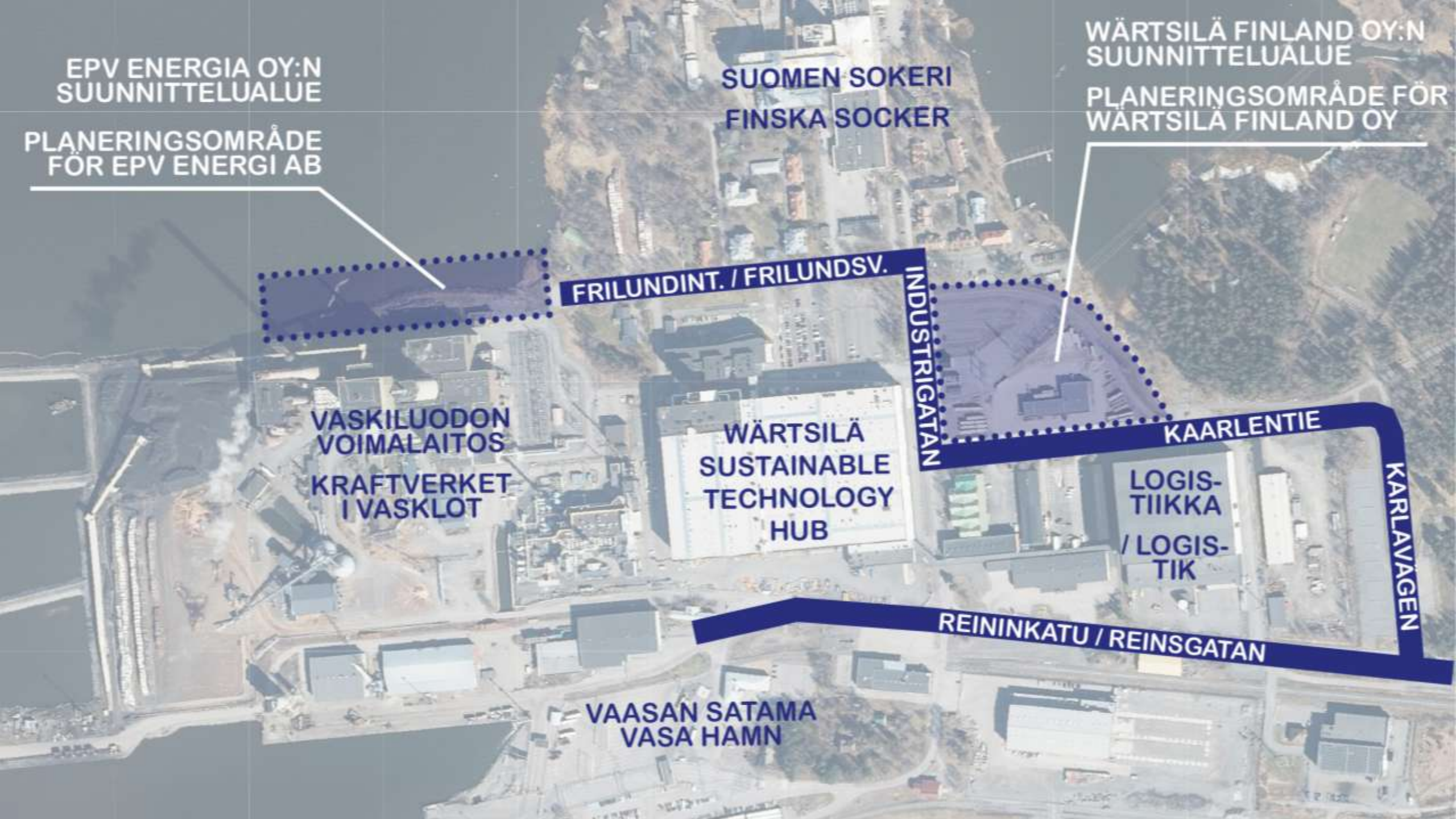
Esityksen sisältö

Taustatiedot
Prosessi ja aikataulu
Asemakaavan tavoitteet
Aloitusvaiheen palaute
Asemakaavaluonnos
Vaikutusten arviointi

VAASA.
VASA.

Områdets läge
Alueen sijainti




EPV ENERGIA OY:N SUUNNITTELUALUE
PLANERINGSOMRÅDE FÖR EPV ENERGI AB
SUOMEN SOKERI
FINSKA SOCKER
WÄRTSILÄ FINLAND OY:N SUUNNITTELUALUE
PLANERINGSOMRÅDE FÖR WÄRTSILÄ FINLAND OY
FRILUNDINT. / FRILUNDSV.
INDUSTRIGATAN
KAARLENTIE
KARLAVAGEN
VASKILUODON VOIMALAITOS
KRAFTVERKET I VASKLOT
WÄRTSILÄ SUSTAINABLE TECHNOLOGY HUB
LOGIS-TIIKKA / LOGIS-TIK
REININKATU / REINSGATAN
VAASAN SATAMA
VASA HAMN

Områdets läge
Alueen sijainti



Christoffer Björklund

VAASA.
VASA.

Områdets läge
Alueen sijainti

Området har ändrats kännbart efter år 2019, i och med byggandet av Wärtsiläs teknologicenter.

Alue on muuttunut merkittävästi vuoden 2019 jälkeen, Wärtsilän teknologiakeskuksen rakentamisen myötä.



VAASA.
VASA.

Områdets läge
Alueen sijainti



Parkmässigheten på Frilundsvägen har minskat, då det på dess södra sida har byggts kontorsbyggnader för teknologicentret och parkering för dem.

Frilundintien puistomaisuus on vähentynyt, kun sen eteläpuolelle on rakennettu teknologiakeskuksen toimistotiloja ja niiden pysäköintiä.

VAASA
VASA

Områdets läge
Alueen sijainti

Teknologicentrets fabriksdel och logistikcentret hör till ytan till Vasklots största byggnader.

Teknologiakeskuksen tehdasosa ja logistiikkakeskus ovat pinta-alaltaan Vaskiluodon suurimpia rakennuksia.



Områdets läge
Alueen sijainti

Vasklots kraftverks byggnader dominerar hela Vasas siluett.

Vaskiluodon voimalaitoksen rakennukset hallitsevat koko Vaasan siluettia.



VAASA.
VASA.


VAASA.
VASA.

Områdets läge
Alueen sijainti



Områdets läge
Alueen sijainti



Områdets läge
Alueen sijainti



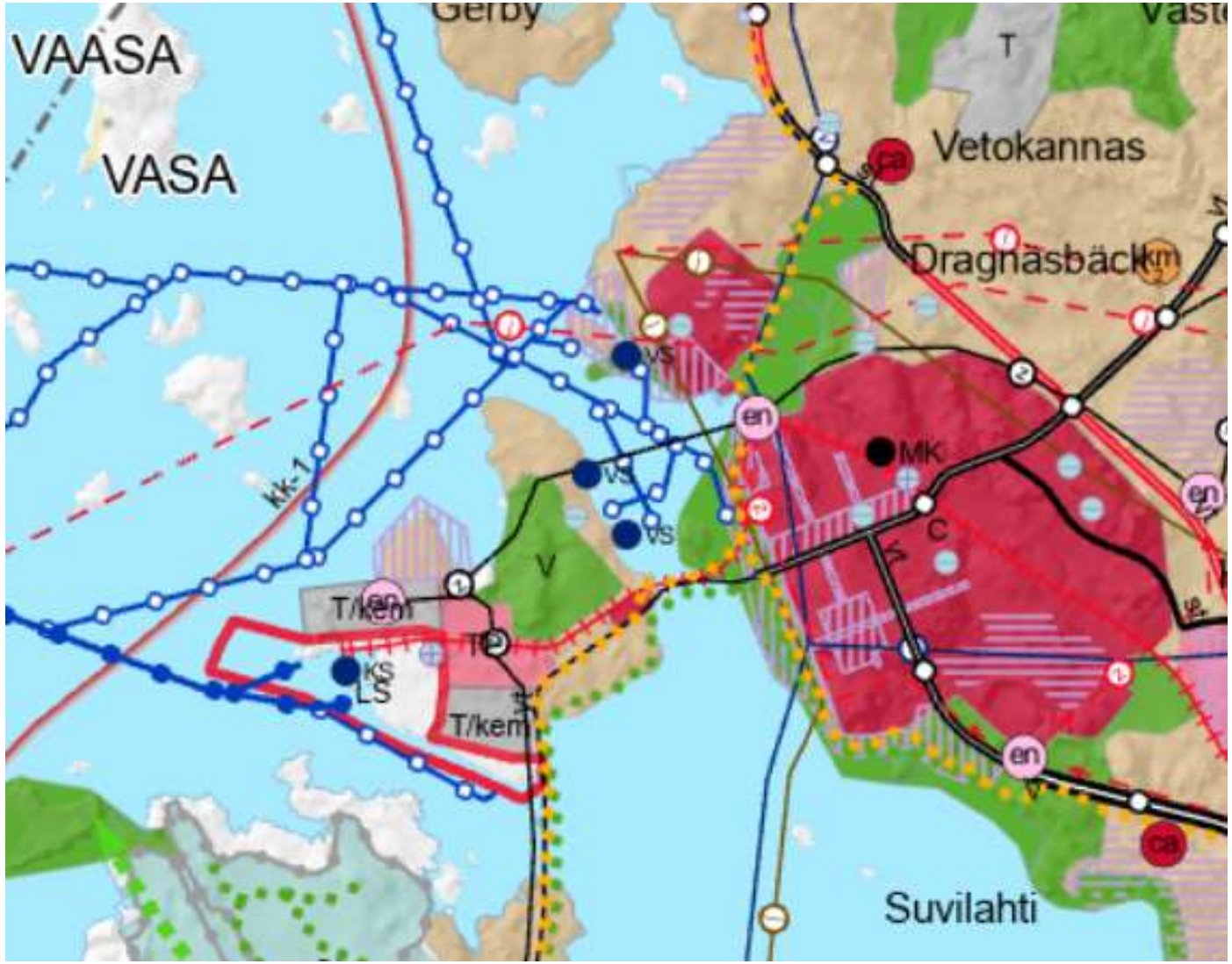
VAASA.
VASA.

Områdets läge
Alueen sijainti



VAASA.
VASA.

Österbottens landskapsplan 2050
Pohjanmaan maakuntakaava 2050



Vattenområde

Vesialue

T/kem

Område för kemisk industri och lagring

Kemianteollisuuden ja kemiallisten aineiden varastointialue

TP

Område för arbetsplatser
Työpaikka-alue

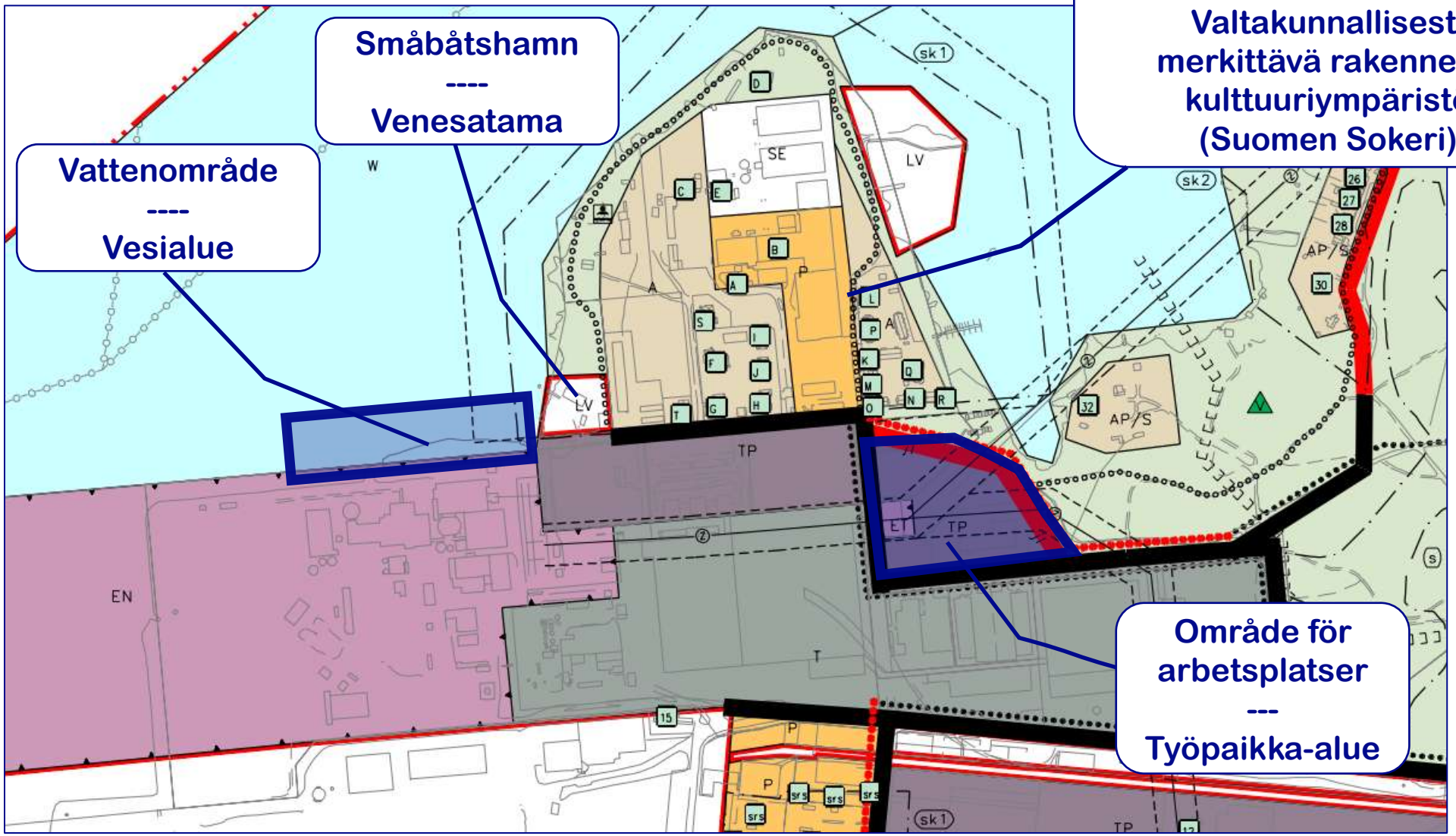
ANDRA BETECKNINGAR SOM GÄLLER OMRÅDET:

Området gränsar till en byggd kulturmiljö av riksintresse (Finska Sockers Vasafabrik med bostadsområde)

MUITA ALUETTA KOSKEVIA MERKINTÖJÄ

Alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Suomen Sokerin Vaasan tehdas asuinalueineen)

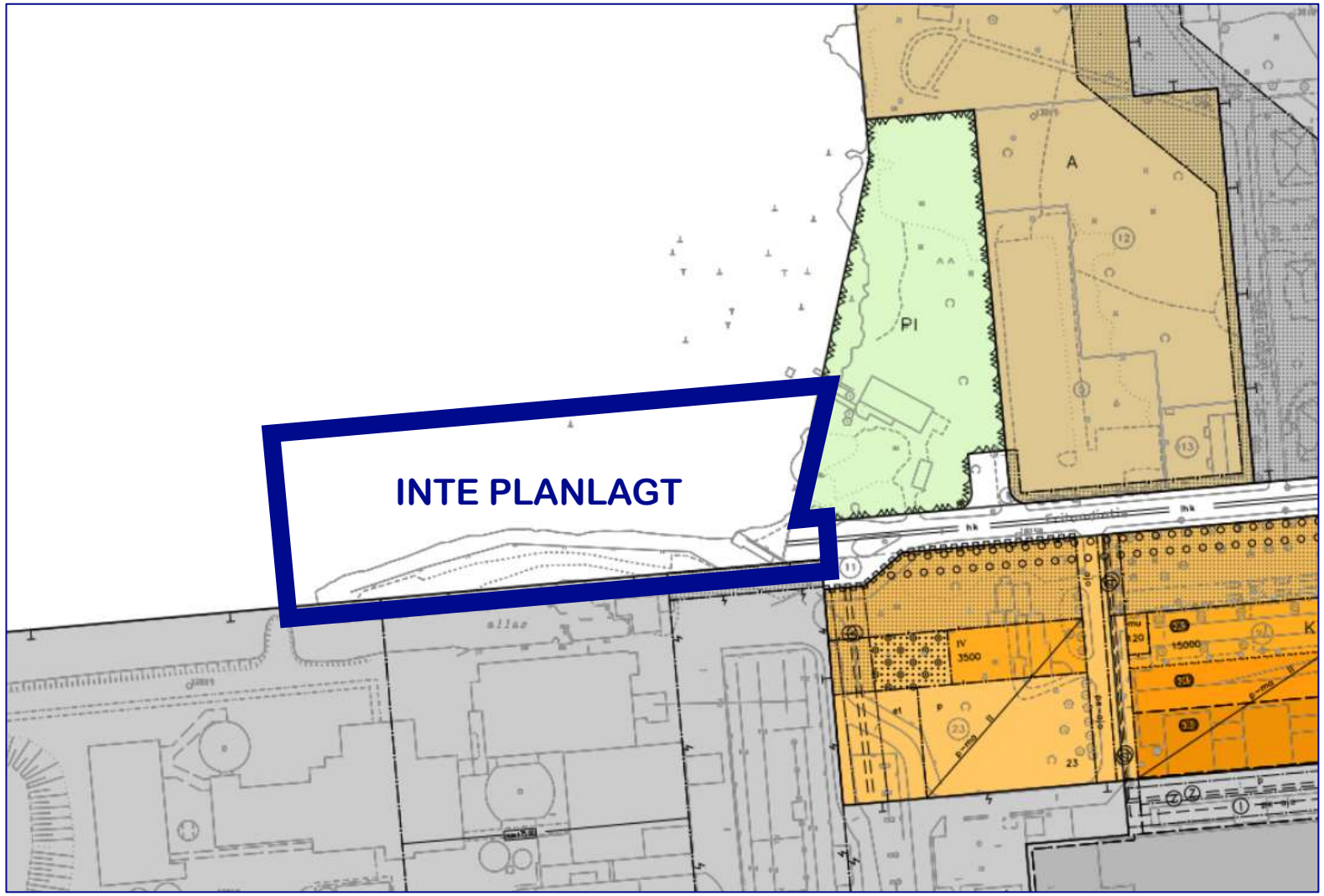
Vasklot delgeneralplan 2040
Vaskiluodon osayleiskaava 2040



VAASA.
VASA.

Detaljplan / Asemakaava

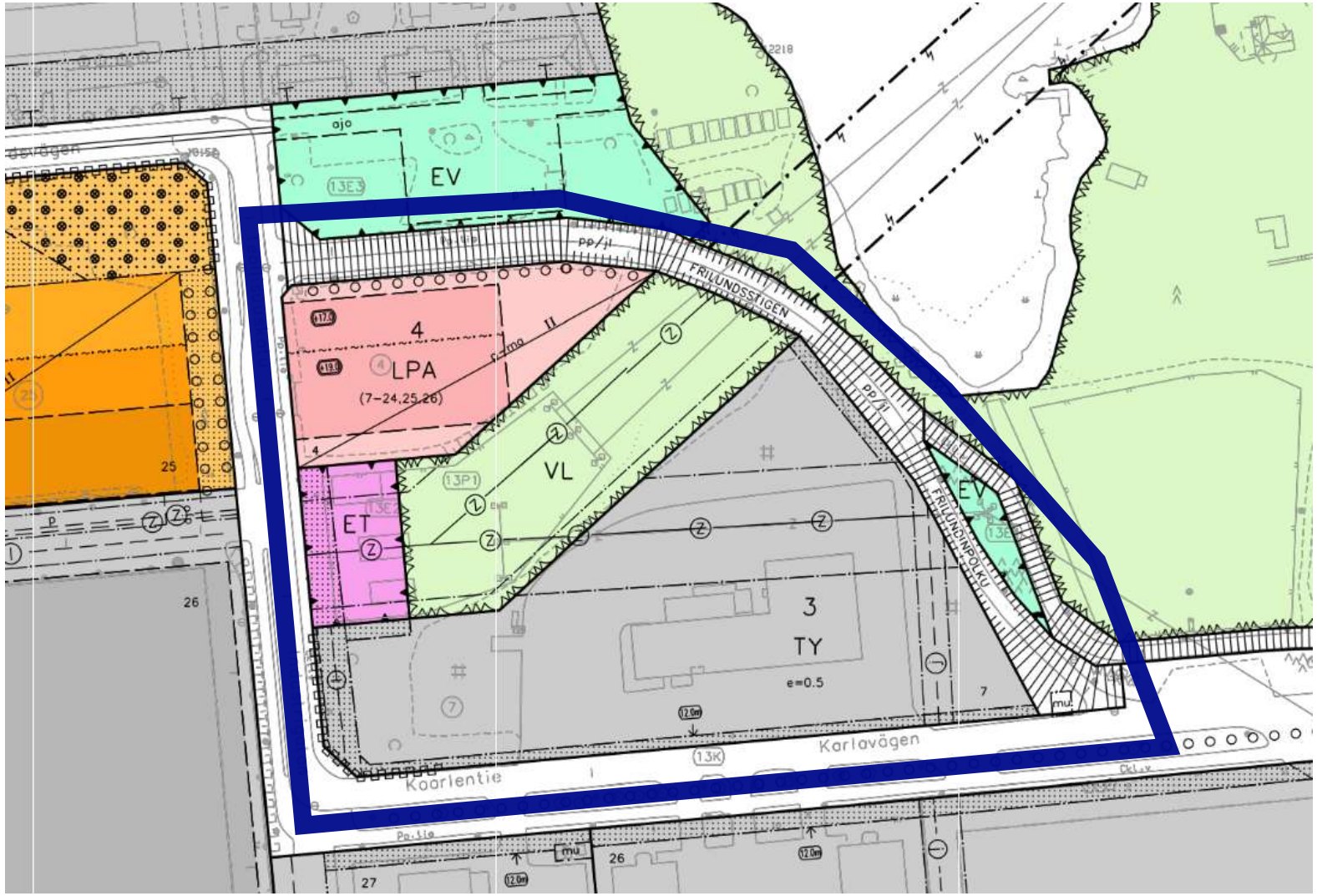
Planeringsområde för EPV Energi Ab
EPV Energia Oy:n suunnittelualue



VAASA.
VASA.

Detaljplan / Asemakaava

Planeringsområde för Wärtsilä Finland Ab
Wärtsilä Finland Oy:n suunnittelualue



LPA	Kvartersområde för bilplatser Autopaikkojen korttelialue
VL	Område för närrekreation Lähivirkistysalue
ET	Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue
TY	Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia

Tidtabell / Aikataulu

AVTAL / PLANLÄGGNINGS-BESLUT 12/2025

INLEDNINGSSKEDE (PDB) årsskiftet 2025-2026

PLANUTKAST 23.4. -17.5. 2026

PLANFÖRSLAG hösten / vintern 2026

LAGAKRAFTVUNNEN våren 2027

SOPIMUKSET / KAAVOITUSPÄÄTÖS 12 / 2025

ALOITUSVAIHE (OAS) vuodenvaihde 2025–26

KAAVALUONNOS 23.4 -17.5. 2026

KAAVAEHDOTUS syksyllä / talvella 2026

LAINVOIMAINEN keväällä 2027

INLEDNINGSSKEDE
BESLUT
- Stadsmiljönämnden

TILL PÅSEENDE
- PDB (Program för deltagande och bedömning)

VÄXELVERKAN
- Åsikter om PDB:n kan lämnas in

ALOITUSVAIHE
PÄÄTÖS
- Kaupunkiympäristölautakunta

NÄHTÄVILLÄ:
- OAS (osallistumis- ja arviointisuunnitelma)

VUOROVAIKUTUS
- OAS:sta voi jättää mielipiteitä

UTKASTSKEDE
BESLUT
- Planläggningsdirektören

TILL PÅSEENDE
- Planutkastet med bilagor

VÄXELVERKAN
- Mötet för allmänheten
- Åsikter om utkastet kan lämnas in

LUONNOSVAIHE
PÄÄTÖS
- Kaavoitusjohtaja

NÄHTÄVILLÄ
- Asemakaavaluonnos liitteineen

VUOROVAIKUTUS
- Yleisötilaisuus
- Luonnoksesta voi jättää mielipiteitä

FÖRSLAGSSKEDE
BESLUT
- Stadsmiljönämnden

TILL PÅSEENDE
- Planförslaget med bilagor
- Mer detaljerat illustrationsmaterial
- Bakgrundsutredningar

VÄXELVERKAN
- Anmärkningar på förslaget kan lämnas in

EHDOTUSVAIHE
PÄÄTÖS
- Kaupunkiympäristölautakunta

NÄHTÄVILLÄ
- Asemakaavaehdotus liitteineen
- Tarkempi havainnemateriaali
- Taustaselvitykset

VUOROVAIKUTUS
- Ehdotuksesta voi jättää muistutuksia

GODKÄNNANDE
BESLUT
- Stadsstyrelsen
- Stadsfullmäktige

TILL PÅSEENDE
- Inget till påseende

VÄXELVERKAN
- Besvärstiden 30 dagar (+ delgivningstid)

HYVÄKSYMINEN
PÄÄTÖS
- Kaupunginhallitus
- Kaupunginvaltuusto

NÄHTÄVILLÄ
- Ei materiaalia nähtäville

VUOROVAIKUTUS
- Valitusaika 30 päivää (+ tiedoksiantoaika)

Detaljplanens mål
Asemakaavan tavoitteet

VASA STADS STRATEGISKA MÅL

- Företagsvänlighet och inbjudande för investeringar
- Stärkande av stadens attraktivitet som bostadsort och etableringsställe för företag
- Stärkande av Vasas ställning som ett internationellt centrum inom energikunnande och föregångare inom ren omställning

MÅL SOM GÄLLER MILJÖNS KVALITET

- Beaktande av området Finska Sockers värden och boendeförhållanden i planeringen
- Beaktande av naturvärdena
- Ökande av stadsgrönskan på planområdet
- Beaktande av en kvalitativ hantering av dagvattnet i planeringen

VAASAN KAUPUNGIN STRATEGISET TAVOITTEET

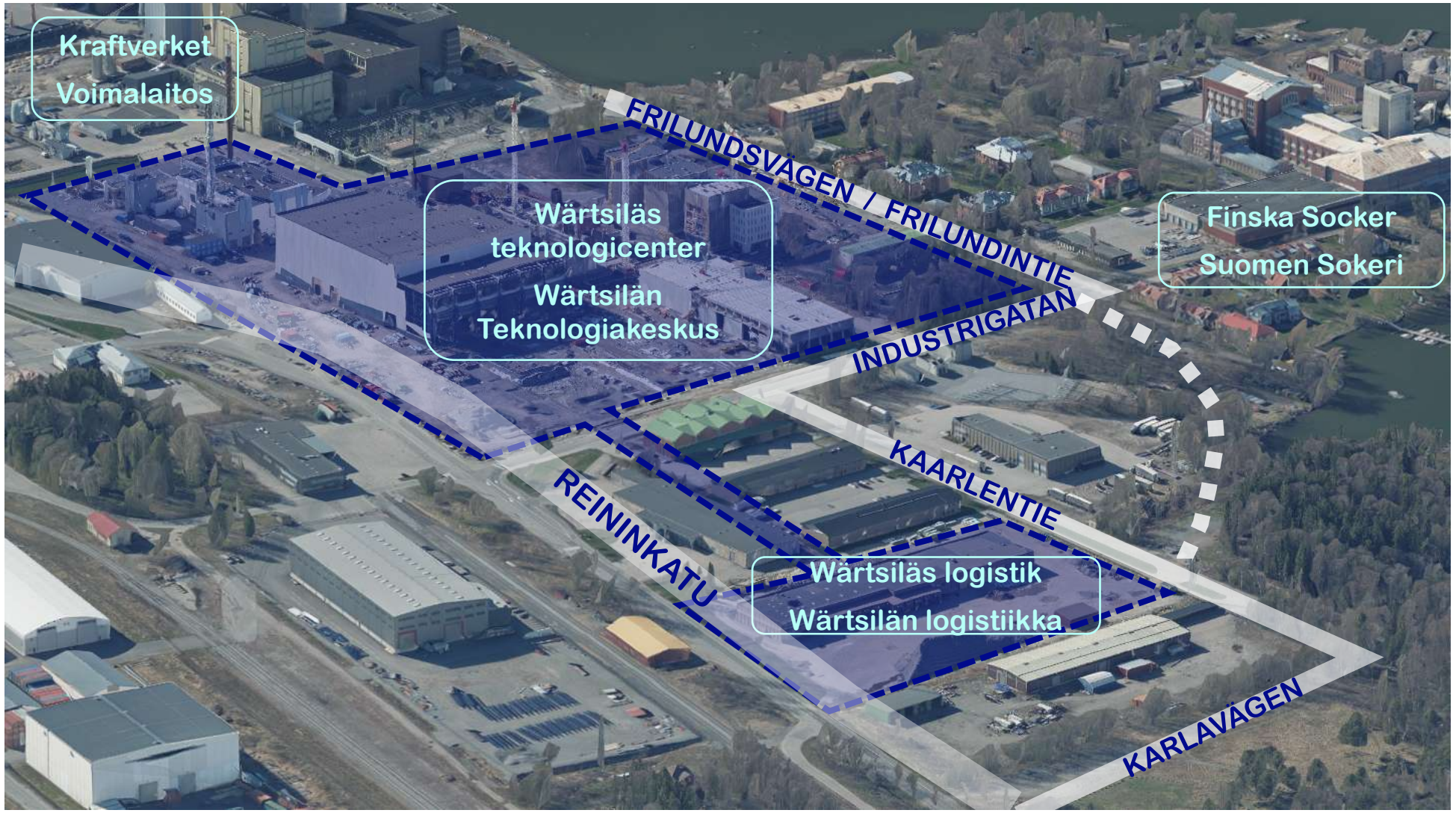
- Yritysmyönteisyys ja investointien houkutteleminen
- Kaupungin vetovoiman vahvistaminen asuinpaikkana ja yritysten sijoittumispaikkana
- Vaasan aseman vahvistaminen energiaosaamisen kansainvälisenä keskuksena ja puhtaan siirtymän edelläkävijänä

YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVAT TAVOITTEET

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

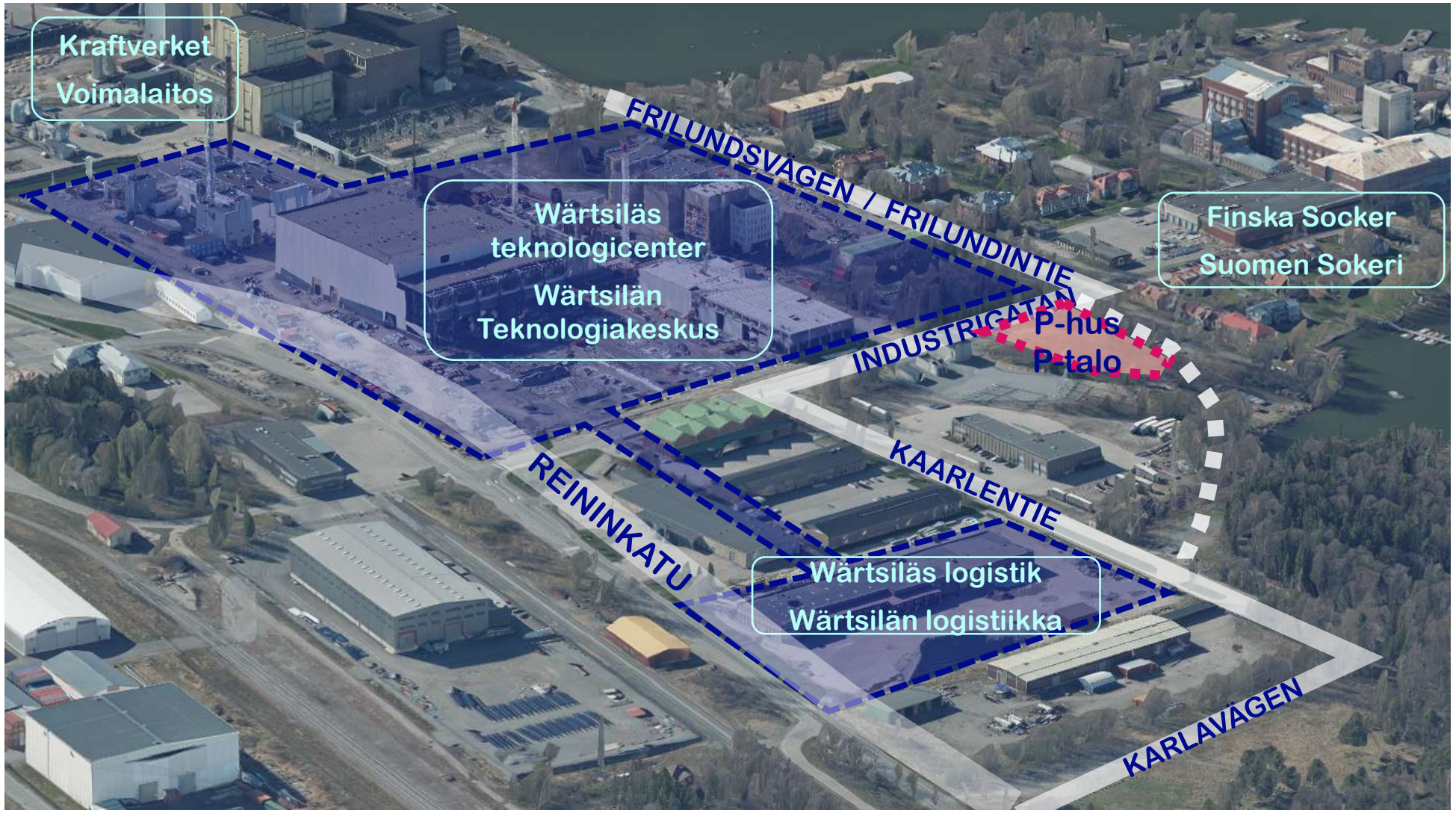
VAASA.
VASA.

Wärtsilä Finland Oy:s mål
Wärtsilä Finland Oy:n tavoitteet



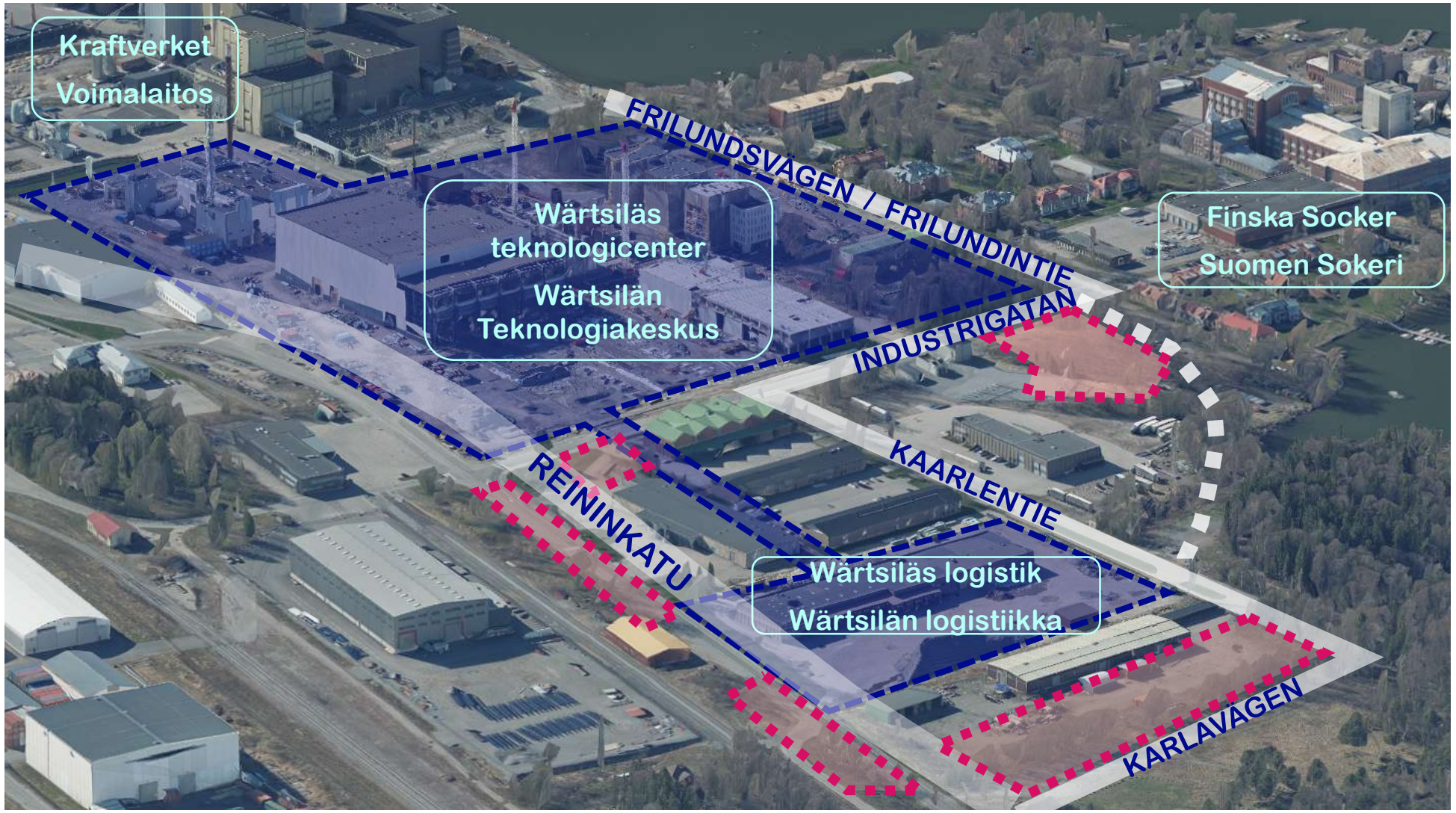
VAASA.
VASA.

Wärtsilä Finland Oy:s mål
Wärtsilä Finland Oy:n tavoitteet



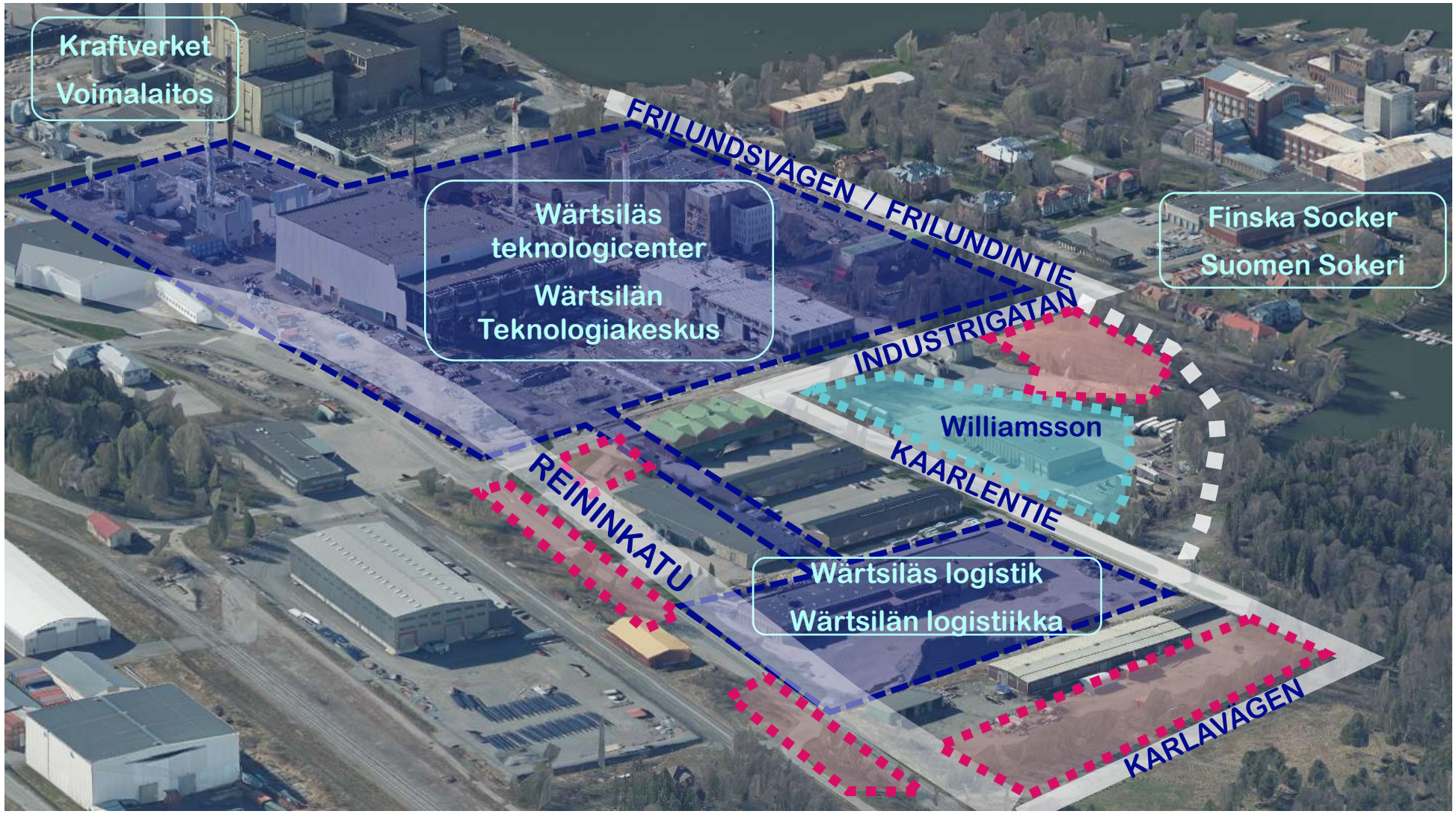
VAASA.
VASA.

Wärtsilä Finland Oy:s mål
Wärtsilä Finland Oy:n tavoitteet



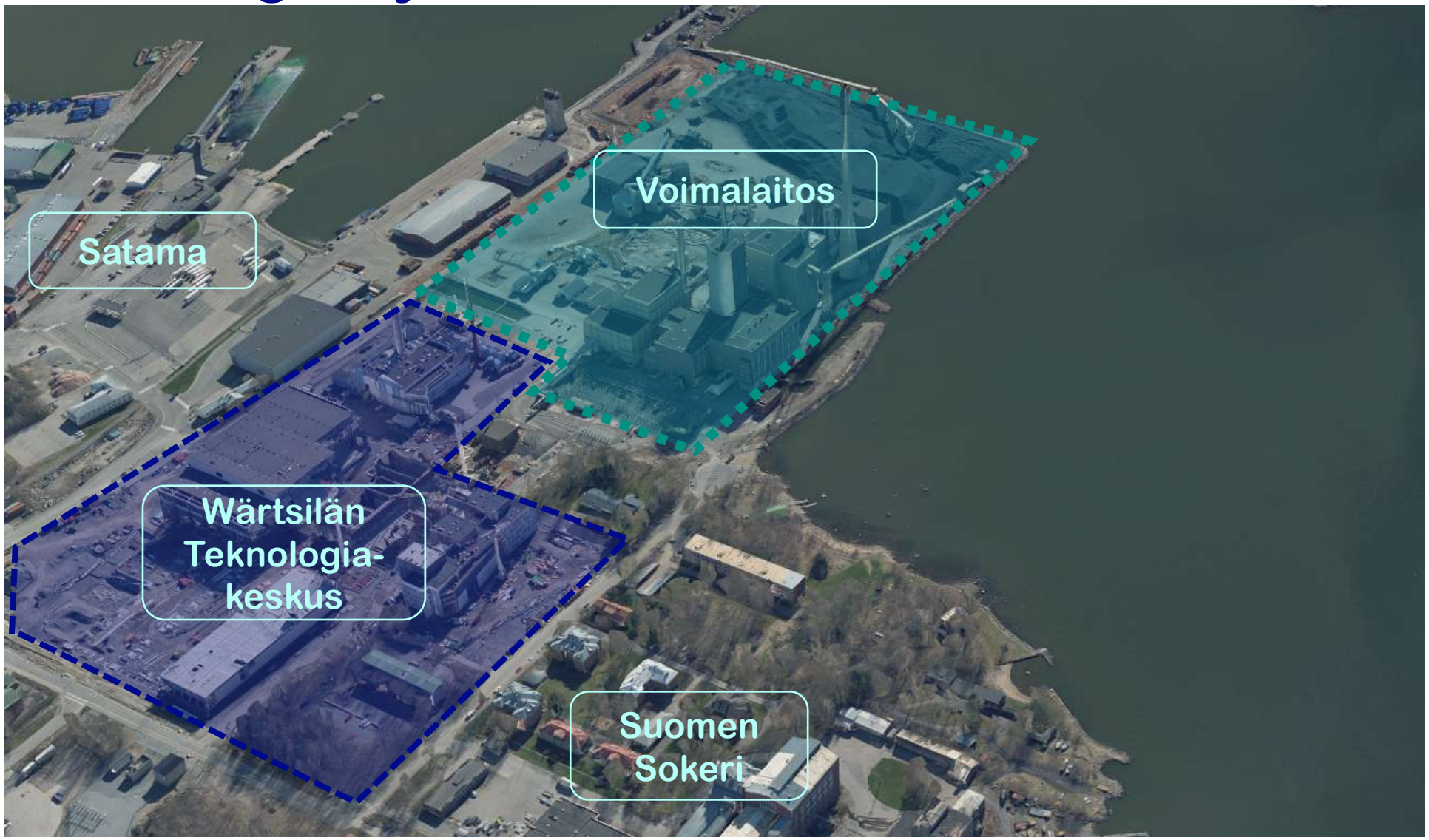
VAASA.
VASA.

Wärtsilä Finland Oy:s mål
Wärtsilä Finland Oy:n tavoitteet



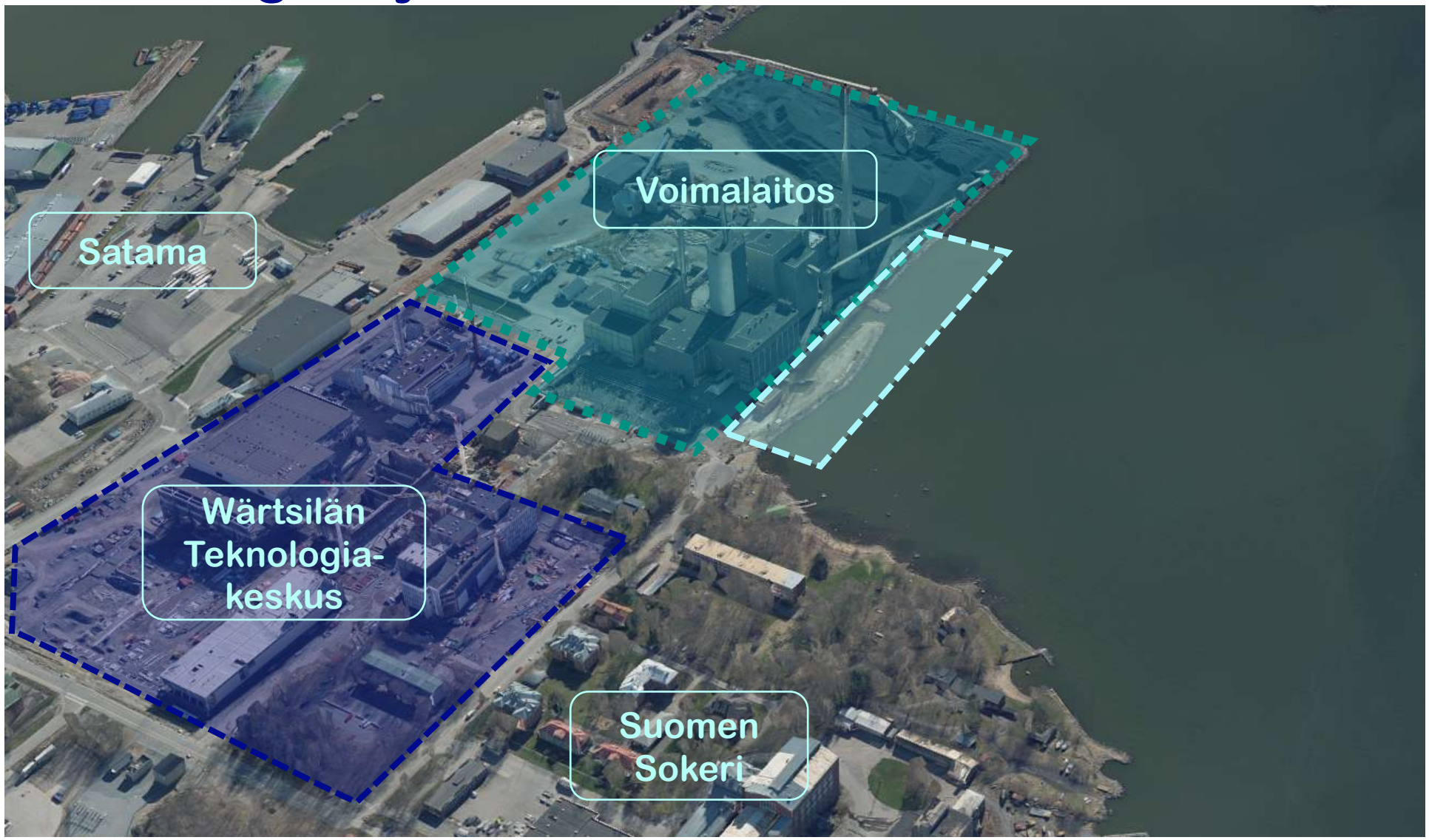
VAASA.
VASA.

EPV Energi Ab:s mål
EPV Energia Oy:n tavoitteet



VAASA.
VASA.

EPV Energi Ab:s mål
EPV Energia Oy:n tavoitteet



VAASA.
VASA.

EPV Energi Ab:s mål
EPV Energia Oy:n tavoitteet

TAVOITTEET

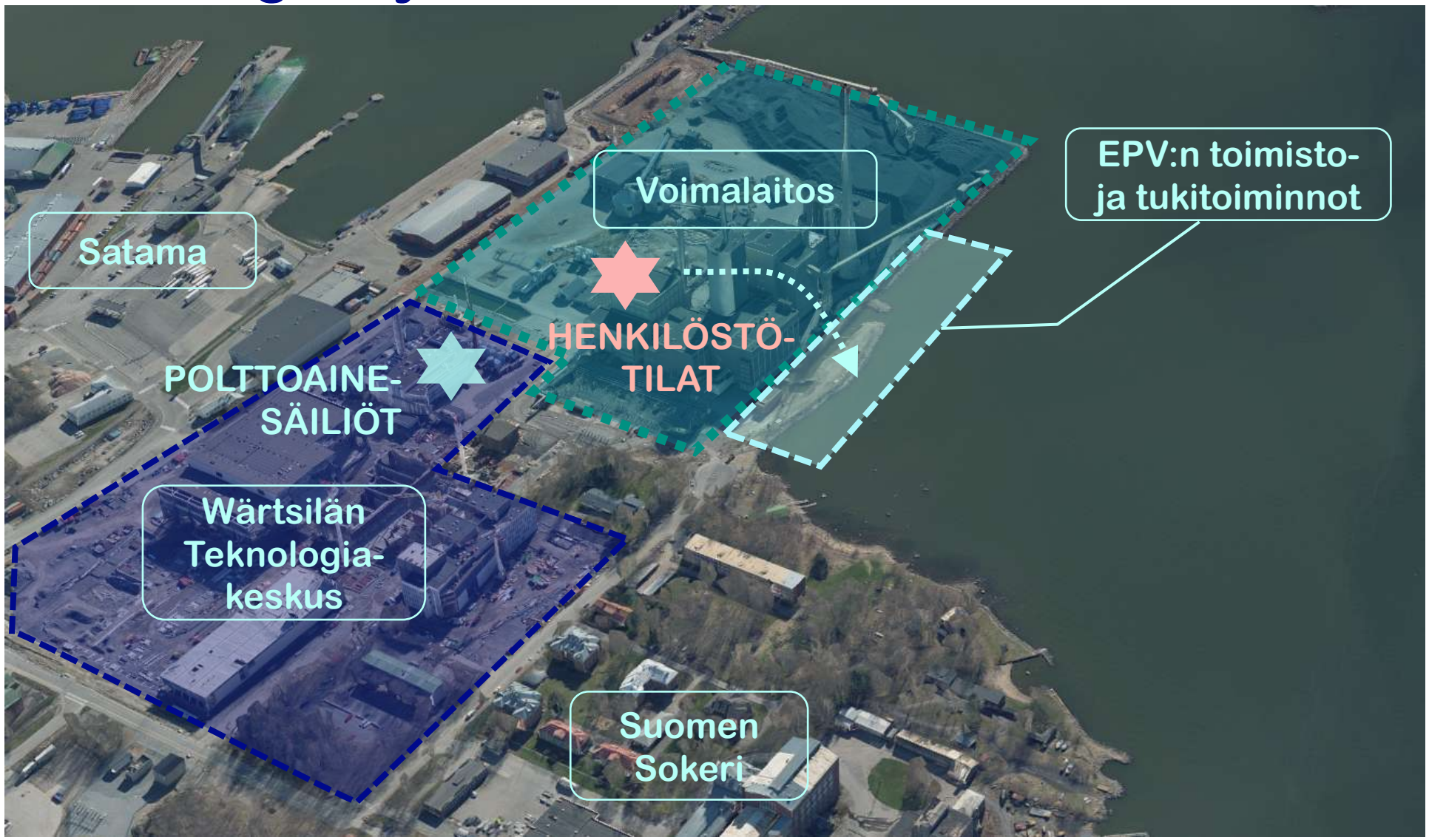
- Uusi toimistorakennus
- Pienempiä tukitoimintorakennuksia
- Rakentaminen edellyttää vesialueelle tehtäviä täyttöjä.

PERUSTELUT

- Tilan puute
- Henkilöturvallisuuteen liittyvät syyt

VAASA.
VASA.

EPV Energi Ab:s mål
EPV Energia Oy:n tavoitteet



VAASA.
VASA.

Inledningsskedes feedback – intressenters feedback
Aloitusvaiheen palaute – osallisten palaute

VASA KANOTKLUBB RF har en paddlingsbas som är granne med EPV Energi Ab:s planeringsområde. Kanotklubben vill fortsätta verksamheten på sitt arrendeområde och vattenområdet utanför det.

Det kom inte in några åsikter från andra föreningar, privatpersoner eller bostadsbolag.

VAASAN KANOOTTIKERHO RY:llä on melontatukikohta EPV Energia Oy:n suunnittelualueen naapurissa. Kanoottikerho haluaa jatkaa toimintaa vuokra-alueellaan ja sen edessä olevalla vesialueella

Muilta yhdistyksiltä, yksityishenkilöiltä tai taloyhtiöiltä ei saatu mielipiteitä.



VAASA.
VASA.

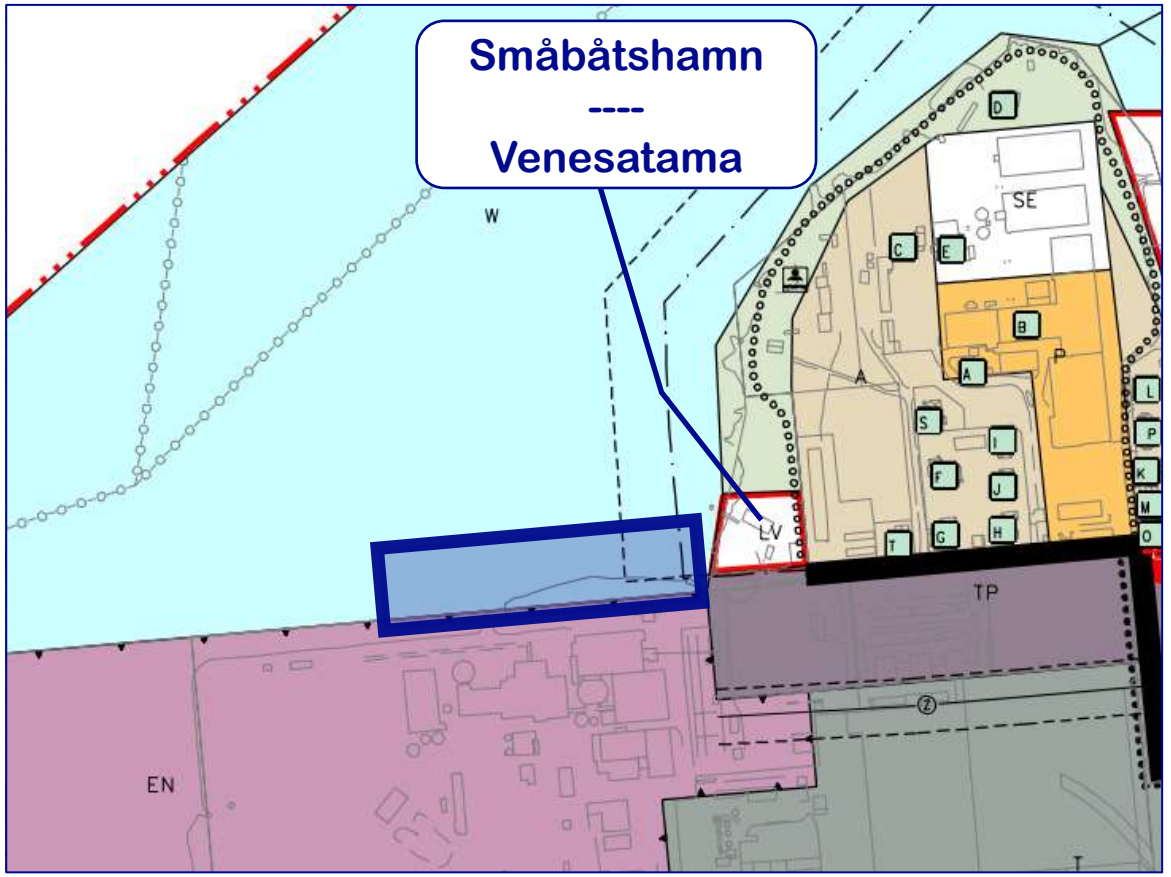
Inledningsskedes feedback – intressenters feedback
Aloitusvaiheen palaute – osallisten palaute

VASA KANOTKLUBB RF har en paddlingsbas som är granne med EPV Energi Ab:s planeringsområde. Kanotklubben vill fortsätta verksamheten på sitt arrendeområde och vattenområdet utanför det.

Det kom inte in några åsikter från andra föreningar, privatpersoner eller bostadsbolag.

VAASAN KANOOTTIKERHO RY:llä on melontatukikohta EPV Energia Oy:n suunnittelualueen naapurissa. Kanoottikerho haluaa jatkaa toimintaa vuokra-alueellaan ja sen edessä olevalla vesialueella

Muilta yhdistyksiltä, yksityishenkilöiltä tai taloyhtiöiltä ei saatu mielipiteitä.



V A A S A .
V A S A .

DETALJPLANEUTKAST

Med detaljplanen underlättas ordnandet av parkering för Wärtsiläs teknologicenter, då parkeringen koncentreras till ett för teknologicentrets verksamhet centralt och lättillgängligt ställe.

Placeringen av kraftverkets personalutrymmen på en säkrare plats förbättrar personsäkerheten. På så sätt blir det på det egentliga kraftverksområdet mera utrymme för ökande av energiproduktionskapaciteten.

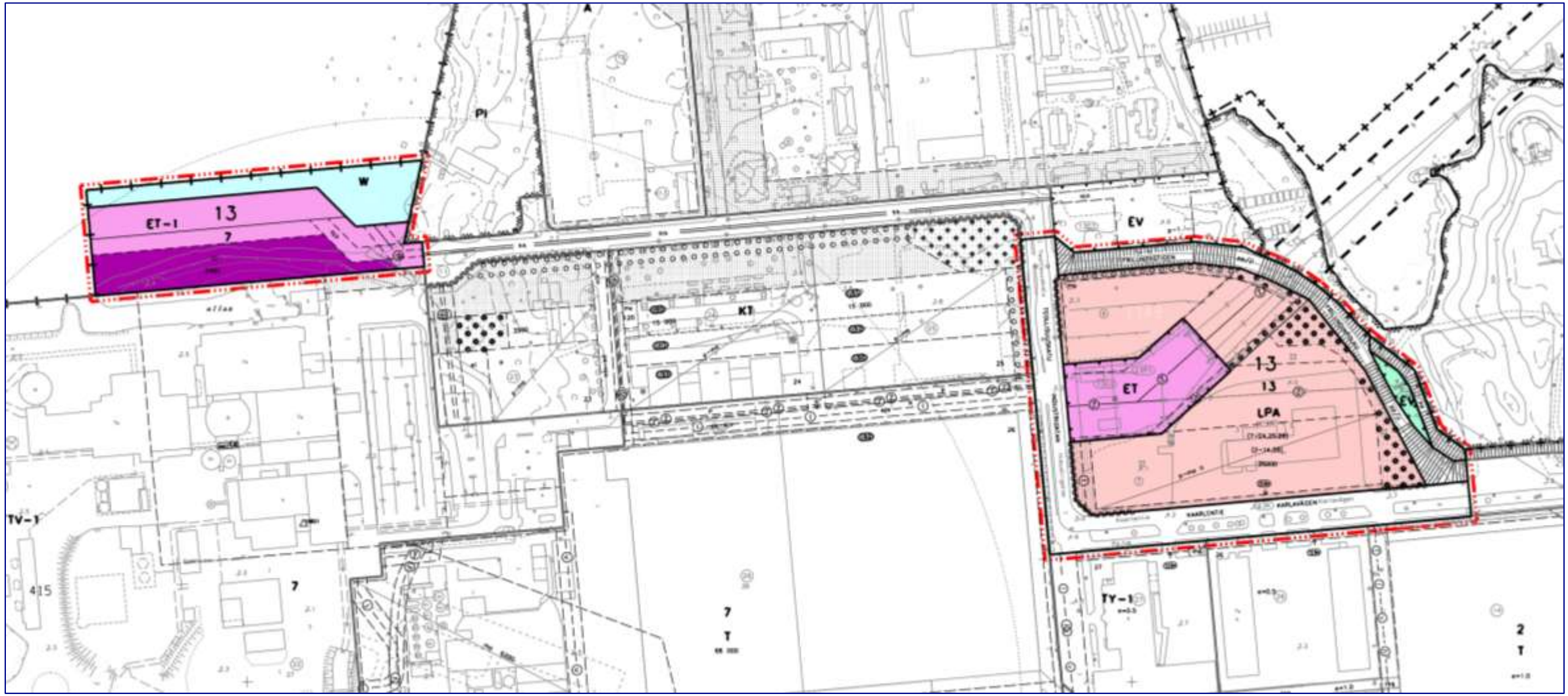
ASEMAKAAVALUONNOS

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.

VAASA.
VASA.

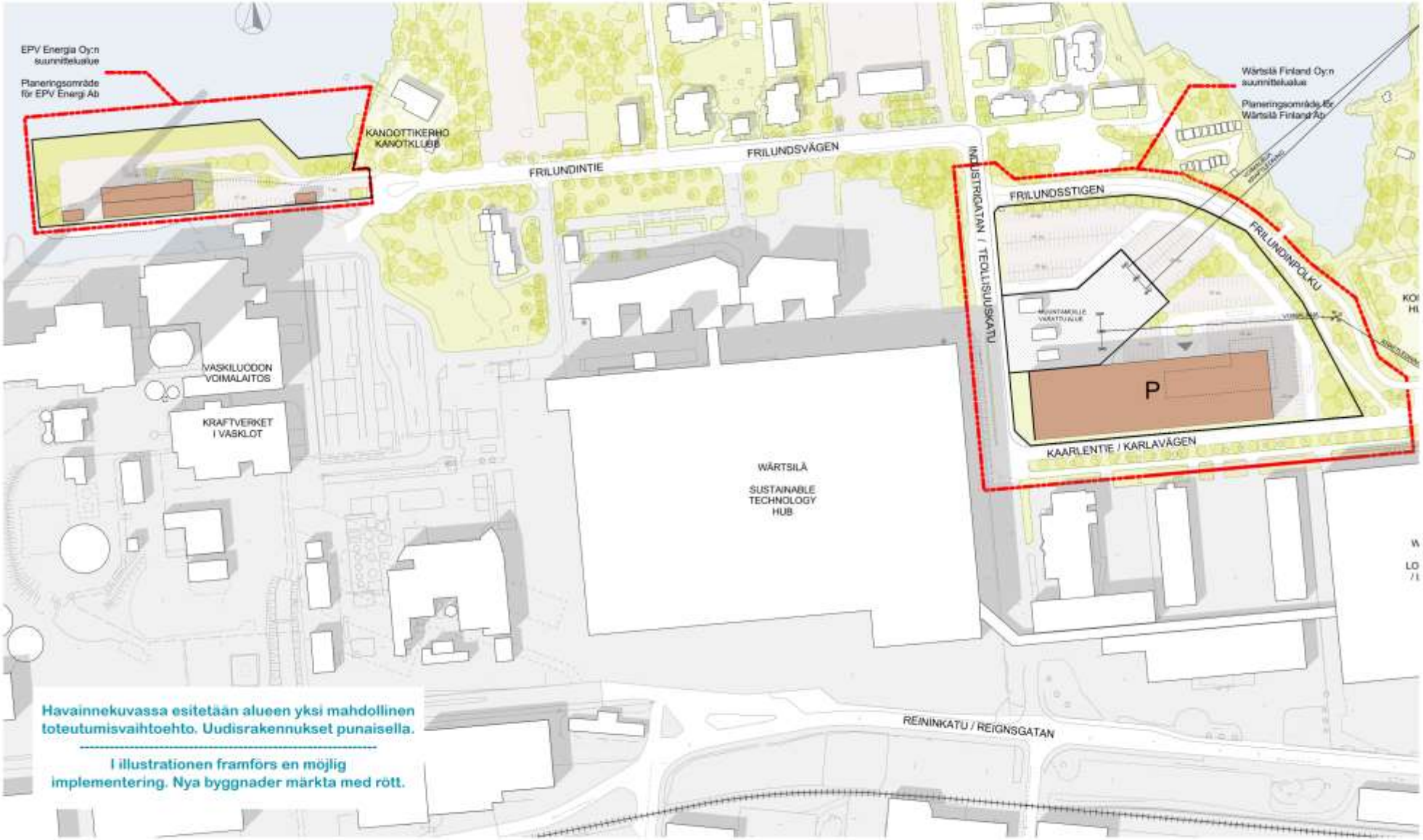
Detaljplaneutkast / Asemakaavaluonnos



VAASA.
VASA.

ASEMAKAAVAN HAVAINNEKUVA
ILLUSTRATIONSBILD AV DETALJPLAN

VAASA.
VASA.

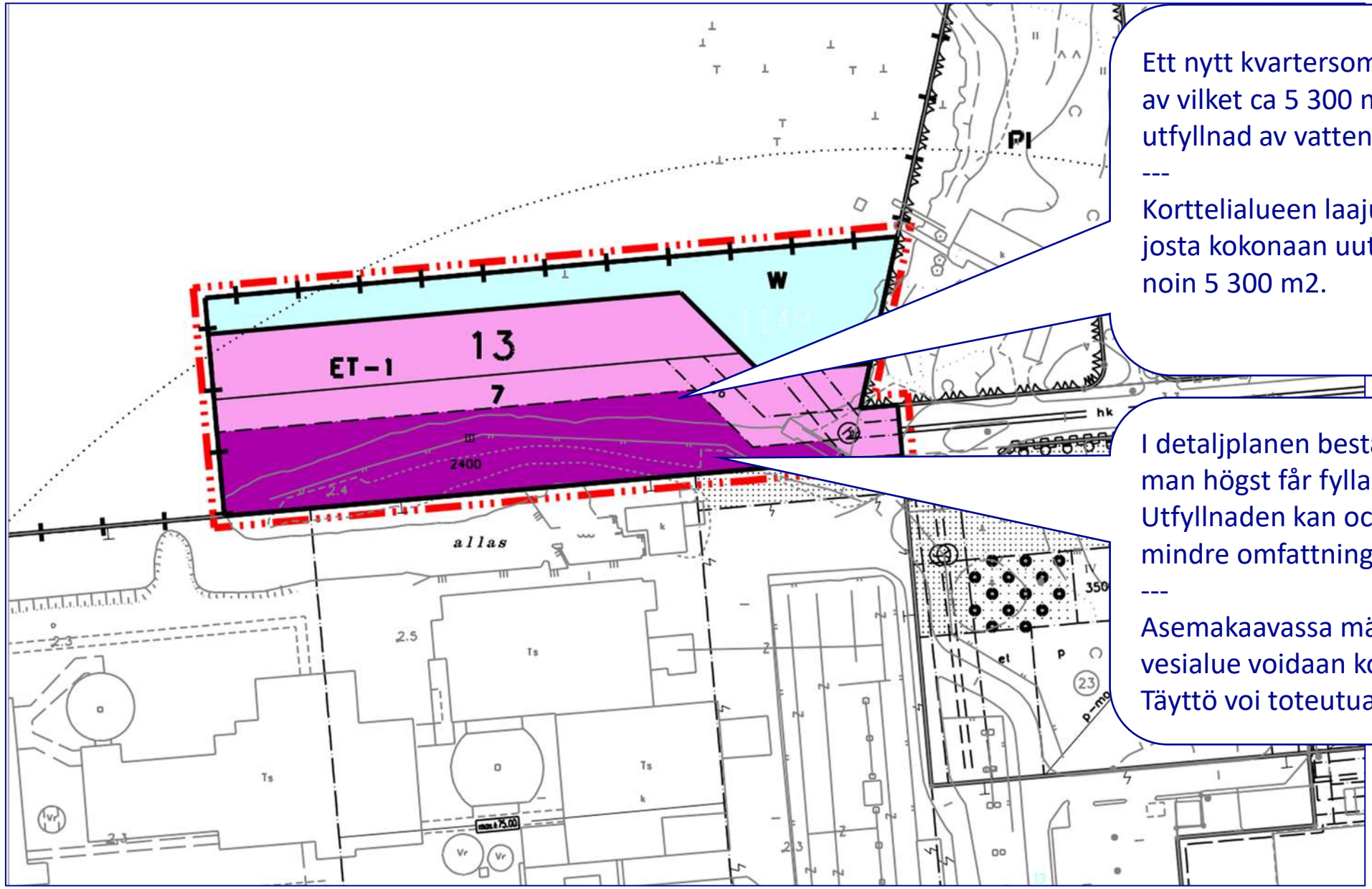


Havainnekuvassa esitetään alueen yksi mahdollinen toteutumisvaihtoehto. Uudisrakennukset punaisella.

I illustrationen framförs en möjlig implementering. Nya byggnader märkta med rött.

VAASA.
VASA.

Detaljplaneutkast / Asemakaavaluonnos



Ett nytt kvartersområde på ca 8 100 m², av vilket ca 5 300 m² är en helt ny utfyllnad av vattenområde.

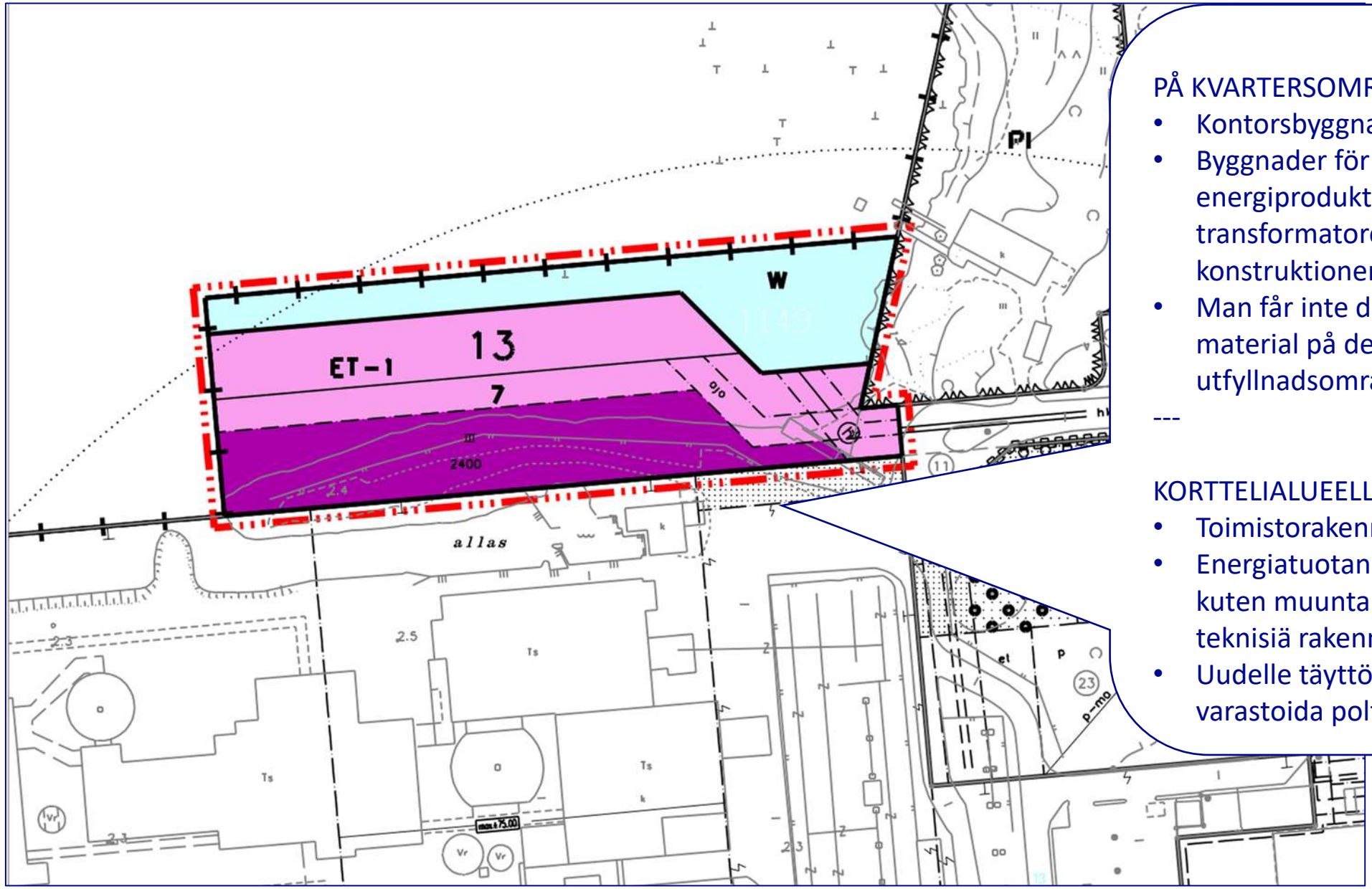
Korttelialueen laajuus noin 8 100 m2, josta kokonaan uutta vesialueen täyttöä noin 5 300 m2.

I detaljplanen bestäms hur stort område man högst får fylla ut i vattnet. Utfyllnaden kan också genomföras i mindre omfattning.

Asemakaavassa määritellään, kuinka suuri vesialue voidaan korkeintaan täyttää. Täyttö voi toteutua myös pienempänä.

VASA.
VASA.

Detaljplaneutkast / Asemakaavaluonnos



PÅ KVARTERSOMRÅDET KAN BYGGAS

- Kontorsbyggnader
- Byggnader för stödfunktioner inom energiproduktion, såsom transformatorer eller andra tekniska konstruktioner
- Man får inte deponeras brännbart material på det nya utfyllnadsområdet

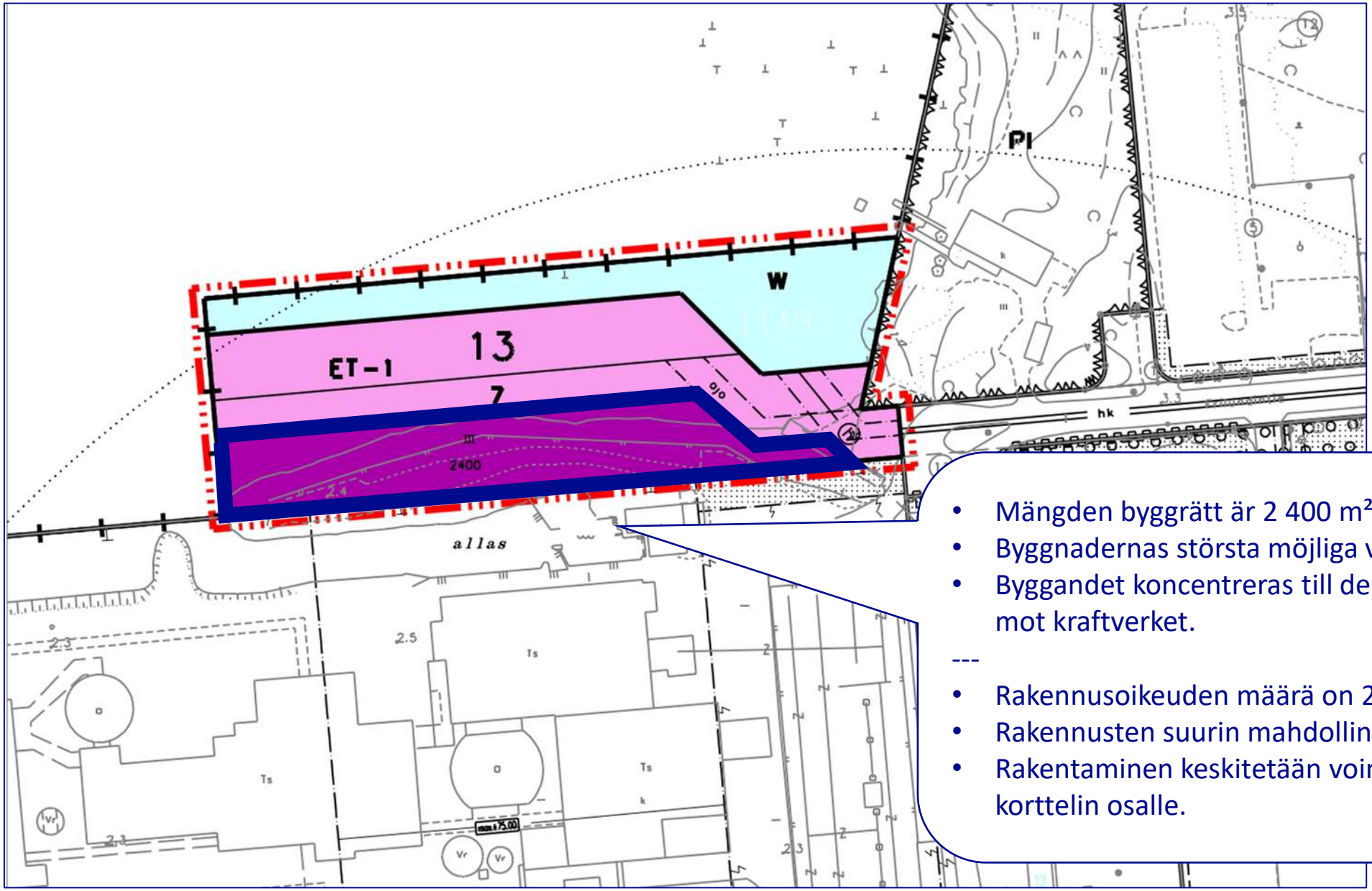
---

KORTTELIALUEELLE VOIDAAN RAKENTAA

- Toimistorakennuksia
- Energiatuotannon tukitoimintoja, kuten muuntamoita tai muita teknisiä rakennelmia
- Uudelle täyttöalueelle ei saa varastoida poltettavaa materiaalia.

VAASA.
VASA.

Detaljplaneutkast / Asemakaavaluonnos



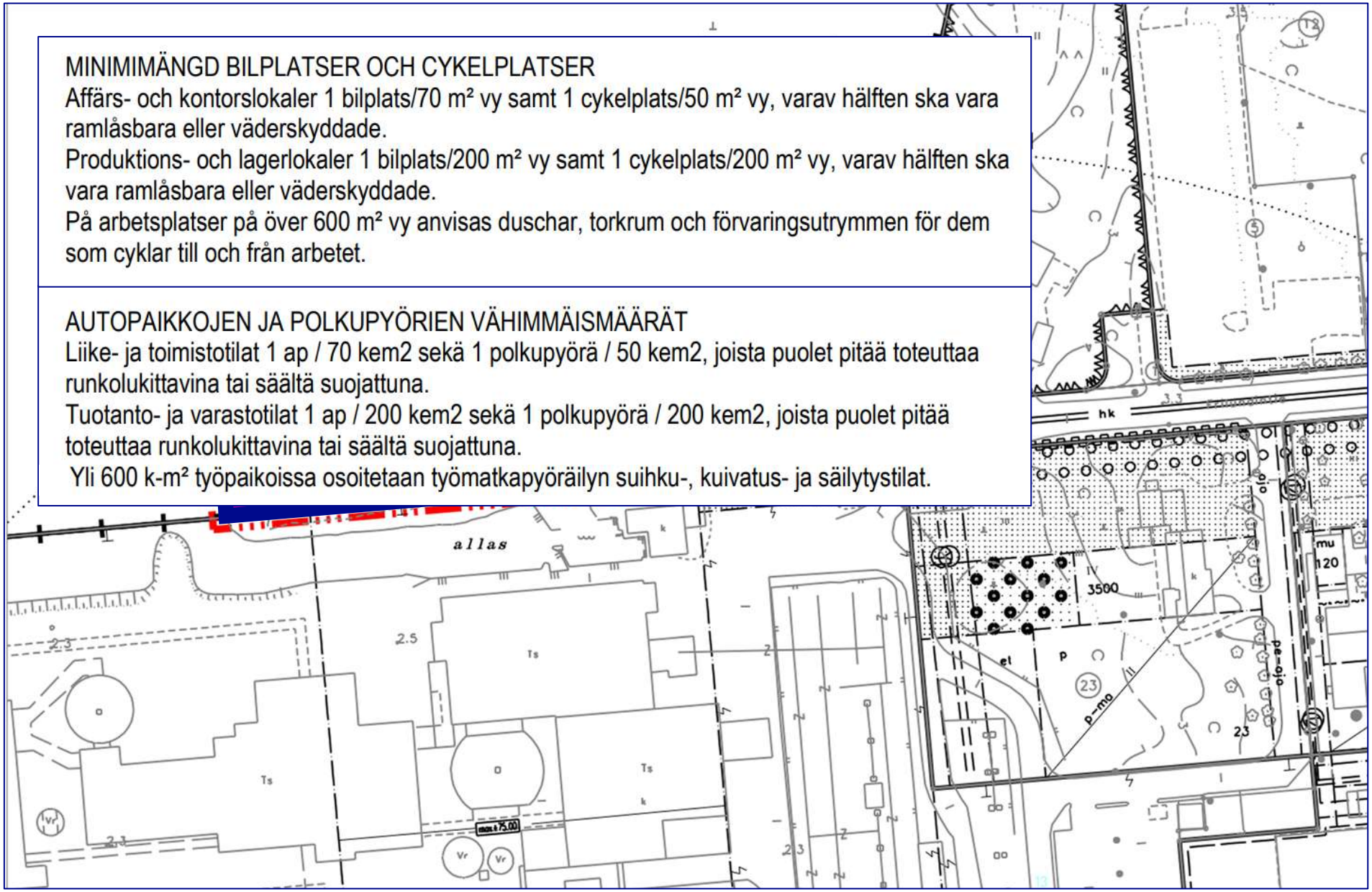
- Mängden byggrätt är 2 400 m² vy.
- Byggnadernas största möjliga våningsantal 3.
- Byggandet koncentreras till den kvartersdel som finns mot kraftverket.

- Rakennusoikeuden määrä on 2400 k- m2.
- Rakennusten suurin mahdollinen kerroslukumäärä 3.
- Rakentaminen keskitetään voimalaitoksen puoleiselle korttelin osalle.

Detaljplaneutkast / Asemakaavaluonnos

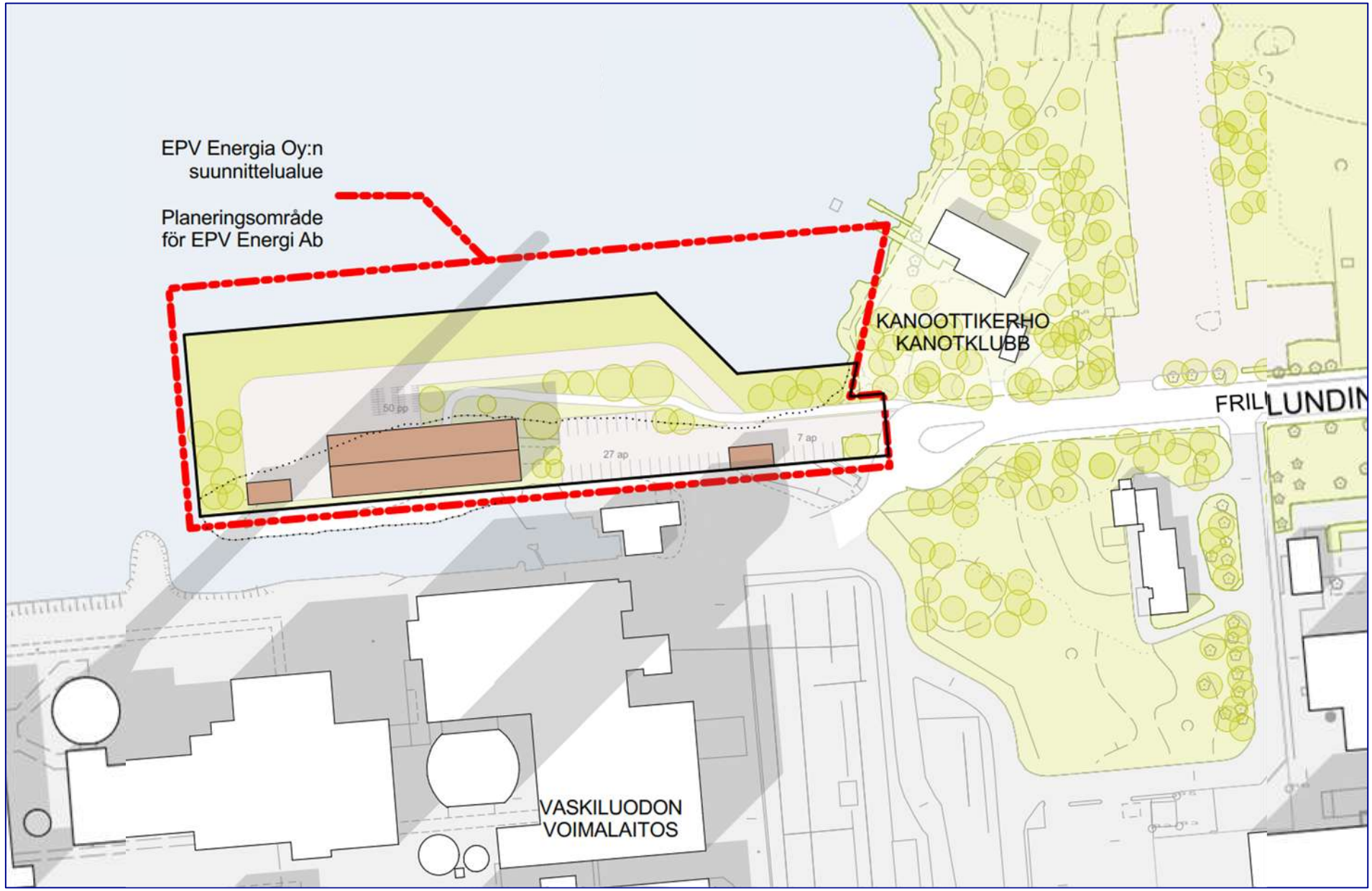
MINIMIMÄNGD BILPLATSER OCH CYKELPLATSER
Affärs- och kontorslokaler 1 bilplats/70 m² vy samt 1 cykelplats/50 m² vy, varav hälften ska vara ramlåsbara eller väderskyddade.
Produktions- och lagerlokaler 1 bilplats/200 m² vy samt 1 cykelplats/200 m² vy, varav hälften ska vara ramlåsbara eller väderskyddade.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

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.



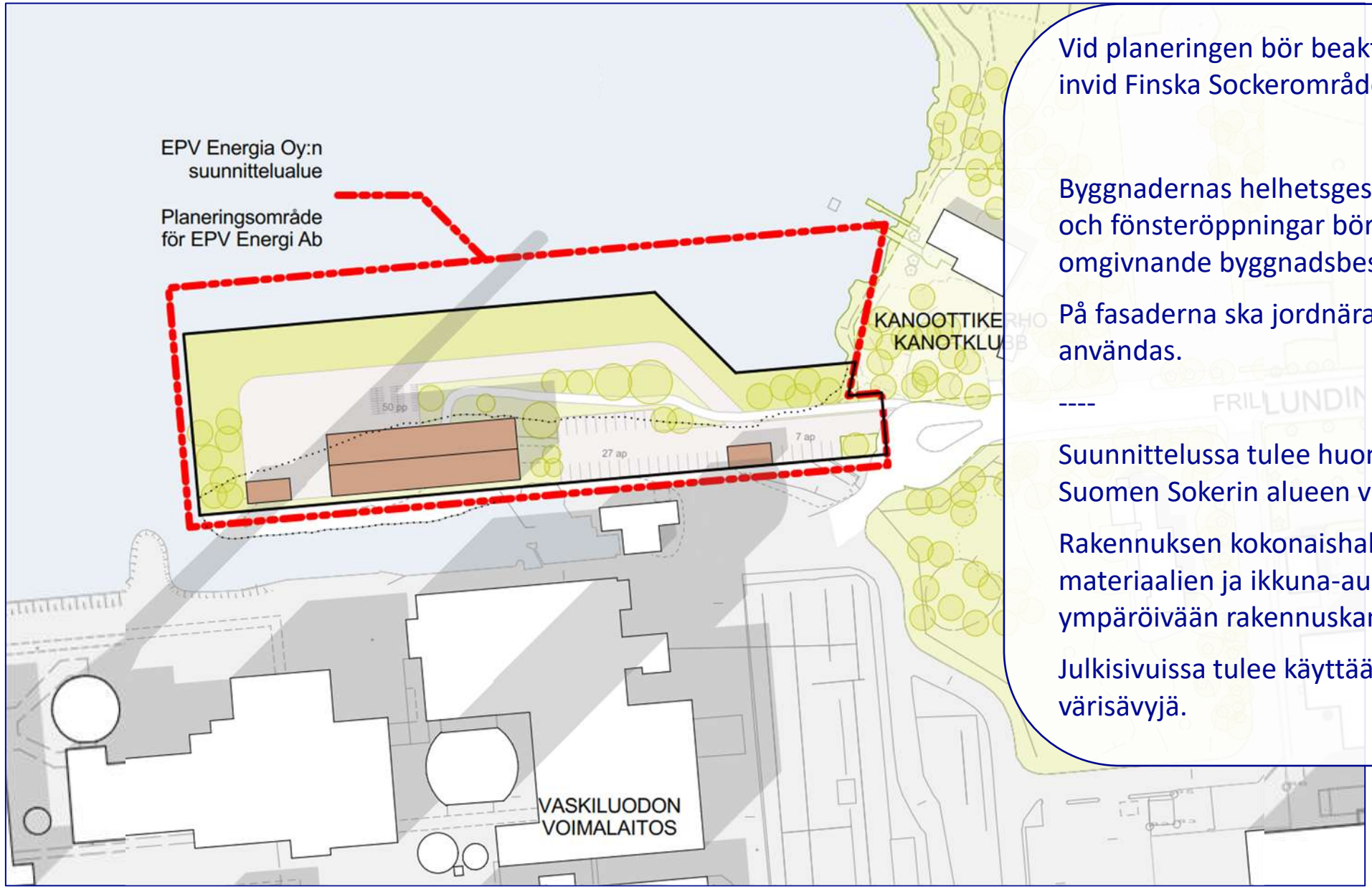
VAASA.
VASA.

Illustrationsbild av detaljplan / Asemakaavan havainnekuva



VAASA.
VASA.

Illustrationsbild av detaljplan / Asemakaavan havainnekuva



Vid planeringen bör beaktas områdets läge invid Finska Sockerområdet.

Byggnadernas helhetsgestalt, färger, material och fönsteröppningar bör anpassas till det omgivnande byggnadsbeståndet.

På fasaderna ska jordnära färgnyanser användas.

Suunnittelussa tulee huomioida alueen sijainti Suomen Sokerin alueen vieressä.

Rakennuksen kokonaishahmon, värien, materiaalien ja ikkuna-aukotuksen tulee sopia ympäröivään rakennuskantaan.

Julkisivuissa tulee käyttää maanläheisiä värisävyjä.

VAASA.
VASA.

Illustrationsbild av detaljplan / Asemakaavan havainnekuva

PIHA-ALUEIDEN JA PYSÄKÖINTITONTTIEN KÄSITTELY
Pysäköintialueet tulee toteuttaa siten, että vähintään 50 % alueen pinta-alasta on vettäläpäisevää.

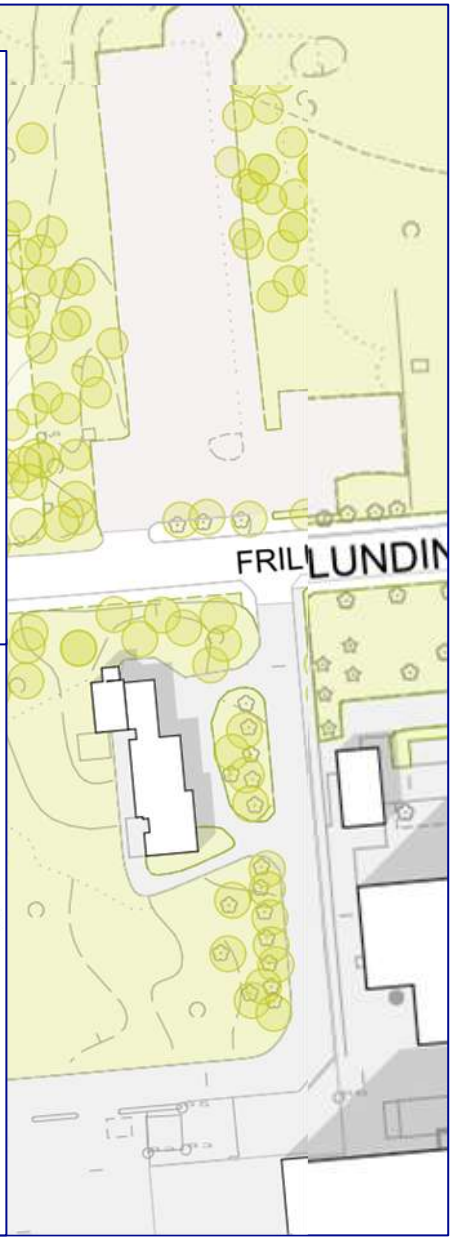
Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä ajoteinä tai pysäköintiin, on istutettava soveltuvin osin. Kasvilajeissa suositaan alueelle luontaisia lajeja, kuten koivua, leppää, vaahteraa, metsäkuusta, pihlajaa, taikinamarjaa ja kuusamaa. Alueelle soveltuvat myös alueen kulttuurihistoriasta lähtöisin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

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.

BEHANDLINGEN AV GÅRDSOMRÅDEN OCH PARKERINGSTOMTER
Parkeringsområdena bör anläggas så att minst 50 % av respektive områdes yta släpper igenom vatten.

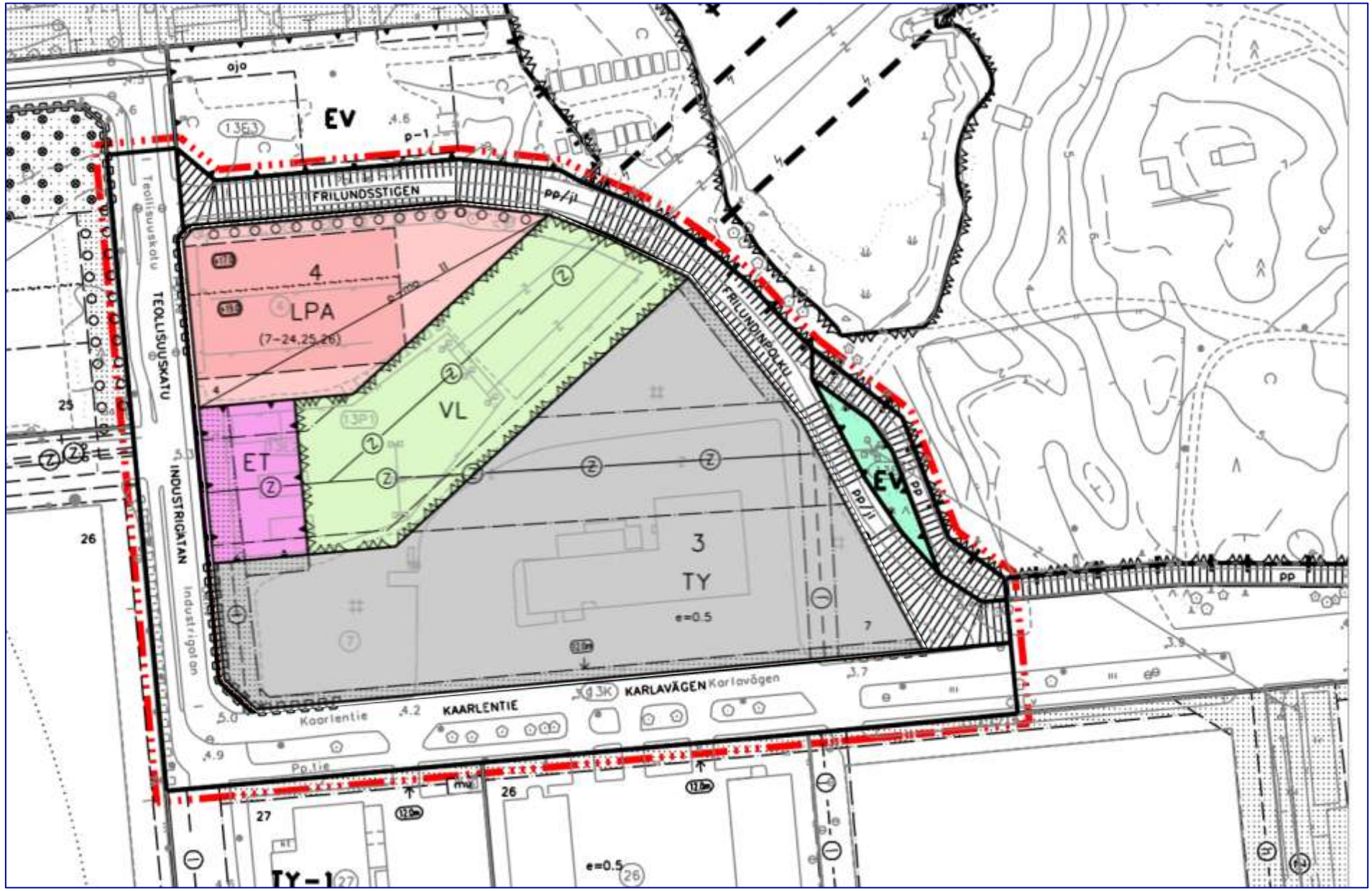
Obebyggda delar av byggnadsplatsen som inte används som körvägar eller för parkering ska planteras i lämpliga delar. I växtslagen rekommenderas för området naturliga arter, såsom björk, al, lönn, gran, rönn, måbär och try. På området passar sig också arter som har sitt ursprung i områdets kulturhistoria,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

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.

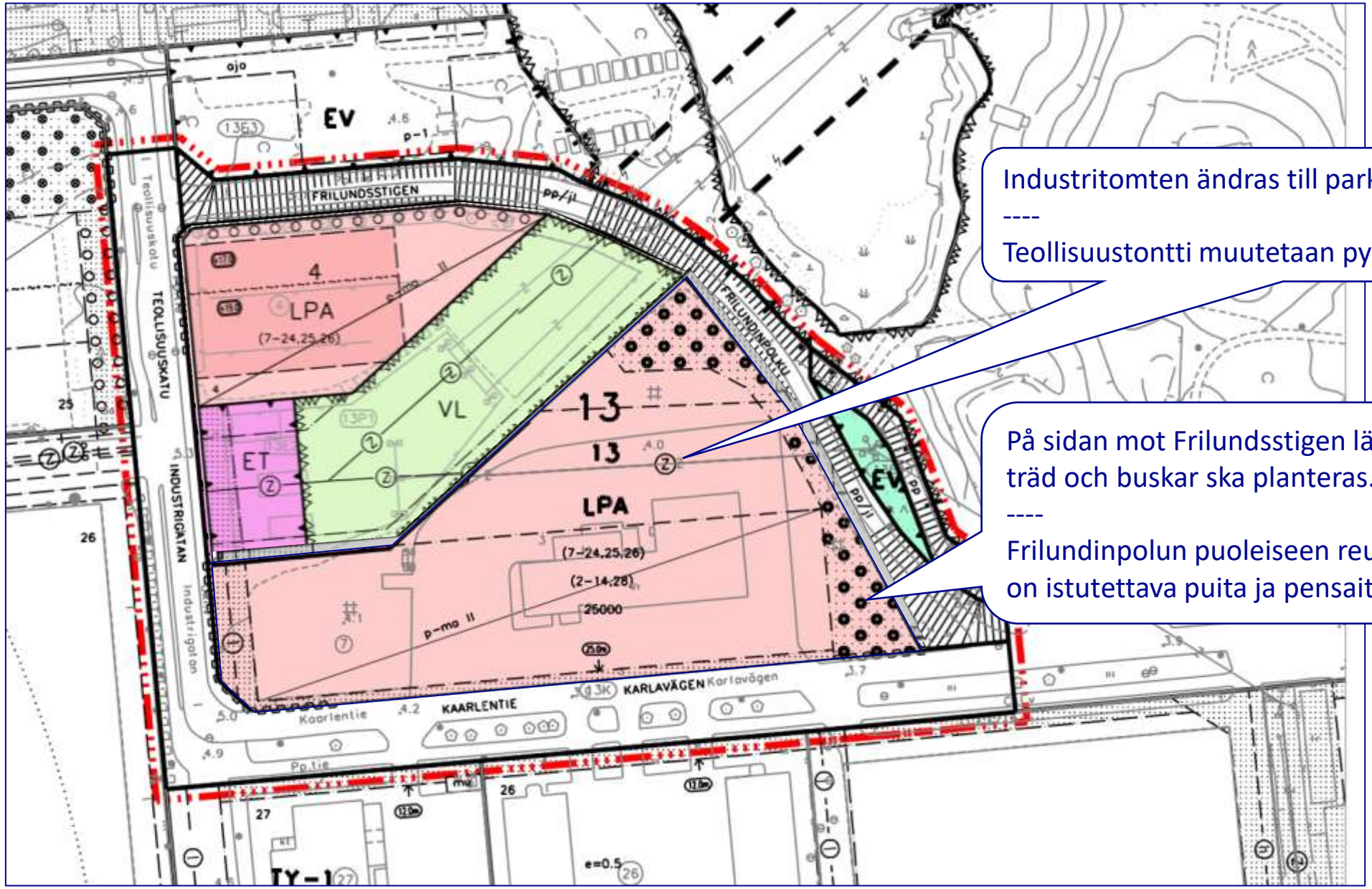


VAASA.
VASA.

Gällande detaljplan / Voimassa oleva asemakaava



Ändringar i detaljplanen / Asemakaavaan tehtävät muutokset



Industritomten ändras till parkeringsområde

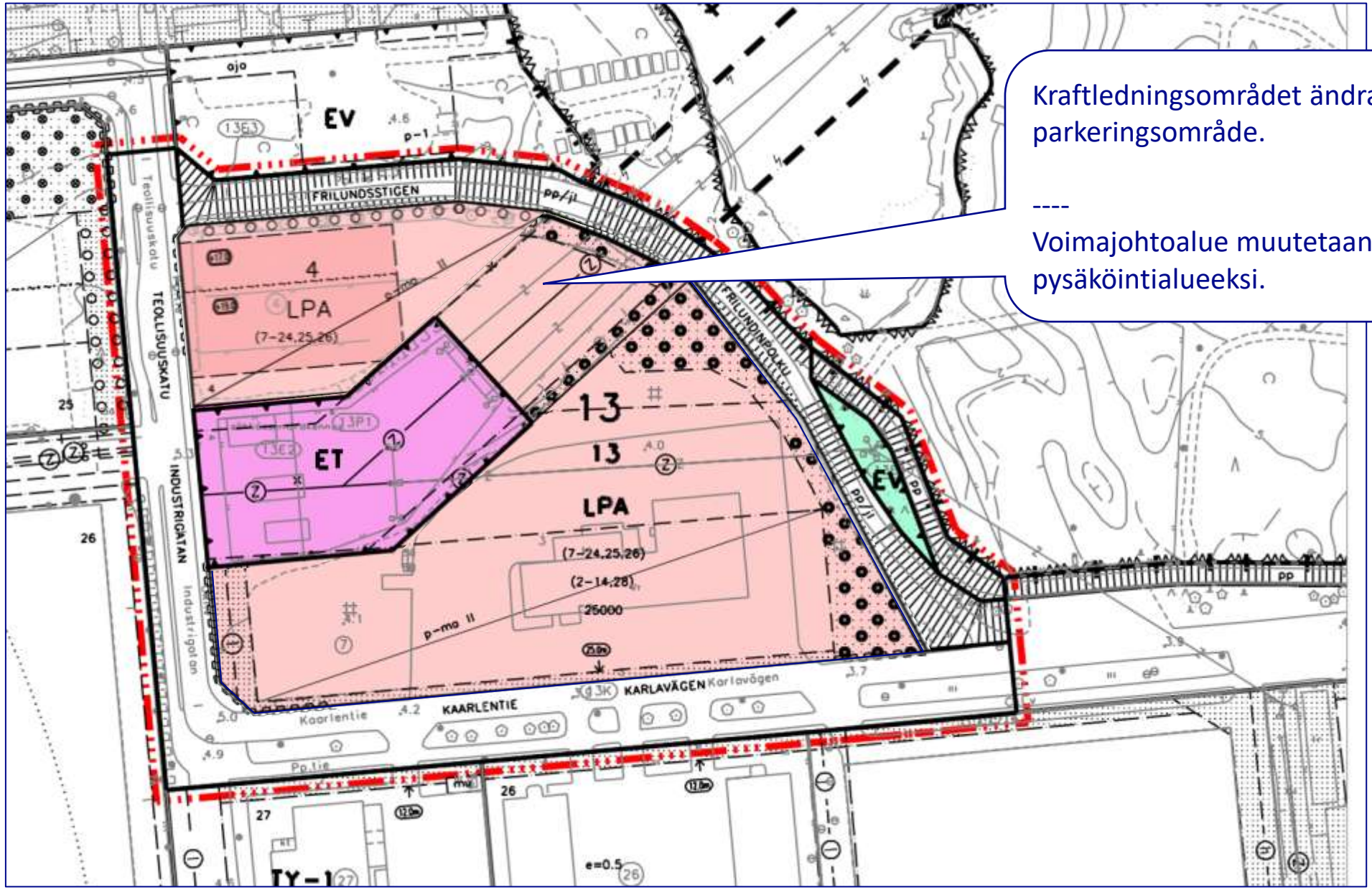
Teollisuustontti muutetaan pysäköintialueeksi

På sidan mot Frilundsstigen läggs till ett område där träd och buskar ska planteras.

Frilundinpolun puoleiseen reunaan lisätään alue, jolle on istutettava puita ja pensaita.

VAASA.
VASA.

Ändringar i detaljplanen / Asemakaavaan tehtävät muutokset

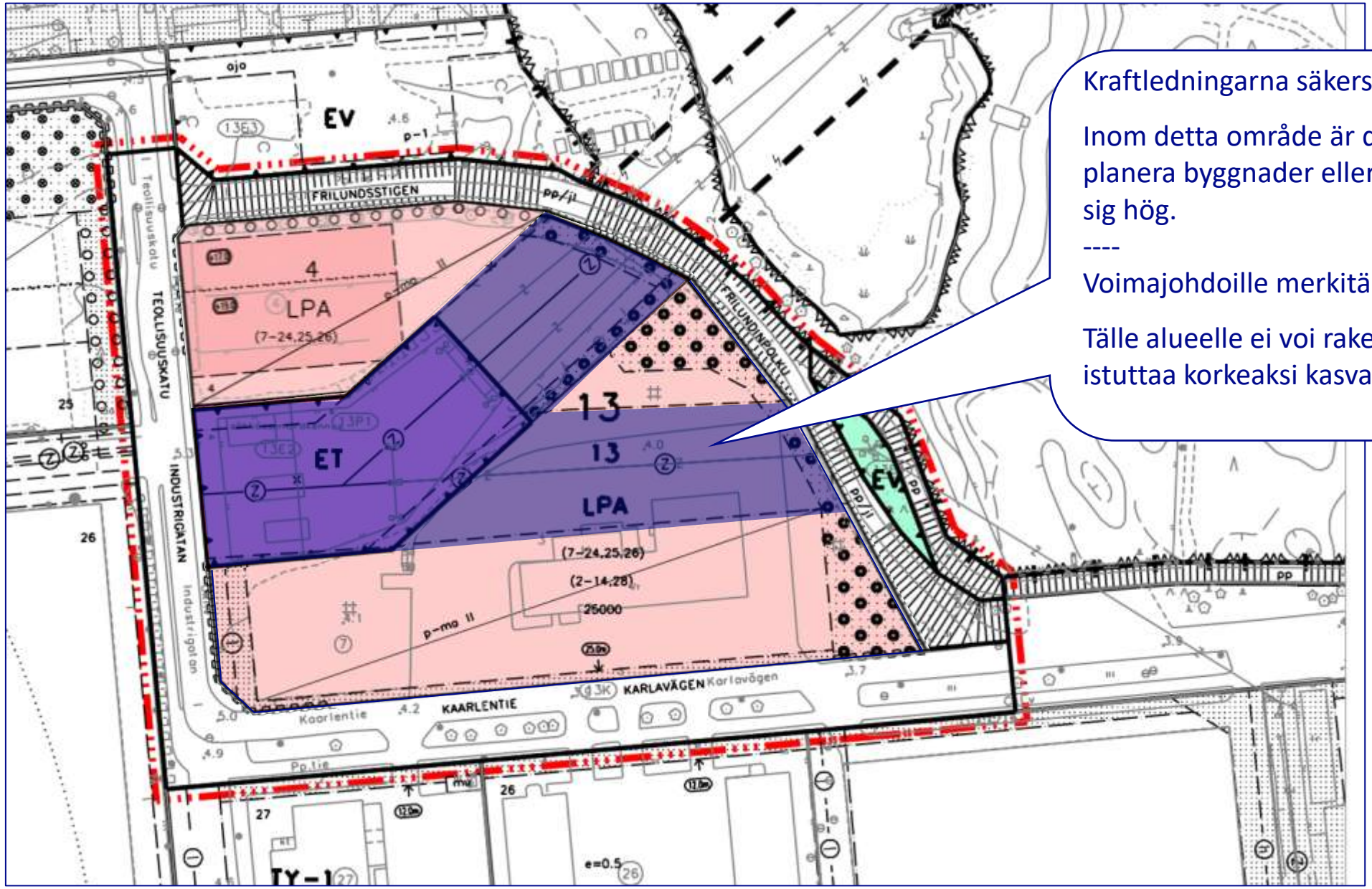


Kraftledningsområdet ändras delvis till parkeringsområde.

Voimajohtoalue muutetaan osittain pysäköintialueeksi.

VAASA.
VASA.

Ändringar i detaljplanen / Asemakaavaan tehtävät muutokset



Kraftledningarna säkerställs med servitut.

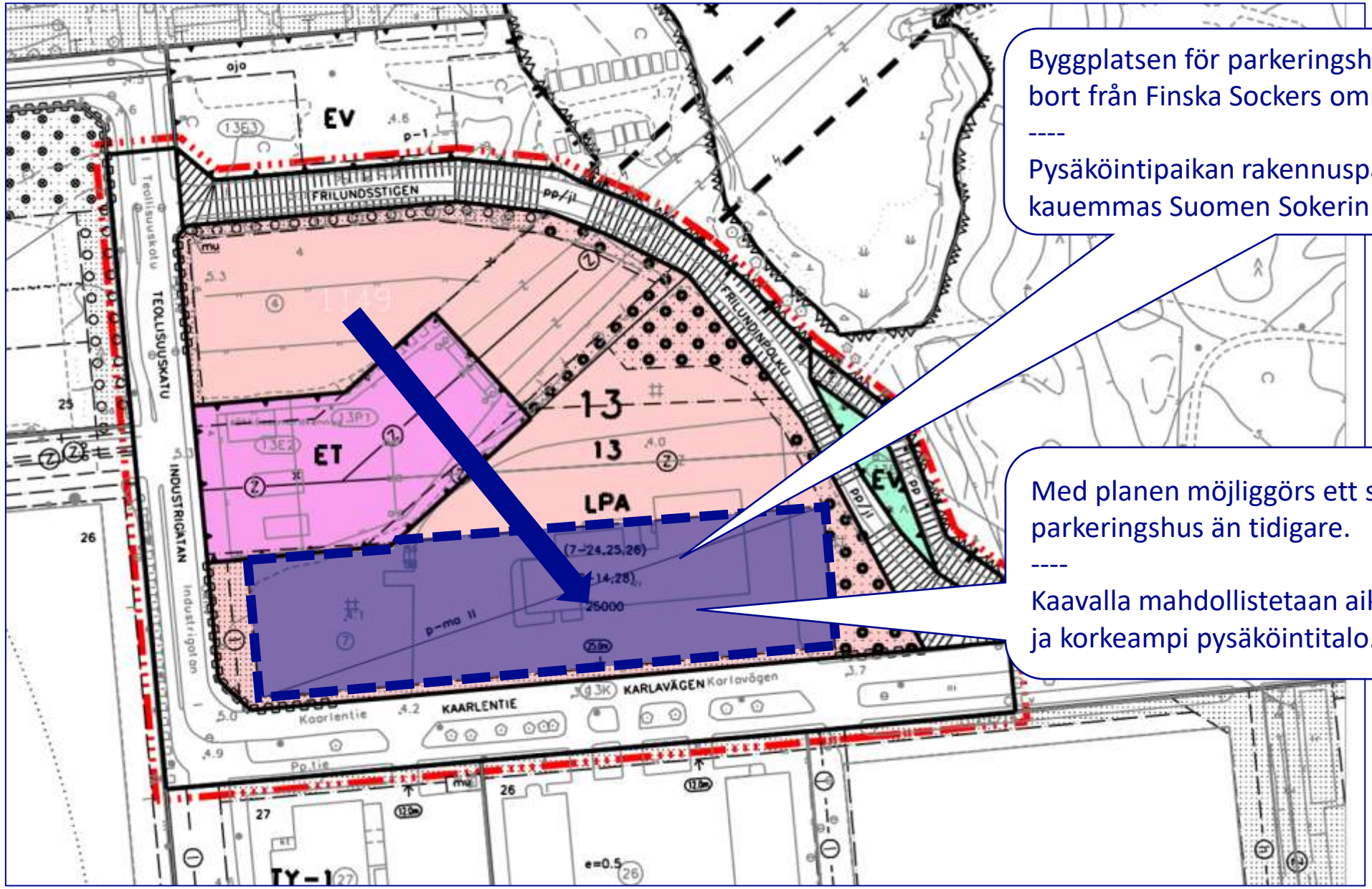
Inom detta område är det inte möjligt att planera byggnader eller planteringar som växer sig hög.

Voimajohdoille merkitään rasitteet.

Tälle alueelle ei voi rakentaa rakennuksia eikä istuttaa korkeaksi kasvavaa kasvillisuutta.

VAASA.
VASA.

Ändringar i detaljplanen / Asemakaavaan tehtävät muutokset



Byggplatsen för parkeringshuset flyttas längre bort från Finska Sockers område.

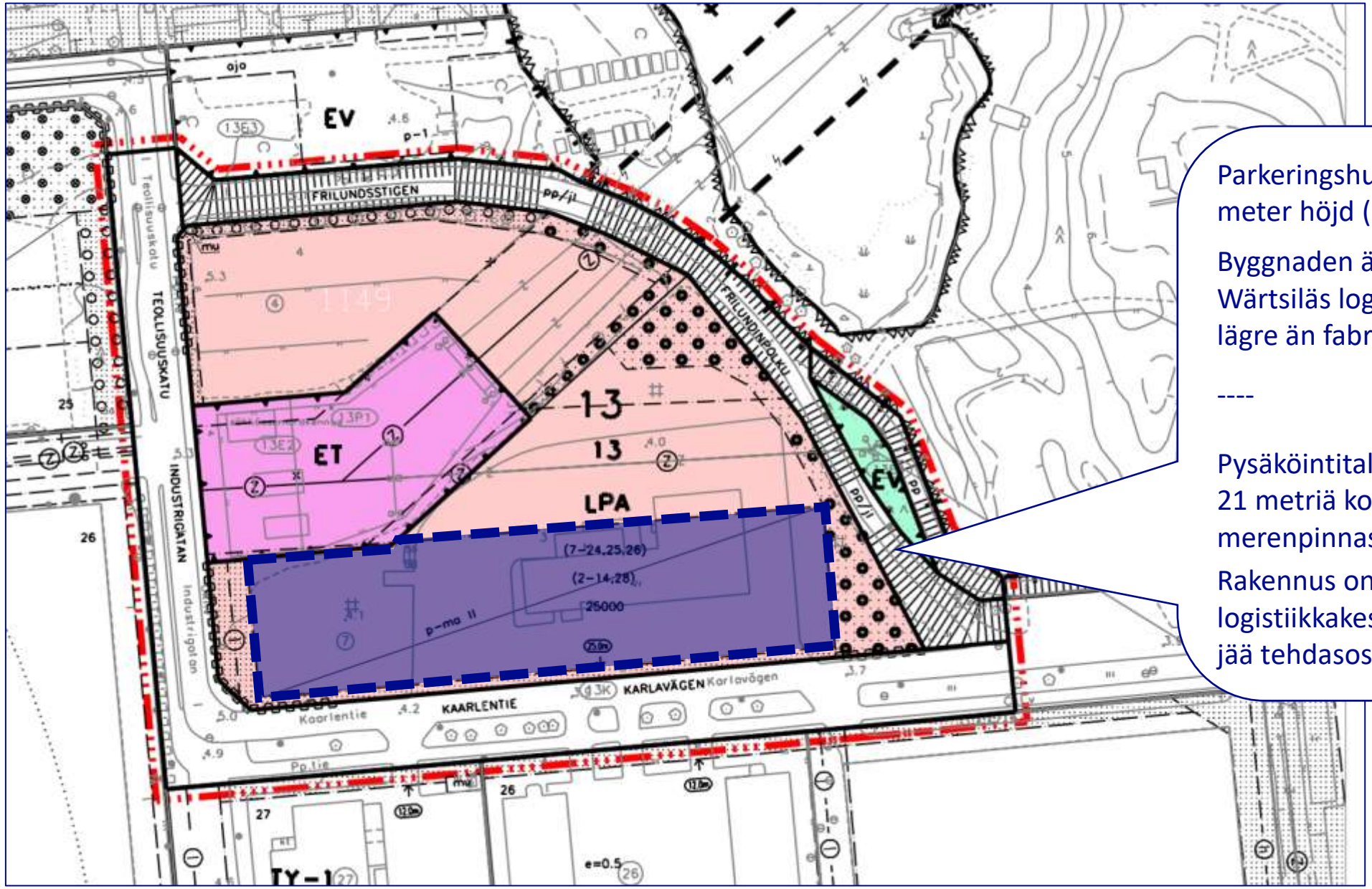
Pysäköintipaikan rakennuspaikka siirretään kauemmas Suomen Sokerin alueesta

Med planen möjliggörs ett större och högre parkeringshus än tidigare.

Kaavalla mahdollistetaan aikaisempaa suurempi ja korkeampi pysäköintitalo.

VAASA.
VASA.

Ändringar i detaljplanen / Asemakaavaan tehtävät muutokset



Parkeringshuset kan vara högst 21 meter höjd (25 meter över havet).

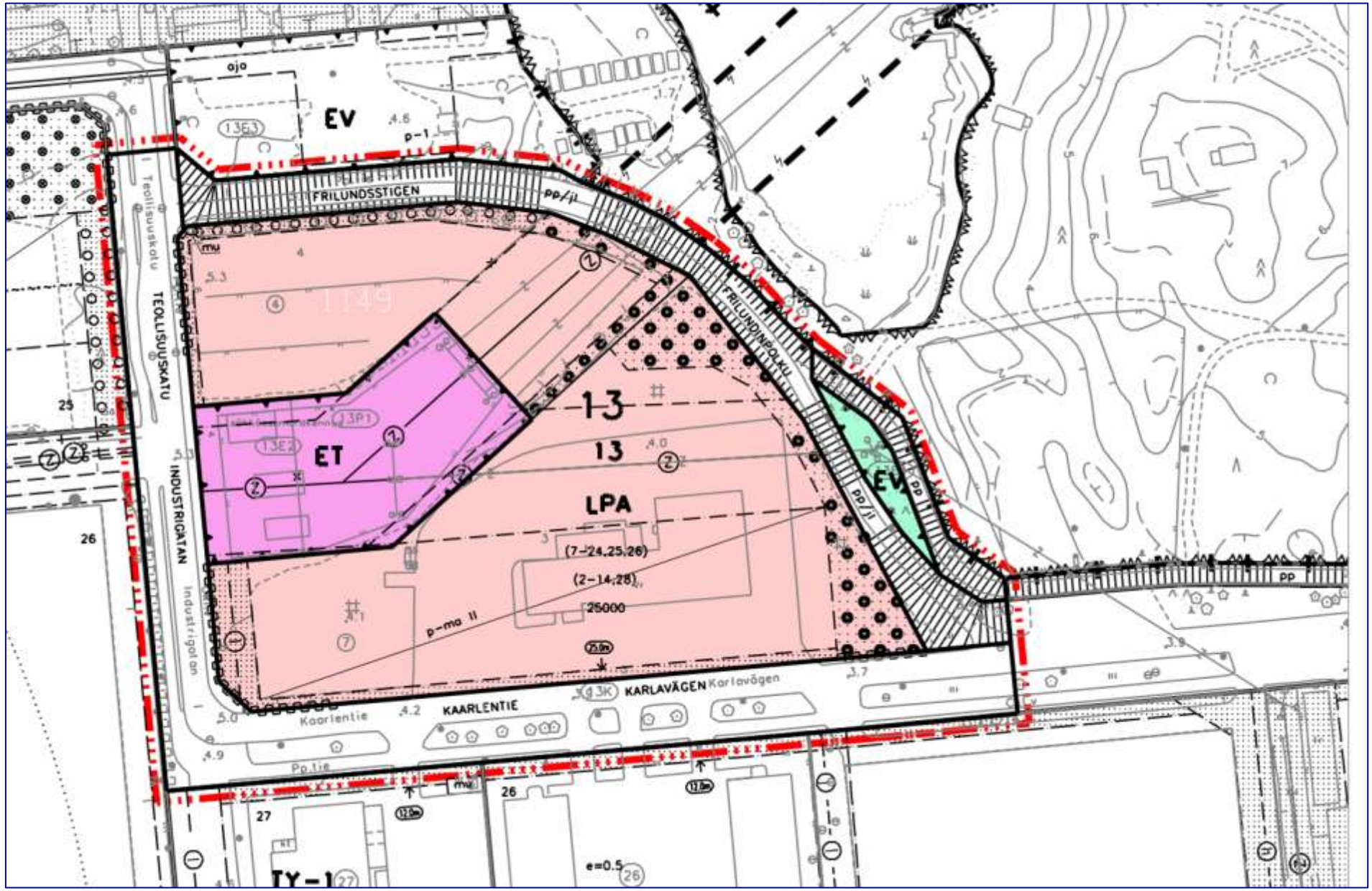
Byggnaden är ungefär lika hög som Wärtsiläs logistikcenter och den blir lägre än fabriksdelen.

Pysäköintitalo voi olla korkeintaan 21 metriä korkea (25 metriä merenpinnasta).

Rakennus on suunnilleen Wärtsilän logistiikkakeskuksen korkuinen ja jää tehdasosaa matalammaksi

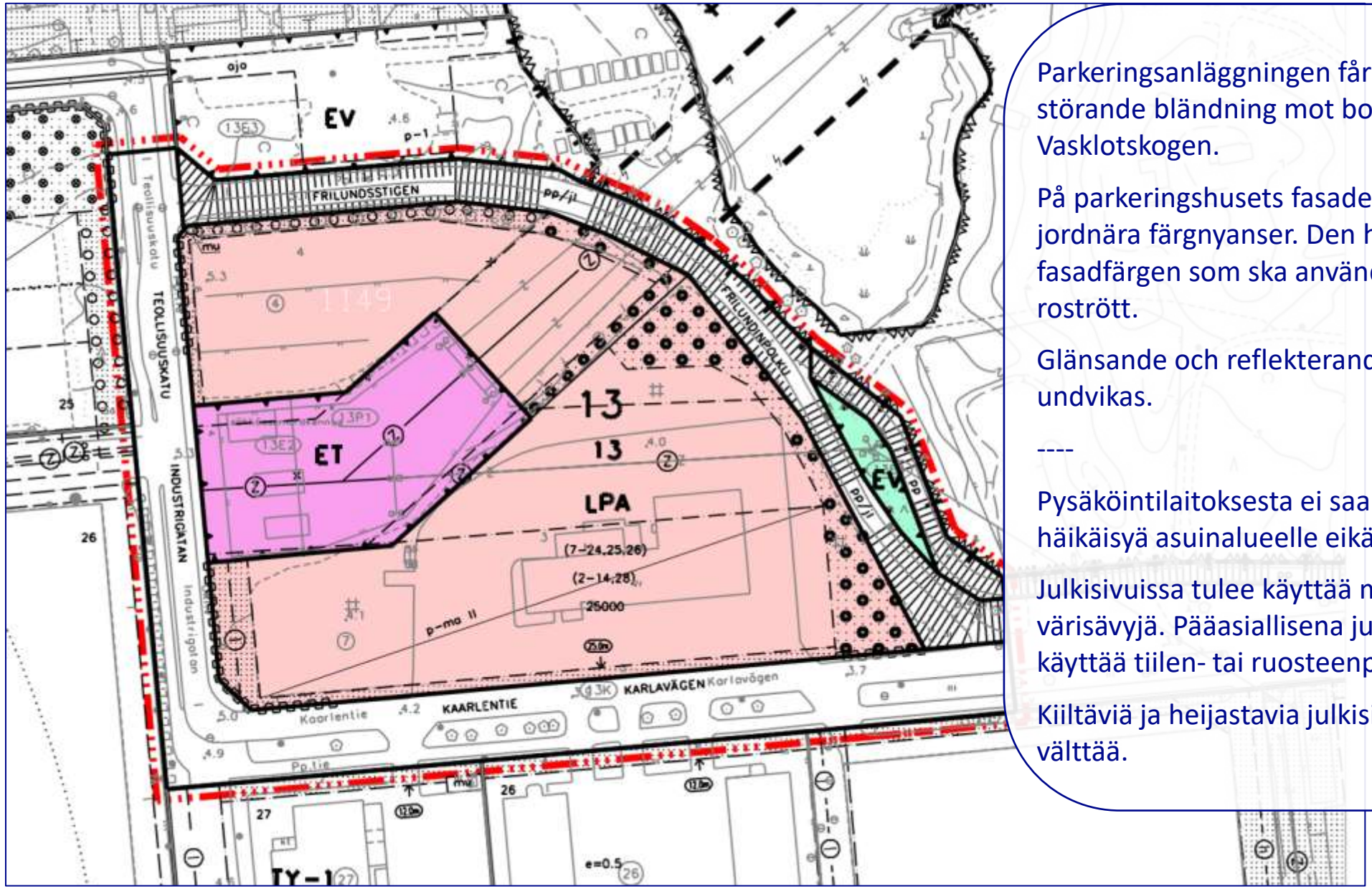
VAASA.
VASA.

Detaljplaneutkast / Asemakaavaluonnos



VAASA.
VASA.

Detaljplaneutkast / Asemakaavaluonnos



Parkeringsanläggningen får inte medföra störande bländning mot bostadsområdet eller Vasklotskogen.

På parkeringshusets fasader ska användas jordnära färgnyanser. Den huvudsakliga fasadfärgen som ska användas är tegel- eller rostrött.

Glänsande och reflekterande fasadmaterial ska undvikas.

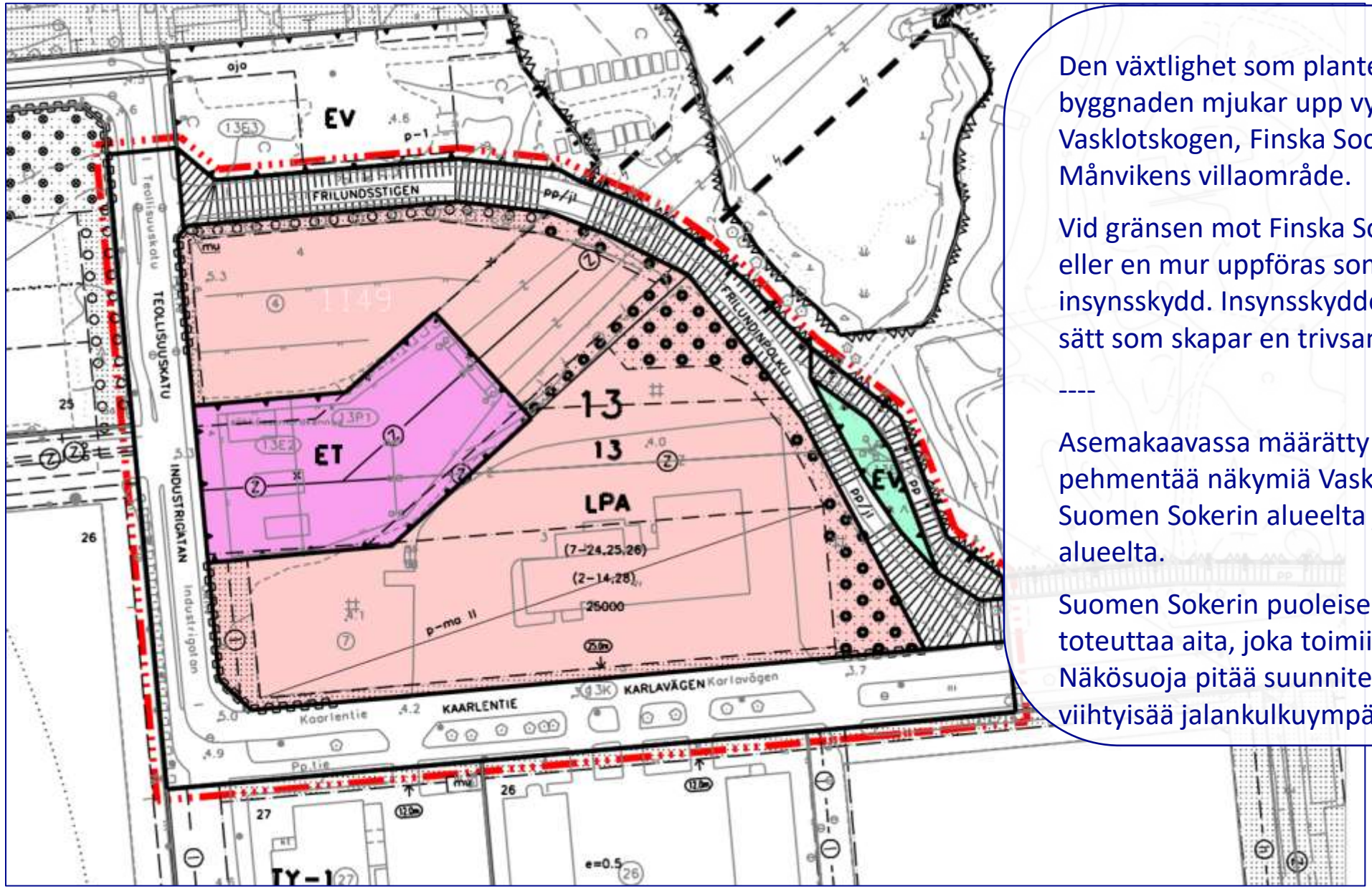
Pysäköintilaitoksesta ei saa aiheutua häiritsevää häikäisyä asuinalueelle eikä Vaskiluodon metsään.

Julkisivuissa tulee käyttää maanläheisiä värisävyjä. Pääasiallisena julkisivuvärinä tulee käyttää tiilen- tai ruosteenpunaista.

Kiiltäviä ja heijastavia julkisivumateriaaleja tulee välttää.

VAASA.

Detaljplaneutkast / Asemakaavaluonnos



Den växtlighet som planteras framför byggnaden mjukar upp vyerna från Vasklotskogen, Finska Sockers område och Månvikens villaområde.

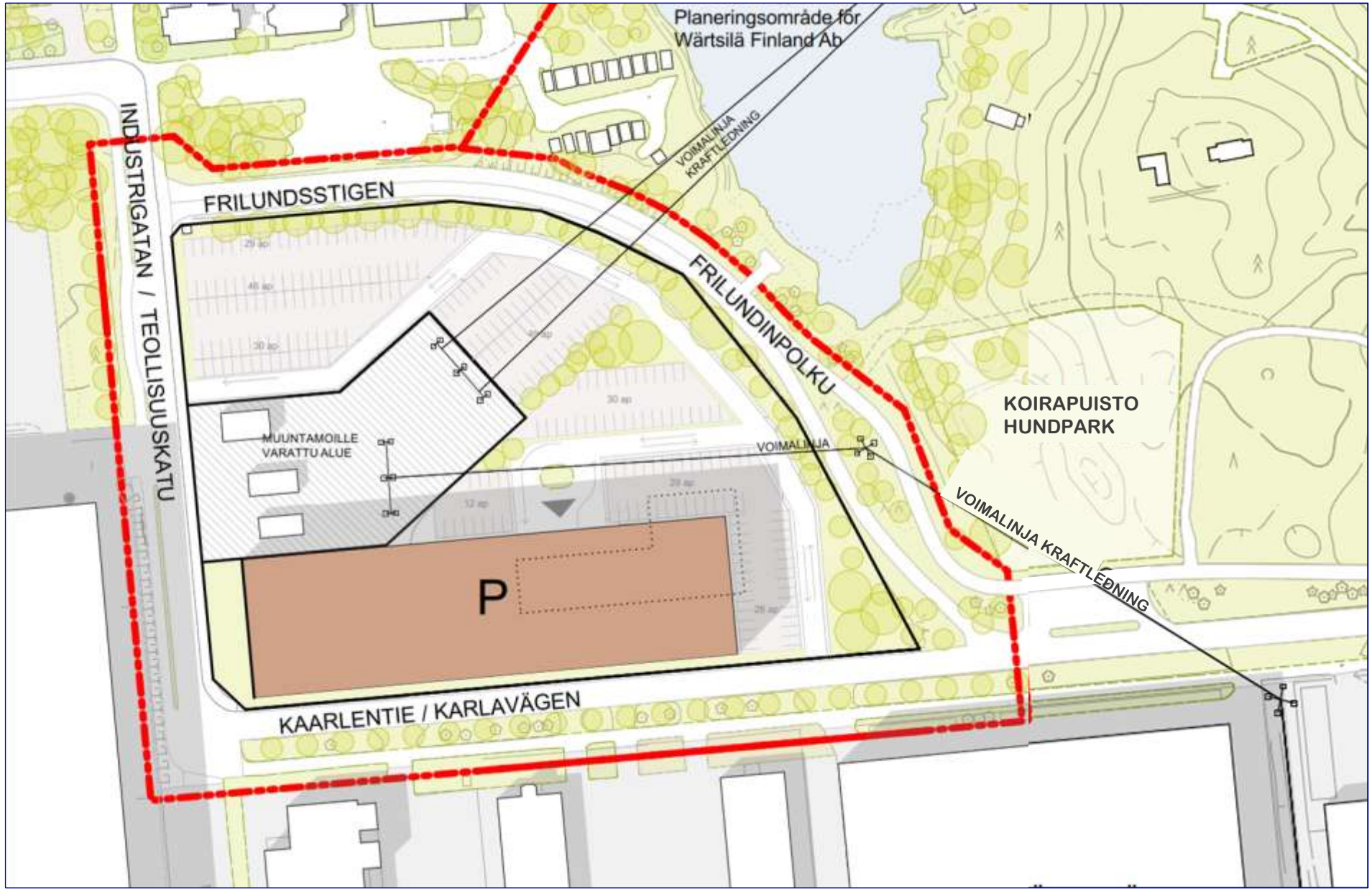
Vid gränsen mot Finska Socker ska ett staket eller en mur uppföras som fungerar som insynsskydd. Insynsskyddet ska utformas på ett sätt som skapar en trivsam gångmiljö.

Asemakaavassa määrätty kasvillisuus pehmentää näkymiä Vaskiluodon metsästä, Suomen Sokerin alueelta ja Kuulahden huvila-alueelta.

Suomen Sokerin puoleiselle rajalle pitää toteuttaa aita, joka toimii näkösuojana. Näkösuoja pitää suunnitella niin, että se luo viihtyisää jalankulkuympäristä.

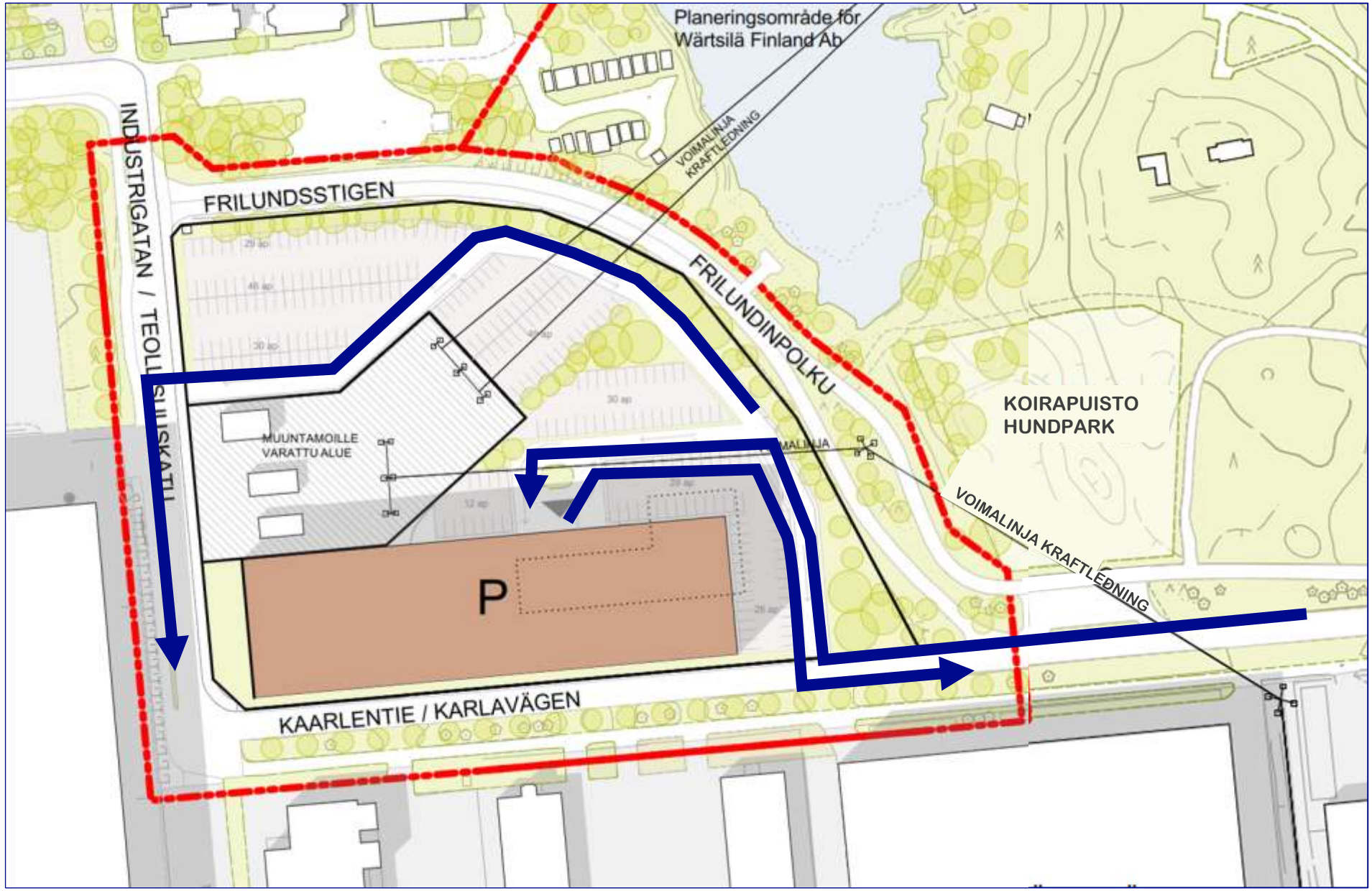
VAASA.
VASA.

Illustrationsbild av detaljplan / Asemakaavan havainnekuva



VAASA.
VASA.

Illustrationsbild av detaljplan / Asemakaavan havainnekuva



VAASA.
VASA.

Planens konsekvenser
Asemakaavan vaikutukset



Ensam skapar den här detaljplanen relativt små förändringar i förhållande till nuläget, men samverkan med den tidigare planlagda fabriks- och kontorshelheten för Wärtsilä är betydande.

Yksinään tämä kaava tuottaa suhteellisen pieniä muutoksia nykytilanteeseen, mutta yhteisvaikutukset aikaisemmin kaavoitetun Wärtsilän tehdas- ja toimistokokonaisuuden kanssa ovat merkittäviä.

VAASA.
VASA.

Konsekvenser för naturen
Vaikutukset luontoon

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

Suunnittelualueella ei ole luonnontilaisia alueita. Kaikki rakentaminen tapahtuu alueilla, joita ihminen on jo aikaisemmin muokannut.

EPV Energia Oy:n suunnittelualueen kasvillisuus poistuu kokonaan kaavan toteutumisen myötä. Wärtsilän suunnittelualueelta on viime vuosien aikana poistettu lähes kaikki kasvillisuus. Johtoaukean reunavyöhykkeellä on säilynyt kapea puustoinen alue.

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.

Konsekvenserna för naturen kan bedömas omfattande först efter utkastskedet, när naturutredningen för detaljplanen har gjorts.

På planeringsområdet finns det inga områden i naturtillstånd. Allt byggande sker på områden som människan redan tidigare har bearbetat.

Växtligheten på EPV Energi Ab:s planeringsområde försvinner helt och hållet i och med genomförandet av planen. Från Wärtsiläs planeringsområde har under de senaste åren avlägsnats nästan all växtlighet. På kantzonen till kraftledningsområdet har ett smalt trädbevuxet område bevarats.

Med detaljplanebeteckningarna och bestämmelserna eftersträvas att mängden stadsgrönska ökar på området. Dessutom ges i detaljplanen bestämmelser om behandlingen av dagvatten både vad gäller kvantiteten och kvaliteten, om beaktande av sura sulfatjordar och om byggnadernas fågelsäkerhet.

Konsekvenser för trafiken
Vaikutukset liikenteeseen



Konsekvenser riktas i huvudsak på trafiken på Karlavägen och Industrigatan. Konsekvenserna blir lokala, och detaljplaneändringen har ingen större inverkan på Vasklot.

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

VAASA.
VASA.

Konsekvenser för trafiken – tung trafik
Vaikutukset liikenteeseen – raskas liikenne



Logistiken både vid EPV:s kraftverk och Wärtsiläs teknologicenter sköts söderifrån via Reinsgatan. Detaljplanen ökar inte behovet av tung trafik och styr den inte till nya leder.

EPV:n voimalaitoksen ja Wärtsilän teknologiakeskuksen logistiikka kulkee etelästä Reininkadun kautta. Asemakaava ei lisää raskaan liikenteen tarvetta eikä ohjaa sitä uusille reiteille.

VAASA.
VASA.

Konsekvenser för trafiken – lätt trafik
Vaikutukset liikenteeseen – kevyt liikenne



Detaljplanen har inga konsekvenser för säkerheten och smidigheten i gång- och cykeltrafiken. För gång och cykling har det ordnats en egen led separat från den övriga trafiken via Vasklotskogen och Frilundsstigen.

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia kävelyn ja pyöräilyn turvallisuuteen tai sujuvuuteen. Niille on järjestetty oma reitti Vaskiluodon metsän ja Frilundinpolun kautta.

VAASA.
VASA.

Konsekvenser för trafiken – kollektivtrafik
Vaikutukset liikenteeseen – joukkoliikenne



Också kollektivtrafiken styrs från Karlavägen till Frilundsvägen längs Frilundsstigen.

Detta gäller vid behov också Wärtsiläs transporter.

Wärtsilän bussikuljetukset ohjataan tarvittaessa tälle reitille, jotta vältetään Frilundintien käyttö.

Tämä koskee tarvittaessa myös Wärtsilän kuljetuksia.

VAASA.
VASA.

Konsekvenser för trafiken – kraftverks personaltrafik
Vaikutukset liikenteeseen – voimalaitoksen henkilöstöliikenne



Arbetstagarna kommer för närvarande till kraftverksområdet via Frilundsvägen. Situationen ändras inte som en följd av detaljplanen. På kraftverket arbetar i nuläget totalt ca 30 personer och inga personalökningar planeras.

Työntekijät saapuvat voimalaitosalueelle nykyään Frilundintien kautta. Tilanne ei muutu asemakaavan seurauksena. Voimalaitoksella työskentelee nykyisin yhteensä noin 30 henkilöä, eikä henkilöstön lisäystä ole suunnitteilla.

VAASA.
VASA.

Konsekvenser för trafiken – Wärtsiläs personaltrafik
Vaikutukset liikenteeseen – Wärtsilän henkilöstöliikenne



Antalet personer som arbetar på eller besöker teknologicentret ändras inte när den här detaljplanen genomförs, och planen ökar inte trafiken på området.

Teknologiakeskuksessa työskentelevien tai vierailevien henkilöiden määrä ei muutu tämän asemakaavan toteutuessa, eikä kaava lisää alueen liikennettä.

Konsekvenser för trafiken – Wärtsiläs personaltrafik
Vaikutukset liikenteeseen – Wärtsilän henkilöstöliikenne



Koncentrationen av parkeringen till en parkeringsanläggning kan leda till trafikstockningar på Industrigatan och Karlavägen, speciellt på morgnar och eftermiddagar.

Pysäköinnin keskittäminen pysäköintilaitokseen voi ruuhkauttaa Teollisuuskadun ja Kaarlentien liikennettä, erityisesti aamuisin ja iltapäivisin.

VAASA.
VASA.

Konsekvenser för trafiken – Wärtsiläs personaltrafik
Vaikutukset liikenteeseen – Wärtsilän henkilöstöliikenne



Trafikmängderna på Frilundsvägen mättes i oktober förra året. Då var trafikmängderna låga.

En del av Frilundsvägens platser invid gatan har reserverats för invånarparkering, och för det här planeras inga ändringar.

Frilundintien liikennemääriä mitattiin viime vuoden lokakuussa. Silloin liikennemäärät olivat pieniä.

Osa Frilundintien kadunvarsipaikoista on varattu asukaspysäköintiin, eikä tähän suunnitella muutoksia.

Faktorer som är oberoende av ändringen av detaljplanen
Tästä kaavamuutoksesta riippumattomat tekijät



Wärtsilä planerar en ny produktionsbyggnad i korsningen av Reinsgatan och Karlavägen, utanför det planlagda området.

Byggnaden i sig skapar inget betydande parkeringsbehov, men under den försvinner ca 180 parkeringsplatser. Ersättande parkeringsplatser genomförs senare på det ställe där Vasa Frilagers byggnad som ska rivas finns.

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.

Faktorer som är oberoende av ändringen av detaljplanen
Tästä kaavamuutoksesta riippumattomat tekijät



På teknologicentrets område blir det ännu kvar outnyttjad byggrätt även efter det här, varvid eventuella utbyggnader som genomförs senare påverkar situationen.

Teknologiakeskuksen alueelle jää käyttämätöntä rakennusoikeutta vielä tämän jälkeenkin, joten mahdolliset myöhemmin toteutettavat laajennukset vaikuttavat tilanteeseen.

Konsekvenser för den byggda miljön och landskapet
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan



Christoffer Björklund

VAASA.

Konsekvenser för den byggda miljön och landskapet
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan



Christoffer Björklund

VAASA.
VASA.

Konsekvenser för den byggda miljön och landskapet
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Kimmo Makkonen



Konsekvenser för den byggda miljön och landskapet
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Kimmo Makkonen



Konsekvenser för den byggda miljön och landskapet
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan



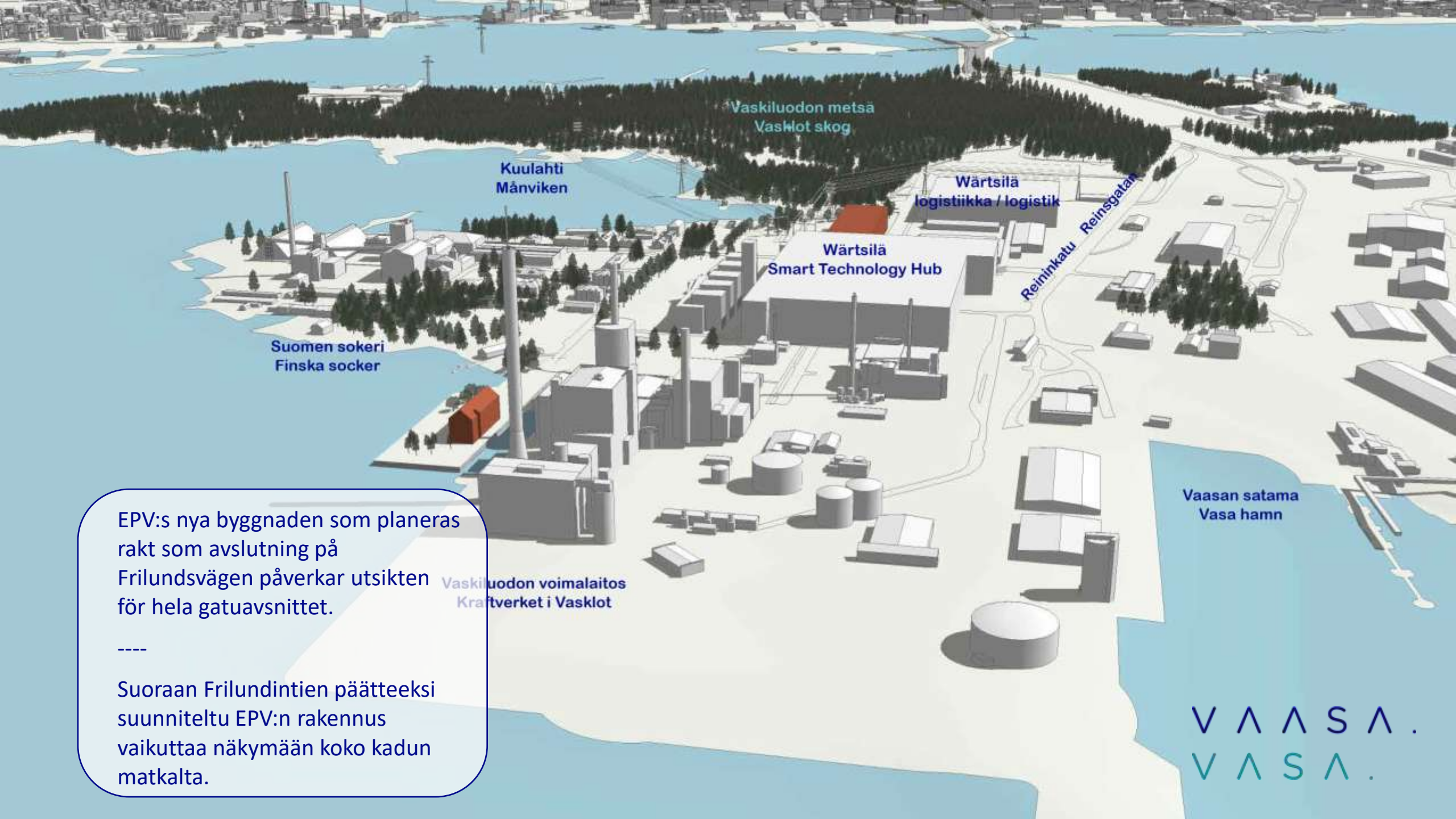
Konsekvenser för den byggda miljön och landskapet
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan



Sett från norr och från Månviken kommer de nya byggnaderna på en synlig plats.

Pohjoisen suunnasta ja Kuulahdelta katsottuna uudisrakennukset sijoittuvat näkyvälle paikalle.

VAASA.
VASA.



EPV:s nya byggnaden som planeras rakt som avslutning på Frilundsvägen påverkar utsikten för hela gatuavsnittet.

Suoraan Frilundintien päätteeksi suunniteltu EPV:n rakennus vaikuttaa näkymään koko kadun matkalta.


Vaskiluodon metsä
Vasklot skog
/ Karlavägen
Kaarlentie
Wärtsilä
logistiikka / logistik
Reinsgatan
Reininkatu
Kuulahti
Månviken
Wärtsilä
Smart Technology Hub
Frilundintie Frilundsvägen
Suomen sokeri
Finska socker
Vaasan satama
Vasa hamn
Vaskiluodon voimalaitos
Kraftverket i Vasklot
VAASA
VASA



EPV:s kongtorbyggnaden placeras nära kraftverksbyggnaderna och är jämfört med dem så liten att den inte ändrar landskapet väsentligt. Ändringen bedöms vara positiv. Nybyggnaden skapar ett element mellan Finska Sockers bostadsområde och kraftverket som mjukar upp den skalenliga och till verksamheten anslutna skillnaden mellan områdena.

EPV:n toimistorakennus 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.


Vaskiluodon metsä
Vasklot skog
Wärtsilä
logistiikka / logistik
Reininkatu
Reinsgatan
Wärtsilä
Smart Technology Hub
Vaasan satama
Vasa hamn
Kuulahti
Månviken
Frilundintie Frilundsvägen
Suomen sokeri
Finska socker
Vaskiluodon voimalaitos
Kraftverket i Vasklot

VAASA.
VASA.


Wärtsilä
logistiikka / logistik
Reininkatu / Reinsgatan
Wärtsilä
Smart Technology Hub
Vaasan satama
Vasa hamn
Vaskiluodon voimalaitos
Kraftverket i Vasklot
Kaarlentie / Karlavägen
Industrigatan
Frilundintie / Frilundsvägen
Frilundinpolku
Frilundsstigen
Kuulahti
Månviken
Suomen sokeri
Finska socker
VAASA.
VASA.



På området mellan Karlavägen och Reinsgatan har det i och med byggandet av teknologicentret bildats en zon med byggande i stor skala, till vilket det nya parkeringshuset ansluter sig med tanke på skalan. Byggnadens konsekvenser för landskapet försöker man mildra genom en jordnära färgsättning.

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.

VAASA.
VASA.



Med planen möjliggörs ett större och högre parkeringshus än tidigare. Ändå har detaljplanen positiva konsekvenser för RKY-området, då parkeringshuset inte byggs precis bredvid Finska Sockers småhusområde.

Kaavalla mahdollistetaan aikaisempaa suurempi ja korkeampi pysäköintitalo. Silti asemakaavalla on positiivisia vaikutuksia RKY-alueeseen, kun pysäköintitalo ei toteudu aivan Suomen Sokerin pientaloalueen viereen.

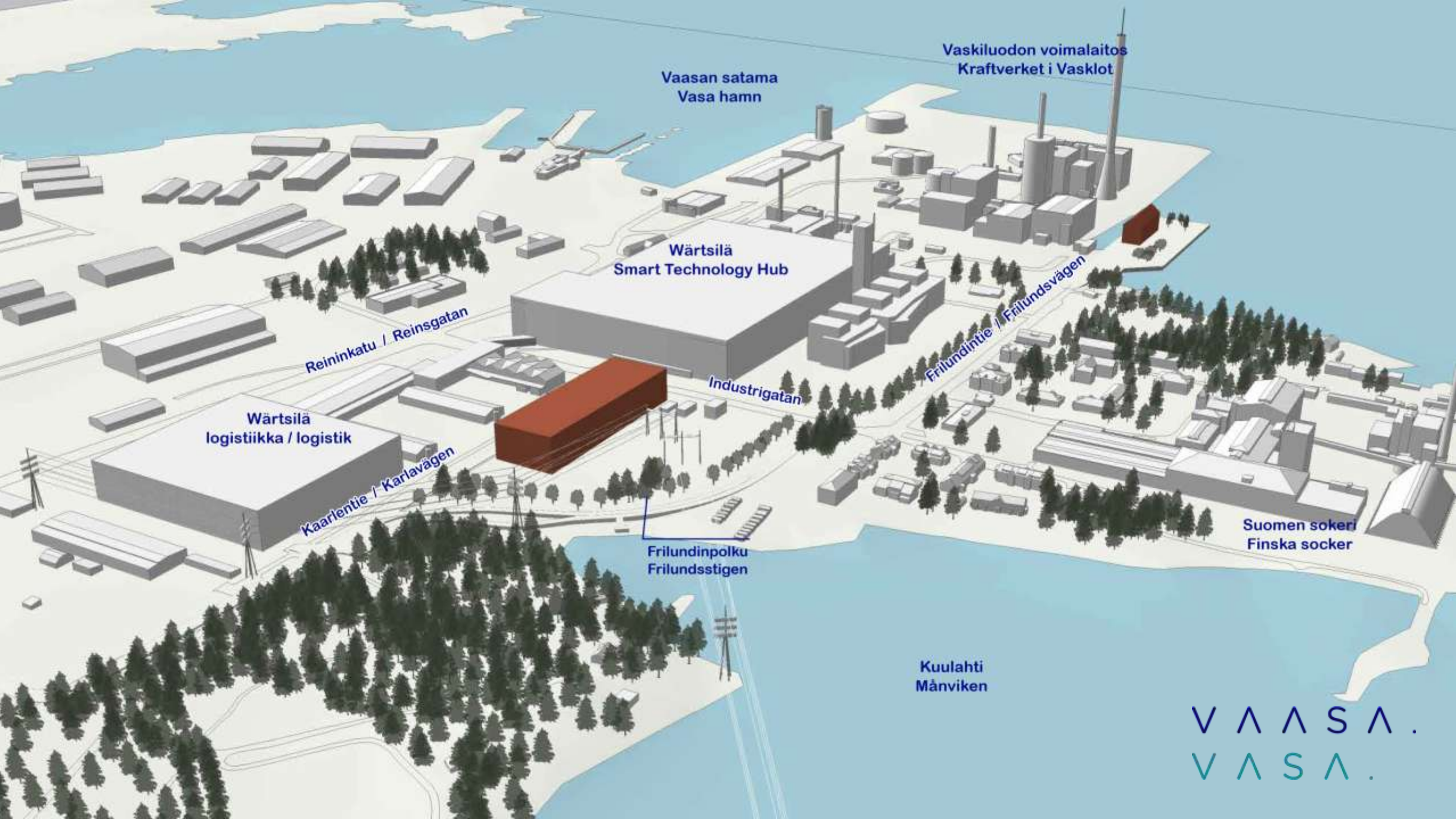
VAASA.
VASA.

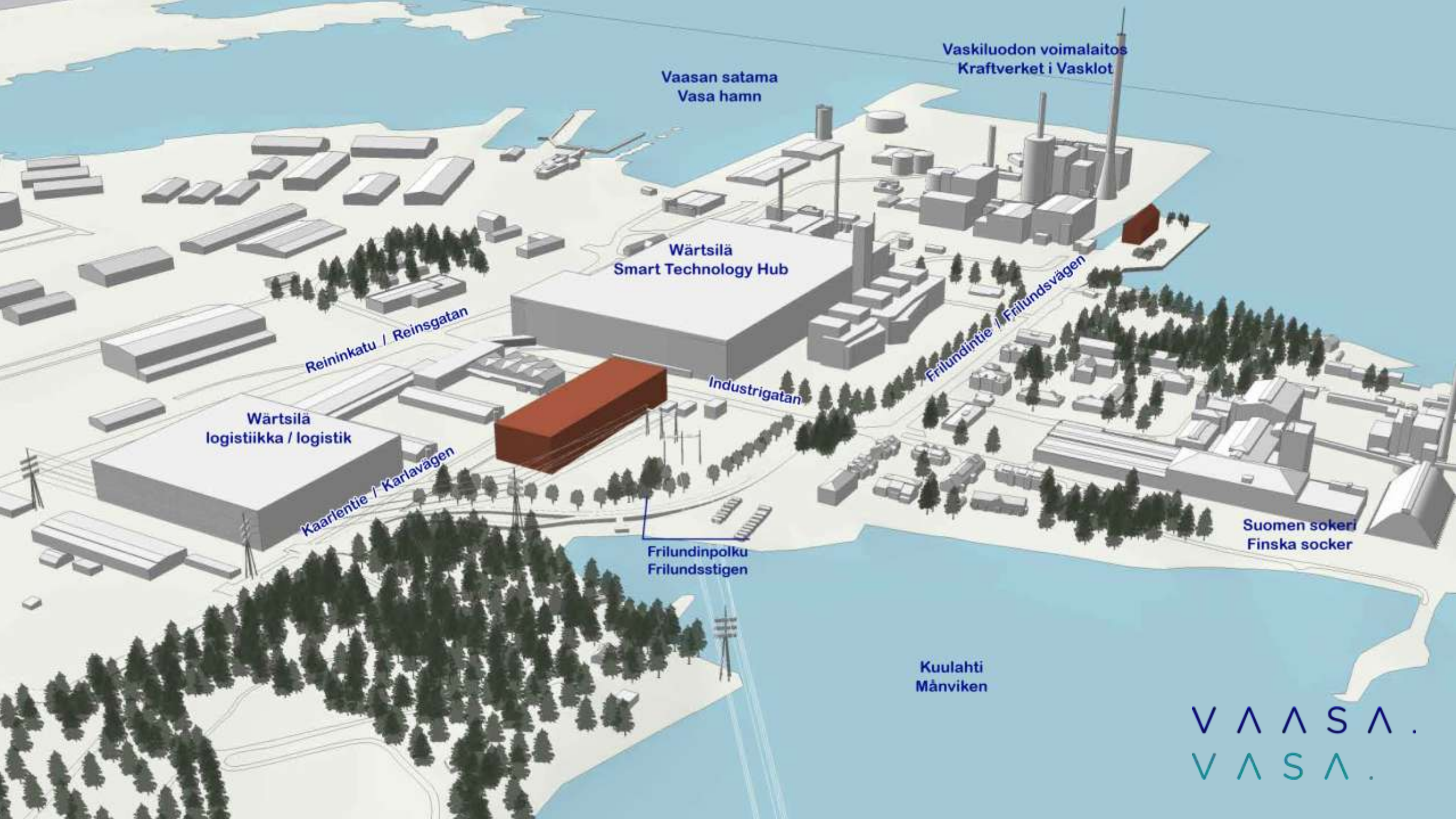


Parkeringshuset kan vara ungefär lika hög som Wärtsiläs logistikcenter och den blir lägre än fabriksdelen.

Pysäköintitalo voi olla suunnilleen Wärtsilän logistiikkakeskuksen korkuinen ja se jää tehdasosaa matalammaksi.

VAASA.
VASA.


Vaskiluodon voimalaitos
Kraftverket i Vasklot
Vaasan satama
Vasa hamn
Wärtsilä
Smart Technology Hub
Reininkatu / Reinsgatan
Industrigatan
Frilundintie / Frilundsvägen
Wärtsilä
logistiikka / logistik
Kaarlentie / Karlavägen
Frilundinpolku
Frilundsstigen
Suomen sokeri
Finska socker
Kuulahti
Månviken
VAASA.
VASA.


Vaskiluodon voimalaitos
Kraftverket i Vasklot
Vaasan satama
Vasa hamn
Wärtsilä
Smart Technology Hub
Reininkatu / Reinsgatan
Industrigatan
Frilundintie / Frilundsvägen
Wärtsilä
logistiikka / logistik
Kaarlentie / Karlavägen
Frilundinpolku
Frilundsstigen
Suomen sokeri
Finska socker
Kuulahti
Månviken
VAASA.
VASA.



KIITOS!

kati.vuohijoki@vaasa.fi