



ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

Ravilaakso

ASEMAKAAVA NRO 1079



Asemakaavan ja tonttijaon muutos, Ravilaakso, koskee Vaasan entistä Raviradan aluetta, joka rajautuu Ruutikellarintiehen, Malmönkatuun, Moottoritiehen (E12), Ravikatuun sekä aluetta, joka jää Ravikadun ja Skoonenkadun väliin (osa korttelista (9-33). Asemakaava-alueen koko on noin 30,5 ha.

Vaasan Kaupunki

Kaavoitus 2019

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos, Ravilaakso, koskee Vaasan entistä Raviradan aluetta, joka rajautuu Ruutikellarintiehen, Malmönkatuun, Moottoritiehen (E12), Ravikatuun sekä aluetta, joka jää Ravikadun ja Skoonenkadun väliin (osa korttelista (9-33). Asemakaava-alueen koko on noin 30,5 ha.

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

13.9.1950 hyväksytty asemakaava **150**, 1.9.1970 hyväksytty asemakaava **414** ja 18.2.2013 hyväksytty asemakaava **985**.

Kaavoitusarkkitehti Oliver Schulte-Tigges,
Vaasan kaupunki, Kaavoitus

Vireilletulosta ilmoitettu: Kaavoituskatsaus 2015 ja 2016

Suunnittelujaosto: 30.8.2016

OAS nähtävillä: 8.9.–21.9.2016

Suunnittelujaosto: 27.6.2017

Luonnos nähtävillä: 31.8.–30.9.2017

Suunnittelujaosto:

Julkisesti nähtävänä:

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavan muutosalue sijaitsee 17. kaupunginosassa Hietalahdessa noin 1 km päässä kaupungin torilta kaakkoon.

1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on saada aikaan vanhalle raviradan alueelle asemakaavaratkaisu alueella 2013 järjestetyn yleisen arkkitehtikilpailun ja sitä seuranneen 2016 tehdyn yleissuunnitelman pohjalta. Alueen asemakaavoituksen yhteydessä päivitetään myös Rantamaantien ja Moottoritien välinen urheilualan asemakaava ja nykyinen moottoritien alue tältä osin.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	3
1.3 KAAVAN TARKOITUS	3
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO	4
1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	5
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA	6
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	7
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Alueen luontoympäristö ja hulevedet	7
3.1.3 Alueen ympäristötekijät	9
3.1.4 Rakennettu ympäristö	9
3.1.5 Liikenne	11
3.1.6 Maanomistus	11
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	11
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	16
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	19
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	19
4.3.1 Osalliset	19
4.3.2 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja suunnitteluprosessin hallinta	19
4.3.3 Viranomaisyhteistyö	24
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	24
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	24
4.5 ASEMAKAVALUONNOS (ASEMAKAVALUONNOSVAIHE)	26
4.5.1 Asemakaavaluonnosten sisältö	26
4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet (asemakaavaehdotus)	29
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	43
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	50
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	50
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	50
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	50
7 LIITTEET	51

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Alueen asemakaavoituksen pohjaksi on laadittu seuraavia selvityksiä sekä inventointeja suunnitelmia:

Lähtöaineisto:

Pohjanmaan maakuntakaava

Vaasan yleiskaava 2030

Vaasan viheraluejärjestelmä 2030

Keskustan osayleiskaava, 1995

Keskustan osayleiskaava ehdotus 2016,

Ote ajantasa-asemakaavasta

Vaasan kaupungin rakennusperinneselvitys, 1987

Hietalahden historiikki, 1992

Sandviksparken, parkhistoria och istandsättningsprinciper, 1992

Vaasan kulttuuriympäristöselvitys, 2010

Hietalahden itäosien inventointiraportti 2010

Vaasan Hietalahden luontoselvitys, 2008

Vaasan raviradan luontoselvitys, 2012

Vaasan Hietalahden urheilualan luontoselvitys 2012

Vaasan Ansaankadun suunnittelualan luontoselvitys 2014.

Hietalahden-Purolan laakso, maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma 2007

Hietalahden liikuntapuiston kehittäminen, 2008

Hietalahden kehittämissuunnitelma projektisuunnitelma, 2009

Hietalahden jalkapallostadionin vanhan katetun katsomon rakennushistoriallinen selvitys,

Ruusa Viljanen-Rossi 3.9.2012

Hietalahden alueen pysäköintiselvitys, Ramboll 12.9.2012

Vaasan Hietalahden urheilualan luontoselvitys 2012

Vaasan rakennusperinneselvitys, 2006

Vaasan ravirata maaperän pilaantuneisuustutkimus, FCG, 13.11.2015

Asemakaavan muutosprosessin aikana tehtävät selvitykset:

Asemakaavan vaikutusten selvittäminen Emännänlahden luontoympäristöön.

Asemakaavan tavoitteiden ja toteuttamisen arviointi (laatukäsikirjan asiantuntija arviointi)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaproessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen

Vireilletulo:

MRL 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 8.9.–21.9.2016 ja on lähetetty kaavamuutosalueen maanomistajille, vuokraajille ja rajanaapureille.

Kaavoituksen lähtökohtia ja suunnitelmaa on suunniteltu yhteistyössä Ideakilpailun voittajatoimiston Mandaworksin, Kaavoituksen, Kiinteistötoimen, Kuntatekniikan ja Talotoimen edustajien välillä Ravilaakson maankäytön kehittämishankkeen yhteydessä mm. alueen yleissuunnitelman toteuttamisen yhteydessä. Suunnittelun yhteydessä on harjoitettu myös laajaa vuorovaikutusta sekä kaupungin sisäisten toimialojen välillä että mm. rakennusliikkeiden, yhdistysten ja asukkaiden kesken vuorovaikutteisissa teematyöpajojen merkeissä.

Luonnos:

Tavoitteena on hyväksyä asemakaavan muutosluonnos Kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa kesällä 2017.

Ehdotus:

Asemakaavan muutosehdotus pyritään hyväksymään ja asettamaan nähtäville syksyllä loppuvuodesta 2017. Tällöin on tavoitteena lainvoimainen asemakaava alkuvuodesta 2018.

Mikäli rakentamisen kilpailutusta halutaan kuitenkin toteuttaa laajemmin jo asemakaavaluonnosvaiheen jälkeen, tullaan asemakaavaehdotuksen aikataulua tarkistamaan vastaamaan tätä prosessia.

2.2 Asemakaava

Visio

Valmistuessaan Ravilaakso on uusi Vaasan ruutukaavakeskustaa jatkava kaupunginosa, joka tarjoaa tulevaisuudessa kiehtovan ja elämyksellisen elinympäristön 2000- 2500 uudelle asukkaalle vahvoine ja monipuolisine palvelu- ja liiketilamahdollisuuksineen. Pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja kuten asuinrakentamista ja ympäristöä häiritsemätöntä liike- työ ja toimitilaa sekä palvelurakentamista on alueelle esitetty noin 140 000 k-m².

Ravilaakso on sydämellinen elävä monipuolinen asuntorakenteeltaan ja toiminnoiltaan sekoittunut kaupunginosa, jossa kaikki olennainen on lähellä. Ravilaaksossa viihtyvät sekä lapset että aikuiset, vanhat ja nuoret, kiireiset ja kiireettömät, asukkaat ja vierailijat. Ravilaakso on perinteiseen kaupunkirakenteeseen perustuva hietalahden uusi sydän, joka vastaa samalla sekä uusimpiin teknisiin ja ilmastostrategisiin haasteisiin että nykyihmisen haluihin ja tarpeisiin elinympäristönsä suhteen.

Tämän saavuttamiseen tarvitaan kestävää sekoittunutta asukasrakennetta, laadukkaita lähipalveluita, monipuolisia toimintoja, yhteisöllisyyden määrätietoista kehittämistä ja kulttuurin monipuolista edistämistä, jotka ovat sekä lyhyellä, että pitkällä tähtäimellä suuri lisäarvo sekä alueelle, että koko kaupungille lisäten sen toimivuutta ja vetovoimaa muuttuvassa maailmassa. Toimiva monipuolinen kaupunkirakenteella on myös merkittävä paikallistaloutta ja työllisyyttä edistävä merkitys ja on nimenomaan Vaasan kaupungin strategiassa kirjattua rikkaan ja monipuolisen kaupunkikulttuurin edistämistä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueelle toteutettavat monipuoliset toiminnot, lähipalvelut sekä eläväiset kadut ja aukiot, eivät synny nykytilanteessa luonnostaan, vaan niiden synnyttäminen vaatii kaupungilta aktiivisia toimenpiteitä ja älykästä rakentamisen ohjaus- ja kehittämistyötä ja työkaluja. Ratkaisujen kehittämisessä tehdään uudella otteella ja välineillä yhteistyötä sekä kaupungin sisällä, että eri yhteistyötahojen välillä. Alueelle kehitetään omaa taideohjelmaa, keskitytään aluebrändäykseen, luodaan omaa maa- asuntopoliittista ohjelmaa, kehitetään uusia välineitä liike- ja toimitilojen sekä yhteistilojen toteuttamiseen, valmistellaan omaa energia ja ilmasto strategiaa ja toimenpideohjelmaa ja panostetaan esim. julkisen tilan rakentamisen ja toimintojen laatuun poikkeuksellisen vahvasti.

Ravilaakson ytimessä keskusaukion laidalla sijaitsevasta korttelista on pidetty konseptin suunnittelu ja tontinluovutuskilpailu 25.10.2017–5.1.2018. Kilpailun voitti Peab ja Yrjö ja Hanna säätiö. Voittajien kanssa on tehty aiesopimus ja kaupunki on heidän kanssaan yhteistyössä järjestänyt korttelia koskevan arkkitehtikutsukilpailun. Korttelin rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2021.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue, jolla 1950 luvulla rakennettu Vaasan ravirata sijaitsee nyt, on vanhaa merenpohjaa, josta on muodostanut maan kohoamisilmiön myötä alava laakso. Merestä noussut laakso otettiin pikkuhiljaa käyttöön monipuolisena urheilu- ja puistoalueena luistin- ja moottoriratoineen. Alue oli monipuolisessa käytössä myös sinä aikana, kun ravirata oli käytössä.

Nykyisellään itse raviradan alue on lähes merenpinnan tasossa ja joudutaan pitämään pumppaamalla kuivana. Raviradan kaakkois- ja pohjoispuolella sijaitsee puistoalue, jolla on tehty mm. liito-oravahavaintoja. Puisto on myös tärkeä biologinen käytävä sisämaan ja rannikkopuiston välillä.

3.1.2 Alueen luontoympäristö ja hulevedet

Kaava-alueella on laadittu kolme erillistä luontoselvitystä:

- 1) Vaasan raviradan luontoselvitys (2012),
- 2) Vaasan Hietalahden urheilualueen luontoselvitys (2012), ja
- 3) Vaasan Ansaankadun suunnittelualueen luontoselvitys (2014).

Alla yhteenvedot luontoselvityksistä.

- 1) Vaasan Raviradan suunnittelualueelle tehtiin luontoselvitys maastokauden 2012 aikana. Maastossa inventoitiin luontotyytit, pesimälinnusto sekä liito-oravan ja lepakoiden esiintyminen alueella. Luontotyyppi- ja habitaattikartoituksen maastotöiden yhteydessä arvioitiin lisäksi Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV (a) nisäkäs-, matelija- ja sammakkoeläinten esiintymistä alueella. Selvitysalueen inventoinnissa ei löydetty luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppieitä tai elinympäristöjä. Alueen itäosassa on vuonna 2008 löydetty ja rajattu Suomen luonnonsuojelulain 49 § mukainen liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikka. Kevään 2012 kartoituksessa kyseisellä alueella havaittiin vähäisiä merkkejä lajista. Lajin liikkumisreitti toisille tiedossa oleville reviireille tapahtunee Ruutikellarintien yli idän suuntaan. Aluetta voidaan ympäristöministeriön ohjeistuksen mukaisesti (YM/4/50/2003, 30.6.2004) pitää edelleenkin luonnonsuojelulaissa mainittuna lisääntymis- tai levähdyspaikkana, joten se on huomioitava tulevassa maankäytön suunnittelussa. Käytännössä tämä tarkoittaa ympäristön pitämistä liito-oravalle soveltuvana ja lisäksi suunnittelun avulla turvataan lajin kulkuyhteyksien säilyminen eri lisääntymis- ja levähdyspaikkojen välillä.
- 2) Vaasan Hietalahden urheilualueelle tehtiin luontoselvitys vuoden 2012 aikana, jossa inventoitiin luontotyytit, pesimälinnusto, liito-oravan ja lepakoiden esiintyminen alueella. Selvitysten taustalla ovat Euroopan Unionin luontodirektiivi (92/43/ETY), lintudirektiivi (79/409/ETY) sekä Suomen metsä-, luonnonsuojelu- ja vesilaki. Lisäksi Suomen maankäyttö- ja rakennuslain 9 § velvoittaa tekemään riittävät esiselvitykset ennen maankäytön suunnittelua. Hietalahden urheilualueen metsäalueet ovat tuoreita tai lehtomaisia kankaita. Alueen muut viheralueet ovat erityyppisiä joutomaita. Selvitysalueelta ei löytynyt metsä-, luonnonsuojelu- tai vesilain mukaisia suojeltuja elinympäristöjä tai luontotyyppieitä. Hietalahden urheilualueella on kaksi liito-oravan elinpiiriä ydinaluetta. Toinen sijaitsee ns. Emäntälahden talon takana ja toinen jalkapallostadioniin ja moottoritien välissä. Nämä kyseiset alueet tulee säilyttää liito-oravalle soveltuvina ja niille tulee olla tarvittavat kulkuyhteydet. Liito-oravan arvioidut kulkuyhteydet alueen elinpiiriin ydinalueista moottoritien lounaispuolelle tulee säilyttää.
- 3) Ansaankadun suunnittelualue sijaitsee rakennetulla korttelialueella Vaasan keskustan tuntumassa. Maastokauden 2015 aikana alueelle tehtiin luontokartoitus kaavoituksen pohjaksi. Yhteenvedona voidaan todeta, että suunnittelualueella ei

ollut Suomen luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppejä eikä Suomen luonnonsuojelulain 49 §:ssä mainittujen eläinlajien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, joiden huomioiminen maankäytön suunnittelun yhteydessä vaatisi suojelutoimenpiteitä tai -aluerajauksia.

Ravilaakson alueesta on tehty Hietalahden hulevesimallinnus 22.4.2015, joka on toiminut kuntatekniikan asemakaavaprosessin aikaisen suunnittelun pohjana.

Mallinnuksen perusteella ehdotetaan seuraavia asioita otettavan huomioon raviradan alueen jatkosuunnittelussa:

”Malmönkadun ja raviradan välisen alavan pysäköintialueen tulvaongelmaan ei ole muuta ratkaisua kuin nostaa alueen tasausta. Pysäköintialueen viereinen oja purkaa raviradan suuntaan ja vesipinta on riippuvainen raviradan ojien ja tulevaisuudessa uuden putkilinjan padotuksesta.”

”Raviradan uuden alueen läpi tulee toteuttaa hulevesiviemäri linja 1200B ja Ranta-maantien sekä Valtatien 3 alitukset on suurennettava samaan tasoon ja myös avo-ojaosuudet on kunnostettava. Lisäksi Emäntälahden penkereen läpi purkava rumpu on suurennettava. Mikäli Emäntälahden luontoarvot eivät mahdollista tulevan tilanteen virtaamien johtamista lahteen, tulee tarkastella mahdollisuutta purkaa hulevedet lahdenpohjukan ohitse suoraan merelle.”

Viherkerroin

Kaavoituksessa on kehitetty viherkertoimen hyödyntämistä asemakaavoituksessa. Viherkerroin on menetelmä, jolla pyritään varmistamaan, että kaupunkirakenteessa on riittävästi ekologisesti tehokasta pinta-alaa. Ravilaaksossa hyödynnetään viherkerrointa sekä rakennettavilla kortteleilla, että yleisillä alueilla. Kts. kaavamääräykset kohta **5.2.2.** Viherkerroin (s. 46).

3.1.3 Alueen ympäristötekijät

Kaava-alueelle vuonna 2016 tehdyissä ympäristöteknisissä tutkimuksissa (Vaasan ravirata maaperän pilaantuneisuustutkimus 13.11.2015, FCG) ei havaittu alueella asemakaavaehdotuksen mukaista käyttöä rajoittavia haitta-aineita. Selvityksen mukaan alueella ei ole maaperän pilaantuneisuuteen perustuvaa tarvetta jatkotoimenpiteille.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

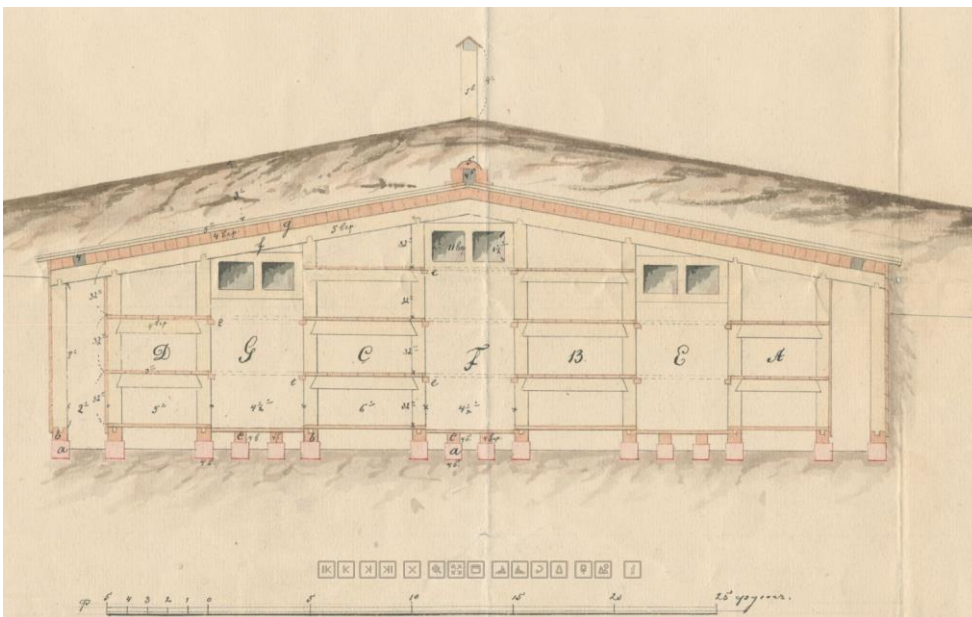
Alueen rakennettua ympäristöä on selvitetty mm. seuraavissa asiakirjoissa:

Vaasan kaupungin rakennusperinneselvitys, 1987

Hietalahden historiikki, 1992

Sandviksparken, parkhistoria och inståndsättningsprinciper, 1992

Alueen rakennuskanta koostuu aikanaan palaneen ja tyhistettyyn muotoonsa korjatusta ravikatsomorakennuksesta, jolla ei nykyasussaan ole rakennustaiteellista tai toiminnallista arvoa. Kylmä laajoilta osin maalattiainen rakennus on kunnoltaan heikko ja rakenteeltaan monelta osin primitiivinen ja väliaikaiseksi rakennetun oloinen. Hevosurheilutoimintaan kuuluu lisäksi raviradan lähiympäristöön sijoitetut varasto- ja tallirakennukset, joita on käytetty tähän päivään saakka. Rakennukset ovat luonteeltaan yksinkertaisia ajan saatossa useaan otteeseen muutettuja ja vailla erityisiä rakennustaiteellisia tai toiminnallisia arvoja. Sen sijaan raviradan luoteisreunalla sijaitseva vanha rakennuksen kivijalka kuuluu vanhalle Kruunun ruutikellarille, jonka mukaan mm. niin alueen katu kuin puistokin on nimetty. Ruutikellarin piirustukset vuodelta 1864 (alla) löytyvät kansallisarkiston digitaaliarkistosta. Rantamaantien ja valtatie 8 välisellä alueella sijaitsevat 1980-luvun lopulla rakennettu tennishalli sekä jalkapallostadionkokonaisuus, jonka uusimmat osat ovat valmistuneet 2015-16 ja vanhimmat osat 1936. Stadionin vanhimmat osat, vanha katsomorakennus ja kuulutustorni edustavat olympia-ajan urheilurakentamista ja ovat sekä rakennustaiteellisesti että kulttuurihistoriallisesti merkittäviä ja voimassa olevassa asemakaavassa suojeltuja merkinnällä sr-5 ja sr-3. Jalkapallostadionin alueesta on tehty kattava rakennusinventointi vuonna 2012.



Ruutikellarin leikkauskuva

Kaava-alueen pohjoispuolella Malmönkadun varrella sijaitsevat Malmönkadun kerrostalot nk. "Lättähattutalot" jotka ovat rakennettu 1960. Malmönkatu 2, 4, 6, 8, ja 10, suunnittelija Viljo Rewell.

Malmönkatu 2,4,6,8,10:n, Skånenkatu 2,4, 6:n ja Ravikatu 5:n rakennuksille on esitetty suojelumerkintää sr-5 perustuen mm. Hietalahden itäosien inventoinnin 2010:n rakennussuojelusuositukseen ja aiempien inventointien sekä 24.1.2019 ja 29.1.2019 tehtyyn ajantasaisuuden arviointiin sen pohjalta tehtyyn asiantuntija-arvioon.

3.1.5 Liikenne

Alueen eteläosassa kulkee valtatie 8, joka tällä kohtaa on moottoritie. Moottoritie on esitetty katkaistavaksi Ruutikellarintien kohdalta liikenneympyrällä.

Kehittämissuunnitelman mukaan tie muutettaisiin kaduksi. Valtatien liikennemäärät suunnittelualueella on ollut viimevuosina noin 11 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Valtatien lisäksi kaava-alueeseen kuuluu kolme katu: Ruutikellarintie, Ravikatu, Rantamaantie. Ruutikellarintie ja Rantamaantie ovat kehätien kaltaisia nopeita reittejä keskustan ympäri ja kaupunginosien välillä. Ravikatu on pienempi kokoojakatu.

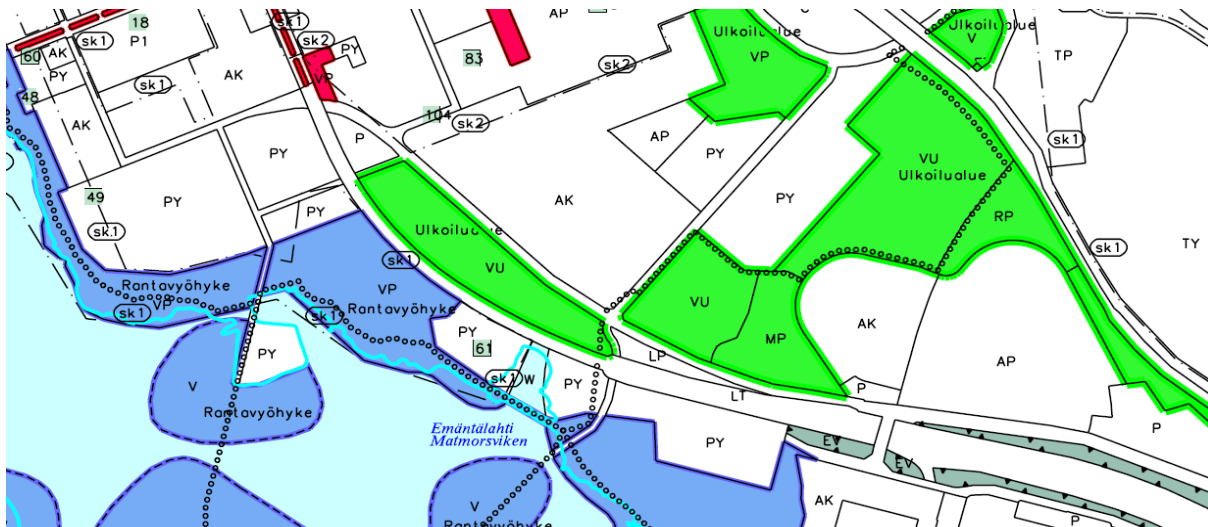
3.1.6 Maanomistus

Vaasan kaupunki omistaa valtatie 8 tiealuetta ja kahta rakennettua kerrostalo tonttia Skoonenkadulla lukuun ottamatta kaikki suunnittelualueen maat. Tiealueen omistaa valtio ja kerrostalotontit taloyhtiöt. Kaupunki vuokraa tontit seitsemälle taloyhtiölle ja määräalat Tenniscenterille, ravitallille ja Vaasan sähköverkolle muuntamoa varten. Ravitallin vuokrasopimus päättyy.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä Vaasan yleiskaavaehdotuksessa 2030 ja Vaasan yleiskaavan 2030 viheraluejärjestelmässä määritetään nykyinen Raviradan alue ja Ravikadun ja Skoonenkadun väliin jäävä kortteli asuinkerrostalojen alueeksi (AK), joka on varattu pääosin asuinkerrostaloille ja jolle saa sijoittaa myös asuinpientaloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Rantamaantien ja moottoritien E12 välinen alue on osoitettu yleiskaavassa Urheilu- ja virkistystoimintojen alueeksi (VU)



RETKEILYALUE (VÄH. 150 HA, 5 KM:N ETÄISYYS)
FRILUFTSOMRÅDE (MIN. 150 HA, 5 KM:S AVSTÅND)



ULKOILUALUE (VÄH. 10 HA, 1 KM:N ETÄISYYS)
REKREATIONSOMRÅDE (MIN. 10 HA, 1 KM:S AVSTÅND)

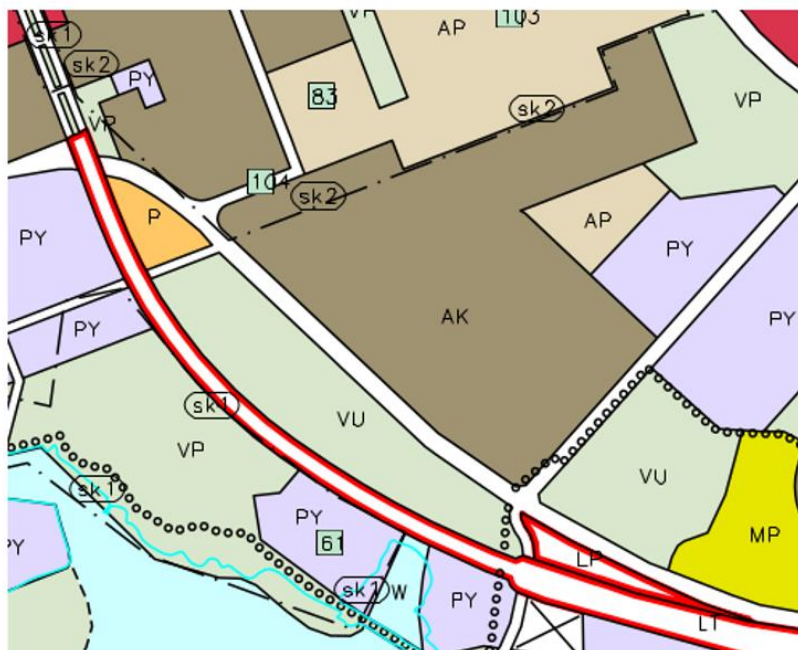


LÄHIPUISTO / KAUPUNGINOSAPUISTO (VÄH. 1 HA, 0,5 KM:N ETÄISYYS)
NÄRPARK / STADSDELPARK (MIN. 1 HA, 0,5 KM:S AVSTÅND)



MERENRANTAPUISTO
HAVSSTRANDPARK

Ote- Vaasan yleiskaavan viheraluejärjestelmästä 2030

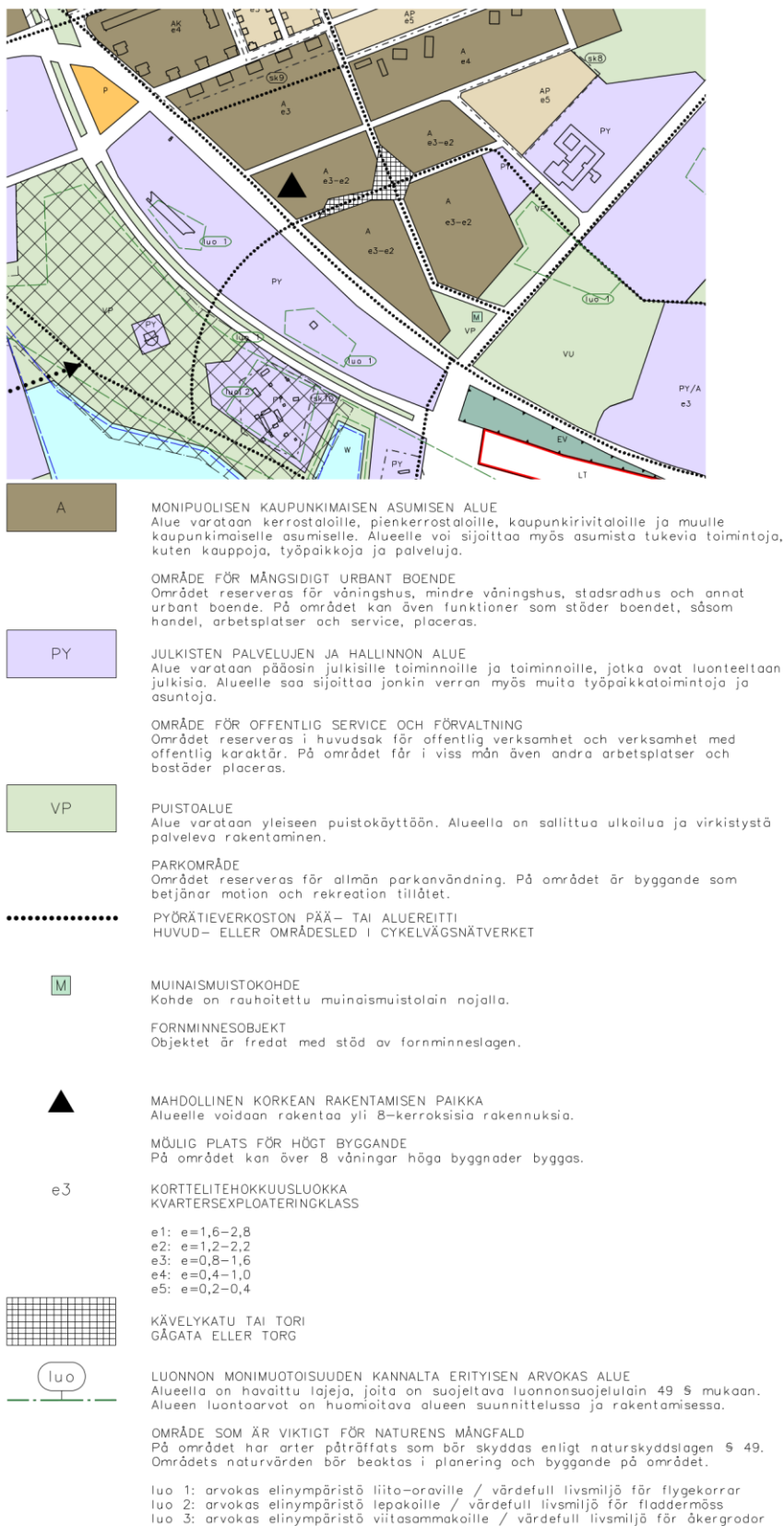


AK	ASUINKERROSTALOJEN ALUE. Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. OMRÅDE FÖR FLERVÅNINGSHUS. Området reserveras i huvudsak för flervåningshus. I området får också placeras småhus samt service- och arbetsplatsverksamhet som inte förorsakar miljöolägenheter.
AP	PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan pääosin asuinpientaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. BOSTADSOMRÅDE DOMINERAT AV SMÅHUS. Området reserveras i huvudsak för småhus. I området får också placeras service- och arbetsplatsverksamhet som inte förorsakar miljöolägenheter.
VU	URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE. Alue varataan urheilukeskuksille ja erityisliikuntapaikoille. Alueella on sallittu urheilu- ja virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen. OMRÅDE FÖR IDROTTS- OCH REKREATIONSANLÄGGNINGAR. Området reserveras för idrottscentra och specialidrottsplatser. På området är byggande som betjänar idrotts- och rekreationsverksamhet tillåtet.
sk2	KULTTUURIYMPÄRISTÖN KANNALTA MAAKUNNALLISESTI TAI PAIKALLISESTI ARVOKAS ALUE. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueen rajaukset ja maankäyttöperiaatteet määritellään tarkemmilla suunnitelmilla. FÖR LANDSKAPET ELLER LOKALT VÄRDEFULLT KULTURMILJÖOMRÅDE. Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Områdets arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd bör bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras bör man vinnlägga sig om att områdets särskilda värden bevaras. Avgränsningen av området och principerna för markanvändningen fastställs med detaljerade planer.
oooooooo	ULKOILUREITTI. FRILUFTSLIED.

Ote- Vaasan yleiskaavasta 2030



Ilmakuva suunnittelualueesta



Vaasan keskustan osayleiskaavan muutostyö on valmisteluvaiheessa. Osayleiskaavan luonnoksessa nykyisen raviradan alue on yleiskaavan mukaisessa käytössä, mutta sitä on tarkennettu rakennustehokkuuksien ja katulinjausten osalta. Osayleiskaavassa Ravilaakson alueen korttelit on määritelty monipuolisen asumisen korttelialueiksi ja ”suurkorttelien” tehokkuudeksi 0,8-2,2. Osayleiskaavassa on myös osoitettu kävelykadun / torin sekä ulkoilureittiyhteyksien likimääräinen sijainti

Asemakaavan muutosalueella voimassa olevat asemakaavat:

13.9.1950 hyväksytty asemakaava **150**, 1.9.1970 hyväksytty asemakaava **414** ja 18.2.2013 hyväksytty asemakaava **985**. Ravikadun ja Skoonenkadun nurkka on osoitettu asemakaavassa 150 tonteiksi, jotka tulee rakentaa silloin voimassaolevan rakennustapaohjeen mukaisesti. Asemakaavan 150 muutos on käynnissä.

Asemakaavassa 414 vanha raviradan alue on merkitty urheilualueeksi (U) ja Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU-1). Asemakaava 985 on osoitettu yleisiä katuaukioita, urheilutoimintojen korttelialueita (YU), urheilutoimintojen alue (VU), pysäköinnin korttelialue (LPA) sekä puistoalue VP.



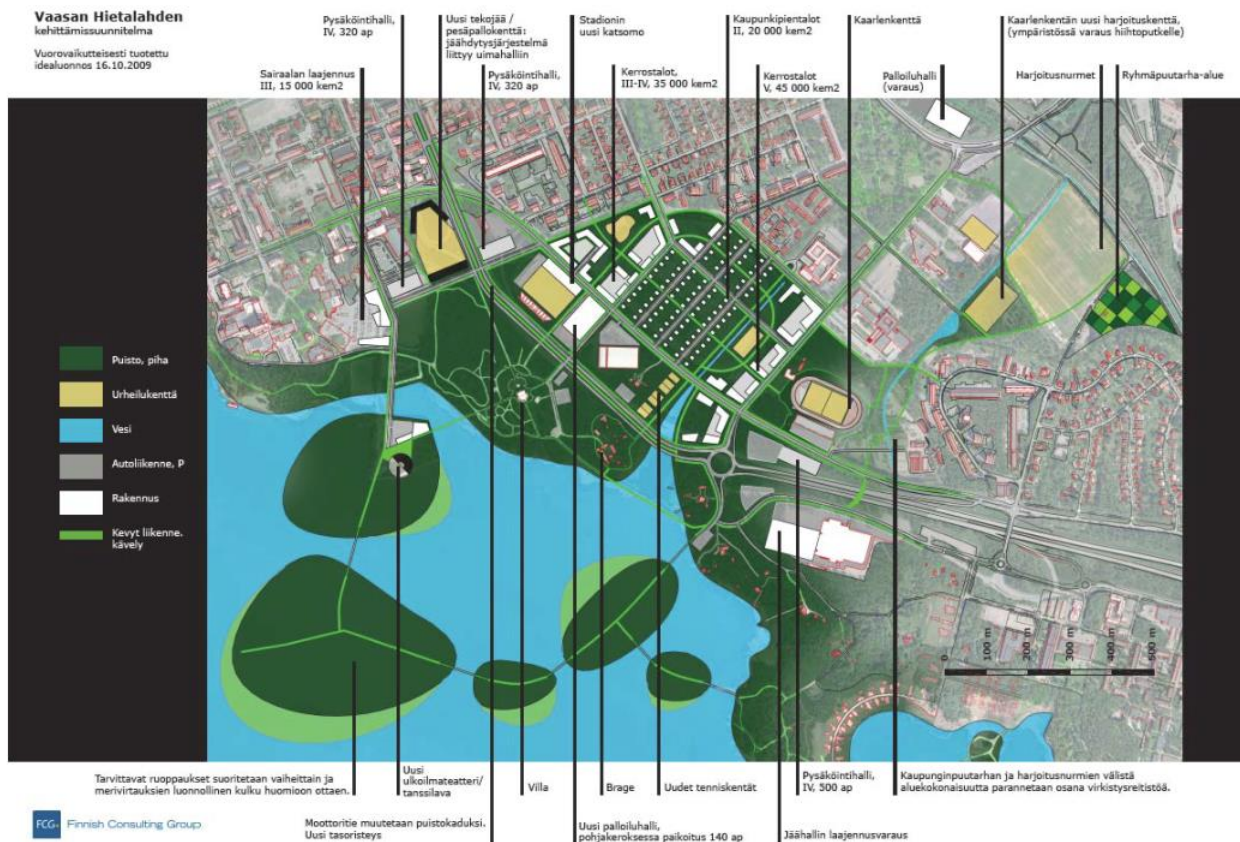
Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa uusi ehdotusvaiheen raja (oranssi) ja vanha luonnosvaiheen (punainen) asemakaava raja.

Vaasan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2016

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

1950 luvulla vanhan merenlahden alavaan laaksoon rakennetun raviradan alueen potentiaali tärkeänä kehitysalueena Vaasalle on tunnustettu jo kauan ja alueen uutta maankäyttöä on suunniteltu pitkään. Vuonna 2008 alueelle tehtiin yleissuunnitelma osana Vaasan yleiskaavatyötä, jossa alue osoitettiin asuinkerrostalojen alueeksi. Vuonna 2013 alueen maankäytöstä järjestettiin suunnittelukilpailu, jonka voitti ehdotus, joka esitti ruutukaavakaupungin jatkamista alueelle luoden sinne tiiviin elävän ja palveluiltaan ja toiminnoiltaan monimuotoisen uuden kaupunginosan. Vuonna 2016 ideasuunnitelmaa kehitettiin edelleen kaavoituksen ja ideakilpailun voittajatoimisto Mandaworksin kanssa tiiviissä yhteistyössä kaupungin teknisentoimen tulosalueyksiköiden kanssa. Yleissuunnitelma hyväksyttiin kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisen yhteydessä asemakaavatyön lähtökohdaksi. Yleissuunnitelmaa on edelleen kehitetty mm. asemakaavatyön aikana järjestettyjen vuorovaikutustilaisuuksien tulosten ja tarkennettujen suunnitelmien ja osaprojektityöstä saatujen ideoiden pohjalta vuoden 2017 aikana.



Hietalahden yleissuunnitelma, 2009



2014 ratkenneen Ideakilpailun voittajaehdotuksen havainnekuvia. (Mandaworks)



2016 aikana tehdyn yleissuunnitelman havainnekuvia (Mandaworks)

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Hanke on esitelty Vaasan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2015 ja 2016.

Hankkeen vireille tulosta on ilmoitettu 8.9.–21.9.2016 osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset ja osallisten vaikutusmahdollisuudet on mainittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallisia ovat:

- Kaava-alueen maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit
- Kaupungin ao. viranomaiset ja lautakunnat sekä laitokset
- Pelastuslaitos
- Vaasan Vesi Oy, Vaasan Sähkö Oy ja Anvia Oy
- Eteläpohjanmaan Ely-keskus
- Länsi- ja sisäsuomen aluehallintovirasto
- Pohjanmaan maakuntaliitto
- Pohjanmaan museo
- Museovirasto
- Vaasan kihlakunnan poliisilaitos
- Palosaaren asukasyhdistys
- Länsisuomen sotilasläänin esikunta
- Posti Ab

4.3.2 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja suunnitteluprosessin hallinta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 8.9.–21.9.2016.

Prosessi

Pääprojekti

Ravilaakson pääprojektin alaisuuteen kuuluu maankäytön kehittämishankkeen yleensäkin kuuluvat prosessit kuten kaavoitus, tontinluovutus jne.

Osaprojektit

Hankkeen kannalta erityistä huomiota tai resursseja tarvitsevat hankkeet käsitellään osaprojekteine tavoitteena kyetä paremmin hallinnoimaan perinteistä hanketta laajempi kokonaisuus.

Hankkeen osaprojektit ovat asunto- ja maapoliittinen ohjelma, esirakentaminen ja infrasuunnittelu, ”Tulevaisuuden innovatiivinen, energiatehokas asuinalue”, Ravilaakson

taide, Ravilaakson palvelut ja toiminnot, liike ja toimitilat, Ravilaakson viestintä ja aluebrändäys, pysäköinti ja Laatukäsikirja.

Osaprojektit esitellään tarkemmin laatukäsikirjassa (liite 4)

Asemakaavatyössä on toteutettu laajaa vuorovaikutusta.

Yleissuunnitteluvaiheen vuorovaikutus:

Loppuvuodesta 2016 alkaen hankkeesta on järjestetty seuraavat teematyöpajat: Energiatyöpaja 15.11.2016, Palvelut ja toiminnot työpaja 21.12.2016, Rakentajat työpaja 11.1.2017, Asu ja elä työpaja 11.4.2017.

Teematyöpajatyöskentelyn tuloksena on saatu arvokasta tietoa ja uusia ideoita, joita on käytetty vuonna 2016 tehdyn yleissuunnitelman jatkojalostamisessa asemakaavaluonnokseksi.

Teematyöpajojen palautteet tiivistetysti:

Energiatyöpaja, Tulevaisuuden Energiatehokas ja Innovatiivinen asuinalue, 15.11.2016

Tilaisuuteen osallistui laaja kirjo eri energia-alan toimijoita, Vasek, Vaasan kaupunki, Vaasan Sähkö, Vaasan yliopisto ja mm. Novia. Paikalla oli yhteensä noin 40 osallistujaa.

Vuorovaikutustilaisuuden toteutustapa

Tilaisuus alkoi Ravilaakson hankkeen esittelyllä ja jatkui Vaasan sähkön esityksellä.

Esitysten jälkeen osallistujat kokoontuivat 4 - 5 hengen ryhmiin pohtimaan yhdessä pöydän ääreen Ravilaaksoa ensisijaisesti rakentamisen näkökulmasta. Ideat kirjattiin yhteen suureen paperiin ja alueen karttaan tehtiin merkintöjä, liimattiin kommentteja ja piirrettiin kuvia. Lopuksi ryhmät esittelivät työt muille ja niiden pohjalta käytiin keskustelua.

Työpajassa keskusteltiin eri lämpövaihtoehtoista, sähkönjakeluun liittyvien uusien innovaatioiden käytöstä ja ideoitiin alueen energiankulutukseen vaikuttavista ratkaisuista ja innovaatioiden mahdollistamisesta.

Kaukolämpö todettiin halvimmaksi ja parhaaksi ratkaisuksi, mutta myös hybridiratkaisun potentiaalia pidettiin pohdittavan arvoisena. Energian varastointia ja mm. sedimenttilämpöä pidettiin varteenotettavina vaihtoehtoina esim. tukemaan kaukolämpöratkaisua.

Tilaisuudessa ideoitiin ekologisia ratkaisuja liittyen mm. alueen toimintoihin, viherratkaisuihin kortteli tai talokohtaiseen energiantuotantoon, paikalliseen ruokatuotantoon ja aurinkoenergiaan.

Työpajan yhteenveto löytyy kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä olevasta vuorovaikutusasiakirjasta (ak 1079 Vuorovaikutusasiakirja).

Kuinka palautteet huomioidaan ak työssä:

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on kehitetty yhteistyötä Vaasan yliopiston, Novian, Vaasan sähkön ja mm. Vasekin kanssa. Energiaratkaisuja on tutkittu ja suunniteltu edellä mainittujen osapuolten kanssa yhteistyössä ja osana ”Tulevaisuuden innovatiivinen, energiatehokas asuinalue” AIKO-hanketta.

Ravilaakson palvelut ja toiminnot työpaja 21.12.2016, kutsuvuorovaikutustilaisuus Draamasalissa

Tilaisuuteen osallistui laaja kirjo kaupungin toimialojen, alueella toimivien yhdistysten, koulutuksen ja tutkimuksen sekä mm. eri liikemaailman alojen edustajaa. Paikalla oli yhteensä noin 55 osallistujaa.

Vuorovaikutustilaisuuden toteutustapa

Tilaisuus alkoi sarjalla esityksiä. Ensimmäiseksi Kaavoitus esitti Ravilaakson kehityshankkeen suunnitelmia ja prosessin kulkua, sitten Pohjanmaan museo piti esityksen taiteen julkisesta taiteesta, Kiinteistötoimi alueen maa- ja asuntopoliittisista tavoitteista ja Vaasan yrittäjät yrittäjien näkökulmasta.

Esitysten jälkeen osallistujat kokoontuivat 5 - 6 hengen ryhmiin pohtimaan yhdessä pöydän ääreen Ravilaaksoa ensisijaisesti palvelunäkökulmasta. Kaavoituksen esityksessä oli lista kysymyksistä ryhmäkeskustelun tueksi. Ideat kirjattiin yhteen suureen paperiin ja alueen karttaan tehtiin merkintöjä, liimattiin kommentteja ja piirrettiin kuvia. Lopuksi ryhmät esittelivät työt muille ja niiden pohjalta käytiin keskustelua.

Alueelle ideoitiin mm. seuraavia toimintoja ja palveluita:

Ravintoloita, pieni ruokakauppa (kaupan edustajan näkemys), kylätalo, senioritalo, tanssilava, kylätalkkari, residenssitaiteilijatilaja, sisä- ja ulkotilaa keskustassa, (näyttely, koulun opetustilaa), tiloja startupeille, uudenlaisia työtilamahdollisuuksia, vierasasuntoja,

kaupunginosa on oppimisympäristö, kaupunkitaidetta, elävä tori, kaupunkipuistot

Kuinka palautteet huomioidaan ak työssä:

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on kehitetty yhteistyötä eri toimijoiden kesken erilaisten toimintojen toteutumisen mahdollistamiseksi Ravilaaksoon. Yhteistyötä, vuorovaikutusta ja erilaisten toteutusmallien ideointia on tehty Setlementtiyhdistyksen, Vaasan yrittäjien, Vaasa Entrepreneurship Society, kulttuurikeskuksen, kirjaston, Vaasan sosiaali- ja terveystoimen ja mm. Vamian kanssa. Asian tiimoilta on tehty myös esimerkiksi palvelumuotoiluun liittyvä lopputyö (Sara Sillanpää, Laurea).

Vuorovaikutustyön seurauksena on syntynyt mm. tilaisuuksia, jossa eri toimijat ja mm. Ravilaakson hyvinvointikorttelin toteuttajatahot ovat ideoineet toimintojen toteuttamista hyvinvointikorttelissa. Toimijayhteistyö mahdollistaa oikeanlaisten tilojen suunnittelun ja toteuttamisen kortteliin. Oleellisen tärkeää on samalla huolehtia siitä, että edellytykset

tarvittavien osapuolten välisten sitoutumisten / sopimusten tekeminen oikeaan aikaan onnistuu ja tulee tehtyä.

Rakentajatyöpaja, 10.02.2017

Työpajaan osallistui Vaasan kaupunki, Vasek, Vaasan yliopisto, Novia ja mm. laaja kirjo eri rakennusliikkeiden edustajia. Yhteensä osallistujia oli noin 50 hlö.

Vuorovaikutustilaisuuden toteutustapa

Tilaisuus alkoi Pertti Onkalon Ravilaakson hankkeen esittelyllä, jota Oliver Schulte-Tigges täydensi suunnitelman ja sisällön alueen tavoitteiden osalta.

Esitysten jälkeen osallistujat kokoontuivat 5 - 6 hengen ryhmiin pohtimaan yhdessä pöydän ääreen Ravilaaksoa ensisijaisesti rakentamisen näkökulmasta. Ideat kirjattiin yhteen suureen paperiin ja alueen karttaan tehtiin merkintöjä, liimattiin kommentteja ja piirrettiin kuvia. Lopuksi ryhmät esittelivät työt muille ja niiden pohjalta käytiin keskustelua.

Alueelle ideoitiin mm. seuraavaa:

Autopaikat ja liikenne

Autopaikan normitus 1ap / 200 km² tulisi harkita, pääkadun alle tulisi järjestää pysäköintiä, vapaaksiosto tulisi sallia, vuorottaispysäköintiä ja älykästä pysäköintiä tulee kehittää, auto 100-200 metrin etäisyydelle kohteesta, jotta toimii, julkiseen liikenteeseen tulee panostaa mm. tiuhemmalla vuorovälillä, toivottiin auto kauemmaksi ja yhteisautoja. Ei haluttu autoja talon alakertaan ja sähköpyöräilyä haluttiin edistettävän. Toivottiin helpotuksia pysäköintiin, jotta liiketilat toteutuisivat, kuskittomia ajoneuvoja ja mm. sähköpyörien ja -autojen latauspisteitä, sekä vuokrattavia pyöriä.

Kortteleiden toteutus

Korttelin toteutus 4 eri palassa 3-5 vuoden aikana on realistista.

Tulee välttää asuntojen ylitarjontaa. Pelkkä puurakenne kilpailuehtona on syrjivä. Tärkeä miettiä mistä rakentaminen aloitetaan, ettei alue ole koko ajan työmaata. Town house arveluttavat (jättäkää pelivaraa) suunnittelukilpailut. Toivottiin väljää kaavaa.

Tontinluovutukseen ehdotettiin mm. Seinäjoen ja Oulun malleja. Toivottiin kohtuuhintaisia asuntoja. Kolmannen osapuolen rooli tulisi huomioida rakennushankkeessa. Toivottiin brändäystä. Toivottiin joustavuutta rakentamiseen. Ehdotettiin konsortioiden perustamista. Kaupungilla täytyy olla vetäjän rooli ja sillä tulisi olla valmis malli. Yhteishankkeiden vastuuasiat arveluttavat.

Asuminen

Toivottiin monimuotoisuutta ja joustavuutta mm. muuntojoustavuutta. Toivottiin soluasuntoja ja asuntoja toimintojen ja palveluiden läheisyyteen.

Toiminnot

Torin reunaan kivijalkamyymälä (ravintolaa, yhteisöllistä tilaa) ja mm. POP-UP tiloja joustavilla käyttöajoilla. Mutta kysyttiin myös kuka ne maksaa. Alueelle haluttiin talvipuutarha, omenapuu, marjapensaita, josta kaikki saavat syödä. Pihoihin toivottiin kaupunkiviljelyä, marjapensaita, omenapuita, ruuantuotantoa ja suojattuja korttelipihoja. Toivottiin ”mummojen solukämppiä” mm. niin, että on pääasunto (olohuone, keittiö, makuuhuone) ja vaihtuva käyttötila joka muuntautuu esim. työhuoneeksi, teinin huoneeksi, mummolle tai vaikka vuokrahuoneeksi.

Rakennusliikkeiden edustajat toivat vahvasti esiin, että sekoittunut kaupunkirakenne, missä on paljon ja monipuolisesti liiketiloja kivijalassa, on hyvää ja tavoiteltavaa ympäristöä, mutta niiden toteuttamiseen liittyy ongelmia. Yksi suurimmista ongelmista heidän mukaansa liittyy tilojen markkinoimiseen. Tilojen markkinoimiseen ei ole varauduttu / resurssoitu riittävästi. Rakennusliikkeet jäävät myös hyvin yksin tämän haasteen kanssa.

Lähikaupan sijaintia toivottiin keskeiseksi ja jakeluliikenteen tulevaisuuteen toivottiin varauduttavan (tavarán säilytys rappukäytävissä yms.)

Energia ja tekniikka

Meri- / sedimenttilämpöä pidettiin toimivana yhden korttelin lämmitysratkaisuna. Infratunnelia epäiltiin.

Kuinka palautteet huomioidaan ak työssä:

Rakentajien näkemys siitä, että liiketiloja tulisi rakentaa paljon ja monipuolisesti oli hiukan yllättävää ja erittäin kannustavaa. Kaavoitus ja kiinteistötoimi on panostanut vahvasti aktiivisten kivijalkatilojen synnyttämiseen mm. luomalla palveluiden tarjoajien verkoston ja useita vuorovaikutteisia tilaisuuksia.

Kiinteistötoimi ja kaavoitus on ottanut edellä mainitun haasteen myös erittäin vakavasti hyvinvointikorttelikilpailua ohjelmoitaessa. Asemakaavassa on huomioitu mm. kivijalkaliiketilöjen tarve ja niiden toteuttamisen joustavuus.

Asu ja elä työpaja 11.4.2017, kaikille avoin vuorovaikutustilaisuus Draamasalissa

Työpajaan osallistui noin 60 asukasta.

Vuorovaikutustilaisuuden toteutustapa

Tilaisuus alkoi Pertti Onkalon Ravilaakson hankkeen esittelyllä, jota Oliver Schulte-Tigges täydensi suunnitelman ja sisällön alueen tavoitteiden osalta. Esitysten jälkeen osallistujat kokoontuivat 5 - 6 hengen ryhmiin pohtimaan yhdessä pöydän ääreen Ravilaaksoa ensisijaisesti rakentamisen näkökulmasta. Ideat kirjattiin yhteen suureen paperiin ja alueen karttaan tehtiin merkintöjä, liimattiin kommentteja ja piirrettiin kuvia. Lopuksi ryhmät esittelivät työt muille ja niiden pohjalta käytiin keskustelua.

Alueelle ideoitiin tilaisuudessa mm. seuraavaa:

Tori on Ravilaakso ja Hietalahden sykkivä sydän. ½ sydäimestä on auki ja ½ sydäimestä on yrityksiä jne. Toivottiin, että tulevaisuutta kehitetään sydämellä. Ravilaaksoon toivottiin ravintoloita, kahviloita, keikkapaikkoja, interaktiivisia ovia, lähiliikuntapaikkoja, hyviä yhteyksiä keskustaan, pyöräilyn edistämistä, kouluun ja liikuntapaikkoihin panostamista, moottoritien siirtoa, hyviä yhteyksiä, parkkitaloa, keskeiselle paikalle työpistehotellia, yleisverstasta, nuorisotilaa ja päiväkotia. Toivottiin aluetta käytettävän oppimisympäristönä ja alueena, jossa taide on eri muodoissaan läsnä. Toivottiin uudenlaisia työtiloja, kimppekämppejä / soluasuntoratkaisuja ja tiloja mm. kotiin kuljetettaville elintarvikkeille ja muille hyödykkeille. Todettiin, että tulevaisuudessa on uudenlaisia asuintarpeita ja tarvitaan monenlaisia asumismuotoja ja esimerkiksi työnteon ja asumisen yhdistämisen mahdollistavia tiloja. Korttelin 65 rakennuksia toivottiin madallettavan luonnoksessa sallitusta ja enemmän vihreää päiväkodin lähelle. Todettiin, että Ruutikellarintie nykyisellään jo tukkoinen!

Kuinka palautteet huomioidaan ak työssä: Yleisötilaisuudessa ehdotettuja ideoita on ideoitu alueelle ja esitetty mm. yleistenalueiden suunnitelmassa.

Toimintojen syntymisen varmistamiseksi on myös työstetty toiminnan tarjoajien ja tilojen rakentajien ja hallinnoijien yhteistyötä.

Kts. kohta Ravilaakson palvelut ja toiminnot työpaja 21.12.2016, kutsuvuorovaikutustilaisuus Draamasalissa, s.21

Asemakaavaluonnosvaiheen vuorovaikutus: löytyy kohdasta 4.5.2
Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet (asemakaavaehdotus)

Vuorovaikutus tullaan toteuttamaan myös jatkossa OAS esitetyn mukaisesti.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Ravilaakson yleissuunnitelmaa on esitelty eteläpohjanmaan ELY-keskukselle työneuvottelussa 8.12.2016. Ely- keskus nosti esiin tarpeen ottaa koko moottoritie (e12) mukaan kaava-alueeseen. Ely- keskus toi esiin myös rakentamisen luontoympäristöön kohdistuvien vaikutusten arvioinnin tärkeyden. Esimerkiksi Emännänlahden viitasammakot ja alueen liito-oravaesiintymät tulee huomioida kaavatyössä.

Viranomaisyhteistyö tullaan toteuttamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisella tavalla.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteet on määritelty kohdassa 2.2

Yhteenveto OAS vaiheen mielipiteistä:

Pohjanmaan pelastuslaitos

"Alue kuuluu tällä hetkellä pelastustoiminnan suunnitteluohjeen mukaiseen riskiruutuun 2. Alueen rakentumisen myötä riskiluokka kohoaa todennäköisesti 1. -een, jolloin pelastuslaitoksen toimintavalmiusajan alueelle on oltava lyhyempi. Pelastusajoneuvojen on siis tulevaisuudessa saavutettava nyt kaavoitettava alue (riskiruutu) nopeammin kun mitä edellinen riskiruutu edellytti, koska onnettomuusrikit kasvavat kun alueen rakennettu kerrosala ja henkilömäärä kasvavat. Alueen ja ympäristön tila-, liikenne- ja pysäköintiratkaisuissa tulee huomioida pelastusajoneuvojen tarve saavuttaa alue ajo suunnitteluohjeen edellyttämässä kuudessa minuutissa (ensimmäinen yksikkö)."

Suuria ihmismääriä purkautuu hetkellisesti erilaisten yleisötapauhtumien päätyttyä alueen urheilupaikoista. Ihmismassojen turvallinen kulkeminen on huomioitava kaava-, pysäköinti- ja liikennelratkaisuissa.

Malmönkadulla välillä Asemakatu / Klemetinkatu sekä Omakotikadulla on pelastustoimen resurssi- ja onnettomuustilaston PRONTOn mukaan esiintynyt rankkasateiden aikana ja jälkeen tulvimista (v. 2011-2016). Alue liittyy "Ravilaaksoon" joten pintavesien kulkeutumiseen tulee kiinnittää huomiota."

Vaasan Talotoimi

"Asemakaava-alue täydentää kaupunkirakenteen hienovaraisesti. Alueen aktivoiminen on tavoite, johon hyvä suunnittelu luo edellytykset. Alue tukeutuu liikuntaympäristöön ja kouluverkkorakenteeseen ja mahdollistaa päivähoiton tarpeiden huomioimisen.

Palvelurakentamisen varaukset alueella. Päiväkodin sijoittuminen asemakaava-alueelle on otettu luonnosvaiheessa huomioon. Varattavan kerrosalan määrä tarkentuu kaavatyön edetessä. Hietalahden koulun alueen riittävyys kouluverkon tilatarpeita määriteltäessä on syytä selvittää. Mahdollisuus asemakaava-alueen laajentamiseen käsittämään myös Hietalahden koulun alueen ja siihen liittyvän liikuntaa palvelevan rakennuksen alueen olisi otettava harkintaan.

Stadionin rakennusoikeus

Stadionin asemakaavaa tarkistettaessa, huomioidaan myös vanhan katsomon aiheuttama kerrosalatarve".

Yksityishenkilö x

Toivoo alueelle kehitettävän laajasti urheilutoimintaa. Sisäpalloiluhallista vesiurheilutoimintoihin. Hänen mukaansa nämä mahtuvat alueelle rakentamisen lisäksi. Hän ehdottaa ympäröivien suurien hallien hyödyntävistä energiaratkaisuissa.

4.5 Asemakaavaluonnos (Asemakaavaluonnosvaihe)

4.5.1 Asemakaavaluonnosten sisältö

Mitoitus

Koko asemakaava-alueen laajuus on noin. 30,5 ha

Asemakaavassa Ravilaakson alueelle esitetään uutta rakentamista seuraavasti:

Pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja kuten asuinrakentamista, jota saa olla ympäristöä häiritsemätöntä liike- työ ja toimitilaa 40% ja palvelurakentamista on alueelle esitetty noin. 140 000 k-m2 ja noin 10 000 m2 pääkäyttötarkoitusta tukevaa tilaa.

Tämä tarkoittaa, että alueelle on mahdollista synnyttää noin. 1600 – 1800 uutta asuntoa eli koti 2000-2500 uudelle asukkaalle. Tämän lisäksi alueelle voidaan toteuttaa vahva ja monipuolinen palvelutarjonta.

Asemakaavassa päivitettävän urheilualueen eli moottoritien ja Rantamaantien välisen alueen asemakaava, jossa alueelle tehdään seuraavat päivitykset:

Jalkapallostadionin, Urheilurakennusten korttelialueelle (YU) esitetään 5000 k-m2 lisää rakennusoikeutta, sillä toteutuneen jalkapallostadionin kerrosalatarve oli tuntuvasti suurempi kuin edellisen asemakaavatyössä aikana oli arvioitu. Nykyinen nostettu rakennusoikeus mahdollistaa myös korttelissa jäljellä olevan rakennusoikeuden hyödyntämisen.

ASEMAKAAVAN MÄÄRÄYKSET

AK	asuintalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa 40% ympäristöä häiritsemätöntä liike- ja toimitilaa.
P	Palvelurakennusten korttelialue
It 25%	Liike- ja toimitilan toteutettava vähimmäismäärä rakennusten pohja-alasta korttelissa prosenttilukuna rakennuksen pohja-alasta.
VI	Luku osoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun, ohjeellisen sijainnin. Suurimman sallitun kerrosluvun määrä on ehdoton.
3200	Rakennuksen suurin sallittu kerrosala. Ohjeellisella rakennusosalalla merkityjä rakennusoikeuksia voidaan toteuttaa myös muualla korttelin rakennusosalalla. Osoitetun kerrosluvun määrä on ehdoton.
ap 1/105	Autopaikkojen toteutettava määrä asuin ja liiketilalle
ol / le	Leikki- ja oleskelualueet
hu	Hulevesien imeytysalue, joka toteutetaan istutusallasrakenteena

0	Istutettava puu
....	Istutettava tontinosa
#	Toriaukio
VP	Puisto / puistoaukio
YU	Urheilurakennusten korttelialue
VU	Urheilualue
LPA	Ajoneuvon säilytyksen tarkoitettu korttelialue
(51-69)	Kortteleiden numerot joiden velvoiteautopaikkoja alueelle saa sijoittaa
a III	Autonsäilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa pysäköintiä enimmillään luvussa esitettyyn kerrokseen / tasoon.
uk	Urheilukentän ohjeellinen sijainti
p/ma	Maan- tai kannenalainen pysäköinti
sr-3	Suojeltu rakennuksen jäännös. Rakenteita ei saa tuhota.
et	Yhdyskuntateknisen rakentamisen rakennusala

ASEMAKAAVAN YLEISET MÄÄRÄYKSET

Pysäköintipaikkavaatimukset

Asuntorakentamiselle 1 AP / 105 k-m², 2 PP / asunto

Liike ja toimitilarakentamiselle 1 AP / 70 k-m², 1 PP/ liike- / toimitilahuoneisto

Palvelurakentamiselle (esim. tuettu vanhustenhuolto, päiväkotit, yhteishyödylliset palvelutilat ja toiminnot) 1 AP / 200 k-m², 1 PP / 70 k-m²

Yhdellä yhteiskäyttöisellä kortteliautolla voidaan korvata 6 autopaikkaa

Yhteistilat

Asuinrakennuksiin tulee esittää yhteistiloja seuraavasti:

Oleskelu- / vapaa-ajantila

irtaimistovarastot 3m² / as

ulkovälinevarasto 2m² / as

Liikkumisapuvälinetilat 0,5 m² / as

Kiinteistönhoidon tila vähintään 5 m² / kiinteistö

Yhteistiloja on tarkoitus kehittää niin, että ne palvelevat asukkaiden arkea, että heidän ja koko alueen hyvinvointia. Oleskeluun tarkoitettuja tiloja voidaan käyttää työnteeseen, harrastus- ja kerhotoimintaan sekä talon ja kortteleiden asukkaiden kesken, että myös laajemmin. Tiloissa voidaan järjestää kokouksia ja kerhotoimintaa myös esimerkiksi osana yhdistysten ja oppilaitosten toimintaa. Toiminnan organisoiminen voi tapahtua keskitetymin esimerkiksi yleishyödyllisen yhdistyksen kautta. Toimija voisi olla esimerkiksi settlementtiyhdistys.

Kaava-alueen luontoympäristö

Kaava-alueen luontoympäristön kehittämisen tavoitteet ovat ihmisten viihtyvyyden lisääminen, toiminnallisuuden lisääminen mm. ruokakasvien avulla, luontoympäristön kestävyys ja monimuotoisuuden lisääminen. Koko alueen luonnon monimuotoisuus pyritään maksimoimaan.

Hulevesi

Alueen hulevesijärjestelmä tulee toteuttaa erillissuunnitelman mukaan. Sekä julkistilojen että kortteleiden hulevesiä pyritään viivyttämään kaupunkirakenteeseen integroiduin rakenteiden kuten esim. sadepuutarhan avulla seuraavista syistä:

- Sadevesirakenteet suojaavat rakennuksia myrskysadevaurioilta
- Sadeveden älykäs hallinta auttaa pihakansien, pihojen ja julkisen tilan istutusten vedensaannin järjestämisessä ja luonnon monimuotoisuuden toteuttamista alueella
- Sadevesirakenteet sinänsä ovat tärkeitä esteettisiä elementtejä kaupunkiympäristössä
- Oikein suunnitellut rakenteet puhdistavat sadevesiä ennen niiden johtumista mereen ja ennen kaikkea herkkään Emännänlahden viitasammakkolahteen
- Sadevesirakenteet viivyttävät myrskyvesiä niin, että hulevedet eivät aiheuta tarpeetonta haittaa sadevesijärjestelmälle ja mm. Emännänlahden herkälle viitasammakkolahdelle.

Korttelipihat

Kortteleiden sisäpihat tulee istuttaa vehreiksi puistomaisiksi ympäristöiksi. Korttelipihoille tulee istuttaa puita vähintään 1 kpl / 200 m². Korttelipihoille tulee muodostaa puistorakenteella viihtyisiä ”toiminnallisia tiloja”, jotka houkuttelevat asukkaansa viettämään aikaa ilman että tuntevat olevansa liian julkisessa tilassa muiden katseltavana tai muita katselemassa. Korttelipihoille tulee toteuttaa oleskelu rakenteita kaiken ikäisille ihmisille, kuten esimerkiksi leikkialueita ja –välineitä, grillipaikka, istuskelupaikkoja, kasvimaata jne. Jokaisella korttelipihalla tulee olla myös hedelmäpuita ja marjapensaita.

Julkiset alueet

Alueen torit suunnitellaan korkealuokkaisiksi asukkaiden ja vierailijoiden oleskelutiloiksi. Julkista katu ympäristöä suunnitellaan ensisijaisesti jalankulkijoiden ja kevyenliikenteen ehdoilla kuitenkin autoilua alueelta eristämättä. Mm. alueen liike elämän edellytysten vuoksi myös henkilöautolla saavutettavuus on tärkeää. Alueen katujen varsilla on lyhytaikaiseen pysäköintiin tarkoitettuja pysäköintipaikkoja, jotka palvelevat alueen yrittäjiä ja lyhytaikaisia vierailijoita. Ympäristö kuitenkin ohjaa ja houkuttaa jalkautumaan ja viettämään aikaa alueelle joka taas puolestaan auttaa alueen elinkeinoelämää

huomattavalla tavalla. Tämän viihtyisän kävely-ympäristön luomisen kautta myös osa ympäröivissä toiminnoissa vuotuisasti vierailevista 300 000-400 000 kävijästä muuttaa käyttäytymistottumuksiaan, niin että viettävät aikaa alueella enemmän ja hyödyntävät alueen palveluita.

Rakennusten laatuvaatimukset

Kerrostalot

Rakennusten yleisolemuksen tulee olla arkkitehtonisesti laadukasta ja sekä toiminnallisesti että esteettisesti monimuotoista. Kortteleiden kerrostalojen kokonaispituus ei tule ylittää 28 metriä. Vierekkäisten rakennusten tulee erottautua toisistaan väriltään mielellään myös arkkitehtuuriltaan ja massoitteiltaan jollain tapaa. Rakennuksissa tulee olla ensisijaisesti harjakatto tai viher- / aurinkopaneelikattoratkaisu. Taide tulee olla rakennusten julkisivuissa jonkinlainen rooli. Keskeisten kortteleiden osalta kerrostalojen ensimmäiseen kerrokseen tulee osoittaa liiketilaa asemakaavassa osoitettu määrä merkinnällä (It 25%) ja sijoittaa laatukäsikirjassa merkityille alueille. Lisäksi kaikissa rakennuksissa tulee olla yhteistiloja, joista laadulliset oleskeluun ja harrastamiseen tarkoitetut yhteistilat on sijoitettava rakennusten katutasoon, jossa ne toimivat myös katutilaa ja kaupunkielämää elävöittävinä toimintoina. Asuntojen keksikoon tulee olla 55 m². Asuntojakaumaa ohjataan myös erikseen tehtävän maa- ja asuntopoliittisen ohjelman mukaan, jonka periaatteita tullaan käyttämään tontinluovutuksessa.

Kaupunkipientalot

Kaupunkipientalojen ovat toisissaan kiinni olevia pientaloja, joilla on toisistaan erottuvat julkisivut ja arkkitehtuuri. Rakennukset saavat sijaita samalla tontillakin muodostaen ketjutalon ja yhtiömuotoisen kokonaisuuden. Ketjutalonakin asuntoyksiköiden tulee erottua toisistaan samalla tavalla kuin ollessaan erillistaloja toisissaan kiinni.

Taide

Taide tulee huomioida kaikessa rakentamisessa ja toiminnallisessa suunnittelussa erillisen taideohjelman mukaisesti

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet (asemakaavaehdotus)

Asemakaavan luonnoksesta annetut 11 lausuntoa, joita 30.9.2017 mennessä antoivat: ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan pelastuslaitos, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Vesi, Vaasan Talotoimi, Bostads Ab Darius Oy, Vaasan kantakaupungin asukasyhdistys / Aimo Nyberg, henkilö A, henkilö B

Ely-keskus tuo lausunnossan esiin seuraavaa:

Asemakaavan muutokselle asetetut suunnittelun ja toteuttamisen laatutason tavoitteet on huomioitu hyvin.

Alueenkäyttö perustuu kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymään Vaasan yleiskaava 2030:een, jota on tarkennettu vireillä olevassa keskustan osayleiskaava 2040:ssä.

Kaavan sisältö

Mitoitukseltaan Hietalahden olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen tukeutuvasta suunnittelualueesta on tarkoitus luoda noin 2500 asukkaan kaupunginosakeskus erilaisine palveluineen ja se tulee selostuksen mukaan tarjoamaan noin 110-300 palveluihin kauppaan liittyvää työpaikkaa.

Asemakaavaselostuksessa on todettu suunnittelualueen olevan osin lähes meren tasossa ja se on laajemman kaupunkialueen valuma-alue, joka pidetään pumppaamalla kuivana. Kaavamääräyksissä on esitetty tontikohtaisia hulevesiratkaisuja ja todetaan, että alueen hulevesijärjestelmä tulee toteuttaa erillissuunnitelman mukaan. Luonnoksessa ei ole osoitettu tarkemmin mahdollisia puisto- tai katualueille sijoitettavia pidätys järjestelmiä tai maapinnan tulevaa korkeusasemaa.

Ravilaakson kaavaluonnos laatuasiakirjoineen asettaa alueen suunnittelulle kunnianhimoiset tavoitteet, joiden toteutumien tuo selkeästi uutta sisältöä kaupunkirakentamiseen ja yhdistää fyysisen ympäristön suunnitteluun sosiaalisia ja yhteisöllisiä elementtejä. Koska hanke on vielä monilta osin luonnosvaiheessa, ELY-keskus ei voi ottaa siihen kuitenkaan kuin rajatulla osin kantaa.

Hulevedet, rakennettavuus ja luontoarvot

Suurimman haasteen alueen tekniselle toteutukselle asettaa sen pohjaolosuhteet ja topografia sekä toimiminen laajemman kaupunkialueen hulevesien valuma-alueena. Alueen täyttötöyt muuttavat hulevesien virtaussuuntia ja rakentaminen pienentää oleellisesti maaperän luontaista imeyttämiskykyä. Vaikutusten arvioimiseksi sekä hulevesijärjestelyjen toteuttamiseksi tulee jo kaavoituksen yhteydessä laatia alueen hulevesi- sekä rakennettavuusselvitys, jossa otetaan kantaa kansi/ kellaripysäköinnin toteutustapaan ja hulevesien pidätystapaan ohjaamiseen sekä mahdolliseen puhdistustarpeeseen.

Ravipuisto toimii rantavyöhykkeen ja Hietalahden välisenä ekologisena käytävänä ja Ravipuiston itäosa on merkitty Vaasan keskustan osayleiskaava 2040:ssä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokkaana alueena (luo), mikä tulee huomioida VP- aluetta koskevana erityismääräyksenä.

Pysäköintijärjestelyt

Kaavaa laadittaessa tulee selvittää tarkemmin todellinen pysäköintitarve, ja mahdollisuudet sen järjestämiselle. Asemakaavan muutosluonnoksessa osalle korttelialueista on osoitettu mahdollisuus kansi/kellaripysäköinnille, mutta tontikohtaiseen pysäköintiin varattu alue on kokonaistarpeeseen nähden riittämätön eikä varausta ole osoitettu kaikille kiinteistöille.

Mikäli pysäköintiratkaisussa päädytään normaalia pienempään paikkavaatimukseen, tulisi uudisrakennettavalla alueella varautua mahdolliseen myöhempään täydentävään rakentamiseen. Asemakaavaluonnoksen valmistelumateriaalin osalta viitataan Rambollin 2012 laatimaan Hietalahden alueen pysäköintiselvitykseen. Urheilualueiden pysäköintitarpeen kartoittamiseen laaditun selvityksen mukaan urheilutilaisuuksien paikkatarvetta ei nykyjärjestelyillä voida järjestää alueella eikä siinä ole huomioitu raviradan alueen rakentamista esitetystä laajuudesta.

Keskusta-alueilla niin kutsutut yhteiskäyttö autot tulevat jossain vaiheessa muuttamaan pysäköintitarvetta. Koska niiden käyttöä ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa huomioitu eikä kiinteistölle voida asemakaavassa osoittaa niitä koskevaa pysyvää rasiitetta muutoin, kuin pysäköintinormin kautta.

Yleiskaavojen mukaisuus

Kortteli 9-34 on merkitty Vaasan yleiskaava 2030:ssä suojelukohteina ”Vaasan Sato kortteli ja Malmönkadun kerrostalot Hietalahdessa, minkä lisäksi Vaasan keskustan osayleiskaava 2040:ssa on Hietalahden korttelin 33 kerrostaloja koskeva suojelumerkintä, jotka tulee huomioida asemakaavassa.

Muutosluonnoksen korttelitehokkuudet vaihtelevat välillä $e = 1.4-2.5$ ja luvut joko ylittävät osayleiskaavan korttelitehokkuusluokat tai ovat niiden ylärajalla. Rakennusoikeuksia tulisi tämän perusteella tarkistaa tai osoittaa niille erityisiä perusteita.

Muilta osin ELY-keskuksella ei ole hankkeesta tässä vaiheessa huomautettavaa. Huomioiden hankkeen laajuus ja merkittävyys ELY-keskus esittää, että siitä järjestetään työkokous ennen ehdotusvaiheen nähtäville panoa.

Kaavoituksen vastine Ely-keskuksen lausuntoon:

Alueelle on tehty hulevesiselvitys ja vaikutukset arvioitu ja periaate selostettu selostuksessa kohdassa ”5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET”. Ravipuistoon on lisätty LUO merkintä. Pysäköinnin järjestämistä ja sen vaikutuksia on täydennetty ja muutettu asemakaavaehdotuksessa. Pysäköintijärjestelmä on selostettu selostuksen kohdassa 5.3 Liikenne ja pysäköinti. Asemakaavaluonnokseen on lisätty suojelumerkintä Sr-5 Malmönkatu 2,4,6,8,10:n, Skånenkatu 2,4, 6:n ja Ravikatu 5:n rakennuksille. Kortteleiden tehokkuutta on perusteltu selostuksen kohdassa 3.2 Suunnittelutilanne / 3.2.1 Kaava- aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset. Osayleiskaavan korttelijako on suuntaa antava, sillä se on rajattu ennen alueen asemakaavoitusta toisin kuin osayleiskaava muilta osin. Osayleiskaavan korttelitehokkuutta tulkitaan koko alueen tehokkuuden mukaan niin, että kaikkien alueen kortteleiden yhteenlaskettu korttelitehokkuus pysyy osayleiskaavan määrittämässä suuruusluokassa.

Pohjanmaan liitto esittää lausunnossaan seuraavaa:

”Maakuntakaava

Asemakaavaluonnos on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen, jossa se sijoittuu keskustatoimintojen alueelle C.

Pohjanmaan liitto on laatimassa Pohjanmaan maakuntakaavaa 2040, joka on tarkoitus asettaa nähtäville joulukuussa ja kaavaehdotus syksyllä 2018, niin että maakuntavaltuusto voisi hyväksyä sen vuoden 2019 alussa. Kaavaluonnoksessa on moottoritie Korkeamäelle asti osoitettu katuna.

Yleiskaava

Asemakaavaluonnos on voimassa olevan Vaasan yleiskaava 2030 mukainen.

Asemakaavaluonnos

Pohjanmaan liitto pitää kaavaratkaisussa hyvänä sitä, että Vaasan ruutukaava jatkuu alueella.

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa pääasiassa 4-6- kerroksista asuinrakentamista ja ympäristöä häiritsemätöntä liike-, työ- ja toimitilaa sekä palvelurakentamista vanhan raviradan alueelle.

Liiton mielestä on hyvä, että moottoritie on sisällytetty kaava-alueeseen, jossa se muutetaan katualueeksi, jollaiseksi se osoitetaan myös Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 luonnoksessa.

Kaavaratkaisun heikkous on katujen nimistö, jossa mm. historiallinen kerrostuma olisi voinut näkyä. Kaavaselostuksen mukaan alueen hulevesijärjestelmä tulee toteuttaa erillissuunnitelman mukaan. Pohjanmaan liiton mielestä erillissuunnitelma olisi tullut osoittaa jo kaavaluonnosvaiheessa.

Hulevesien imeytysallas on osoitettu vain Rantamaantien ja Kauppapuistikon väliselle VU-alueelle.

Pohjanmaan liitolla ei ole muuta lausuttavaa asemakaavaluonnoksesta kuin mitä se on edellä esittänyt.”

Kaavoituksen vastine:

Katujen nimistöt ovat nimenomaan alueen historiasta johdettuja. Nimet liittyvät alueen monipuolisten elämyksellisten toimintojen kokemiseen. Suomessa ei juurikaan käytetä katujen nimityksiä, joissa on tuntemuksiin ja tunteisiin liittyviä sanoja. Suomen kielitoimiston kanssa käydyssä keskustelussa tämä asia tuli ilmi ja kielitoimisto suosittelikin perinteisempien nimien käyttöä. Kaavoitus ei kuitenkaan katso, että nimiä olisi syytä muuttaa suositusten takia. Nimet ovat saaneet asukkaiden keskuudesta paljon positiivista palautetta ja kaavoituksen näkemyksen mukaan nimet sopivat alueen syntyhistoriaan, luonteeseen ja kokonaisvisioon erinomaisesti. On kuitenkin syytä miettiä keinoja nimien syntyhistorian selkiyttämiseksi esim. alueen julkisen tilan taideratkoja hyödyntäen, jotta nimien merkitys ja suhde alueeseen tulee ihmisille helpommin käsitettäväksi.

Ravilaaksoon on tehty hulevesisuunnitelma katusuunnitelmien ja alueen aluerakennussuunnitelmien yhteydessä kuntatekniikan toimesta.

Asemakaavaehdotukseen on esitetty tarvittavat tilavaraukset ja merkinnät tämän suunnitelman mahdollistamiseksi.

Pohjanmaan maakuntamuseo esittää lausunnossaan seuraavaa:

”Suunnittelualue sijaitsee Vaasan keskustan eteläpuolella ja on vanhaa merenpohjaa, jota on alettu rakentaa 1950-luvulla. Kyseinen alue säilyi monipuolisessa käytössä silloinkin, kun siinä toimi ravirata. Raviradan toiminta päättyi vähitellen sen pääkatsomon palon jälkeen.

Alueelle on tehty kolme luontoselvitystä. Kulttuurihistoriallisia selvityksiä on tehty useita, jotka tulisi mainita luontoselvitysten tapaan. Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä kerrataan alueen historiaa raviradan työstetyn pääkatsomon nykytilasta aina ruutikellarin vaiheisiin, jota varten on etsitty Kansallisarkistosta kellarin piirustukset vuodelta 1864.

Rantamaantien ja 8-tien välisellä alueella sijaitsevat 1980-luvulla rakennetut tennishallit- ja kentät ja jalkapallostadionkokonaisuus, jonka uusimmat osat on rakennettu 2015-2016. Vanha Sereniuksen piirtämä jalkapallokatsomo sekä kuulutustorni vuodelta 1936, jotka ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaina merkitty kaavaan sr-5 ja sr-3 merkinnöillä kaavan 985 yhteydessä. Inventoinnit tulee huomioida ja selvittää suojelutarve Malmönkadun ja Skoonenkadun vanhojen rakennusten osalta. Uusina suojelukohteina (sr-10 suojeltava rakennelma) on esitetty ruutikellarin raunioita, jotka ovat 1860-luvulta.”

Kaavaa 985 varten tehdyt perusselvitykset liittyen kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin ovat riittäviä myös koskien asemakaavanmuutosta 1079.

Tietojen täydentämisen lisäksi museolla ei ole muuta huomautettavaa. Museo on lausunut kaava-alueella olevasta vanhasta jalkapallostadionin katsomosta (Lausunto purkamislupahakemuksesta koskien Hietalahden jalkapallostadionin katsomoa 16.3.2012) eikä sillä ole huomautettavaa nykyisiin voimassa oleviin kaavamerkintöihin. Pääkatsomo on valtakunnallisesti arvokas ja sen asianmukainen korjaus takaisin katsomokäyttöön olisi erittäin suotavaa.

Kaavoituksen vastine maakuntamuseon lausuntoon:

Kaavaselostukseen täydennetään lähdeaineistoihin tehtyt kulttuurihistorialliset selvitykset ja täydennetään selostuksen selvitystä kulttuurihistoriallisesta ympäristöstä. Malmönkatu 2,4,6,8,10:n, Skånenkatu 2,4, 6:n ja Ravikatu 5:n rakennuksille on esitetty suojelumerkintää sr-5 perustuen mm. Hietalahden itäosien inventoinnin 2010:n rakennussuojelusuositukseen, aiempiin inventointeihin ja mm. 24 ja 31.2.2019 Kaavoituksen ja Pohjanmaan museon kesken tehtyihin ajantasaisuuden arviointeihin.

Pohjanmaan pelastuslaitos esittää lausunnossaan seuraavaa:

"Pelastuslaitos on sähköpostilla hankkeen vireilletulon yhteydessä toimittanut mielipiteensä kaavahankkeesta. Mielipiteet koskivat alueen riskiluokan kohoamista, yleisötapahtumien yleisömääriä ja rankkasateiden aiheuttamia tulvimisia Asemakatu-/Klemetinkatu-/ Malmönkatu-/ Omakotikadulla. Mielipiteet huomioidaan kaavaselostuksessa.

Asuinkerrostalojen varatiejärjestelyt perustuvat useimmiten siihen, että pelastuslaitos suorittaa (vara)pelastamisen puomitikasautollaan varatieksi osoitetulta parvekkeilta. Puomitikasautolle on järjestettävä toimintamahdollisuus, käytännössä 4 m:n levyinen pelastustie ja 6 m:n levyiset ns. nostopaikat. Kaavassa on hyvä ohjata pelastusteiden sijoittelua ja ratkaisuja esimerkiksi kaavamääräyksillä. Pelastuslaitoksen hälytysajoneuvot on lisäksi myös yleensä saavutettava rakennusten uloskäytävät ja oltava toimintamahdollisuus rakennuksen yhdellä pitkällä ja yhdellä lyhyellä julkisivulla."

Kaavoituksen vastine Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausuntoon:

Pelastusteiden suunnitteluun on kiinnitetty huomiota asemakaavanvalmistelussa sekä tontinluovutuskilpailussa ja sitä seuranneessa arkkitehtikutsukilpailussa.

Vaasan sähköverkko esittää lausunnossaan seuraavaa:

"Klemetinkadun ja Ravikadun yhtymäkohdassa on kaukolämpöpumppaamo ja sitä palveleva muuntamo. Mikäli pumppaamo siirretään, tulee siirtää myös samassa rakennuksessa oleva muuntamo lähelle uutta sijoituspaikkaa. Sijoituspaikasta ja siirtokustannuksista tulee sopia hyvissä ajoin.

Nykyistä ravirataa ja Ansaankatua palveleva muuntamo on myös luonnoksen mukaan katualueella ja tälle tulee löytää uusi sijoituspaikka. Muuntamon rakentaminen tulisi mahdollistaa joko Ravikadun viereisen VP-alueen pohjoiskärkeen tai kortteliin 59.

Kustannusjaosta tulee sopia etukäteen. (Kuva 2)

On todennäköistä, että alueen autopaikoille tulee sähköautojen latauspisteitä ja rakennuksiin hajautettua sähköntuotantoa, jonka vuoksi sähkötehon tarvetta on vaikea ennustaa. Näin ollen emme tässä vaiheessa pysty määrittelemään tarkemmin muuntamoiden mahdollisia sijoituspaikkoja AK- alueilla, vaan muuntamoiden rakentaminen tulisi mahdollistaa kaikille alueille kaavamääräyksillä.

Ehdotus kaavamääräyksestä:

”Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia, kuten esim. muuntamot”. Tämän lisäksi tulisi lisätä ohjeellinen rakennusala valikoiduille paikoille VP- alueilla. Paikat on esitetty kuvissa 1-4. (Kuvat 1-4)”

Kaavoituksen vastine Vaasan sähköverkon lausuntoon:

Asemakaavaselostukseen on lisätty Vaasan sähköverkon ehdottama mahdollisuudesta rakentaa muuntamo kortteleihin rakennusoikeuden lisäksi. VP aleille on esitetty ohjeellinen rakennusala ja määräykseen on lisätty määräys, joka sallii kerrosalan käytön yhdyskuntateknisiä toimintoja varten Vaasan sähköverkon esitys huomioiden.

Vaasan Vesi esittää lausunnossaan seuraavaa:

”Alueen Rantamaantien puoleisella reunalla menee Vaasan Veden 500 mm runkojätevesilinja, jonka olemassaolo tulee turvata perustettavalla rasitealueella. Alueen läpi kulkee myös runkovesijohtolinja, joka syöttää vettä mm. Tennis-Centerille ja Hietalahden Villaan. Vesijohdon siirto, asiakkaita häiritsemättä, tulee tehdä ennen alueen esirakentamista, sekä alueen vesi- ja viemärijohdot rakennetaan katutöiden yhteydessä. Kaavailtua energiaputkea Vaasan Vesi ei pidä taloudellisesti järkevänä.”

Kaavoituksen vastine Vaasan veden lausuntoon:

Asemakaavaan on lisätty Vaasan veden esittämä rasite jätevesiviemärilinjalle. Kunnallistekniset suunnitelmat ja toteutus on koordinoitu yhdessä Vaasan veden, kuntatekniikan ja kaavoituksen kesken.

Vaasan Talotoimi esittää lausunnossaan seuraavaa:

”Kaupunginosan julkinen rakentaminen on Ravilaakson kaavassa verraten vähäistä. Päiväkodille on varattu tonttialue Hietalahden koulun lähistöltä. Koululle ja päiväkodille varattava riittävä rakennusoikeus, jotta valmisteilla olevien palveluverkkoselvitysten laajimmatkin vaihtoehdot voidaan toteuttaa tarvittaessa.

Tulee varmistaa, että toimintaedellytykset taataan nykyisellään tai parannetaan Ruutikellarintie 2 ja 4 käyttäjäryhmille VAMIA sekä Kaarlen kentän osalta.

Maatasokerrosten luonteva ja esteetön kytkeminen katualueeseen sekä korttelipihaan mahdollistavat yhteistilojen ja liiketilojen syntymisen. Järjestelyissä on muistettava, että myös toimintojen huolto- ja aputilat tarvitsevat maayhteydessä olevia tiloja.

Pysäköinnille kehitetään uusia malleja, jolloin huoltoliikenne tulee huomioida myös pienliikkeisiin kuin jalankulkualueille. Huoltoliikenteen turvallisuus on taattava esimerkiksi aikarajoituksin.

Lyhytaikaiselle saattopysäköinnille kadunvarsilla on tarve erityisesti esteettömyysnäkökulmasta.

Julkinen rakentaminen (päiväkotia ja koulu) ja siihen liittyvä liikenne tulee huomioida liikennejärjestelyssä.

Hulevesien hallintaan osoitetut ”imeytys/vedenpidätysaluein” aluevaraukset tulisi vielä tarkentaa kaavassa.

Kortteleiden rakennusmassojen terävien kiilamaisten kulmien toteutumien on varmistettu ”rajaan kiinni”- rakentamisnuolilla. Kiilojen merkitys alueen ilmeen kannalta ei ole niin ratkaisevaa, kuin katuverkon, joten kulmaparvekkeiden ja rungon sisäänvetojen käyttö lienee sallittua.

Tontinluovutuskilpailun ehdot, jotka liittyvät tavoiteltuun kaupunginosan ilmeeseen, tulisi olla sitovia. Arkkitehtuurikilpailun järjestämisessä on laatukäsikirjan mukaisesti keskusalueella varauduttava kävelypainotteiseen ympäristöön.

Stadionin käytön kannalta vanhan katsomon suojelumerkintä sr-5 on rasite ja ristiriitainen, riippuen stadionilla järjestettävästä tilaisuudesta. Merkintä tulisi poistaa. Yhtenä vaihtoehtona katsomopaikkojen lukumäärän varmistamiseksi voisi olla katsomo-osan korvaaminen uudisrakennuksilla ja katsomon integroinnilla osaksi uudisrakennusta.” (Kuva, liite 1)

Kaavoituksen vastine Vaasan talotoimen lausuntoon:

Vamian ja Kaarlen kentän toimintaedellytykset pysyvät asemakaavaehdotuksessa ennallaan. Katutason tilojen huolto voidaan huomioida asemakaavaehdotuksen mukaisessa rakentamisessa. Kadunvarsille on suunniteltu kadunvarsipysäköintiä. Päiväkodin liikennejärjestelyt on suunniteltu yhteistyössä Talotoimen ja kuntatekniikan kanssa. Hulevesien käsittelyjärjestelmä tarkentuu yleistenalueiden suunnitelmassa ja katusuunnitelmissa. Rakennusten julkisivut voivat vähäisiltä osin olla irti rajasta johon se on nuolella osoitettu kiinni rakennettavaksi. Rakennustapaa on tarkennettu asemakaavaan vahvistamaan tavoitellun rakentamisen laatutason saavuttamista.

Tuoreessa asemakaavassa ak 985 vanhan katsomon suojelu on arvioitu hyvin kattavasti. Kaavoituksella ei ole tietoa olosuhteiden muuttumisesta tai uudesta niin merkittävästä tiedosta, joka muuttaisi rakennuksen suojelun perusteita. Rakennus tulee kuitenkin olla käytettävissä ja huollettavissa ja se tulisi kunnostaa arvoisellaan tavalla.

Taloyhtiö Darius Oy lausuu mielipiteessään seuraavaa:

”Ennen rakennus-, ja louhintatöiden aloittamista Ravilaaksossa tulisi välittömässä läheisyydessä olevat kiinteistöt tarkastaa ja todentaa mahdollisten louhinnasta aiheutuvien vaurioiden ennaltaehkäisyksi. Alueen rakentamisesta aiheutuvat haitat tulee minimoida ja raskaat maansiirtotyöt tulisi tehdä pääteitä käyttäen. Ravikadun liittyminen Klemetinkatuun katkaistaisiin ja Ansaankatu yhdistyisi alueen läpi kulkevaan uuteen Mielenkiinnonkatuun, jonka vuoksi Ansaankadun ja Ravikadun liikenne tulee lisääntymään. Näillä kaduilla liikenneturvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota. Taloyhtiö esittää, että Ravilaakson rakentamisen aikana Ravikadun itäpuoleisen tontin 36-2 nykyinen viemärointi yhdistettäisiin kaupungin viemäriverkostoon. Tällä hetkellä osa taloyhtiön viemäreistä on viemäripumppukaivojen varassa. (Kuva liitteenä)”

Kaavoituksen vastine taloyhtiö DariusOy:n mielipiteeseen:

Kaavoitus ei voi ottaa kantaa alueen maarakentamiseen liittyviin yksityiskohtiin, mutta on antanut lausunnon tiedot eteenpäin sekä kuntatekniikan, että kiinteistötoimen tietoon.

Vaasan kantakaupungin asukasyhdistys VKA ry tuo mielipiteessään esiin seuraavaa:

"Allekirjoittanut pj, sekä yhdistyksemme jäseniä oli paikalla Ravilaakson katujuhlissa 21.9. kuulemassa missä vaiheessa suunnittelua nyt mennään. Tilaisuus oli hieno, ja osoitti kaavoituksen, suunnittelijoiden etenevän määrätietoisesti vieden hanketta monipuolisesti eteenpäin tämän päivän vaatimusten mukaisesti. Tästä kiitokset kaupungin virkamiehille, ja kannustusta jatkaa tästä vielä tulevaan toteutukseen."

Kaavoituksen vastine kantakaupungin asukasyhdistyksen lausuntoon:

Kaavoitus on jatkanut määrätietoisesti ja monipuolisesti kaavan eteenpäinvientiä.

Yksityishenkilö A tuo seuraavaa esiin mielipiteessään:

"Kiittäen Ravilaakson katujuhlasta!

Ehdotukseni kaavaluonnoksesta, että tarkistaisitte korttelin AK 59 osalta siten, että 4-kerroksisen talon rakennuspaikka siirtyisi kauemmaksi AK 33 tontin 14, eli Ravikatu 5 olemassa olevasta rakennuksesta. Lisäksi ehdotan, että korttelin rakennukset madalletaan enintään 3- kerroksiksi varjostuksen pienentämiseksi. Lisäksi näkyvyys parantuisi ja risteys laajenisi Ansaankadun-Mielenkiinnonkadun ja Ravikadun risteyksessä, jossa liikkuu huomattavan paljon koululaisia. Mallina voisi käyttää korttelin AK 56 rakennusten sijoitusta korttelin kulmasta viistettynä ratkaisuna (peilikuvana).

Raviradan alueen luonne ja alueella olevat luontoarvot tulisi ottaa paremmin huomioon. Alueen haasteet rakentamisen osalta ovat sen maatason alhaisuus ja alueen tulva-alttius merenpinnan noususta tai sääolosuhteista johtuen. Tämän takia kyseenalaistan alueen hyödyntämisen tiiviin kerrostalovaltaiseen rakentamiseen.

Kaava-alueen olemassa olevien rakennusten tulvasuojeluun tulisi kiinnittää enemmän huomiota tässä kaavoitusvaiheessa, erityisesti Malmönkadun varressa olevien vanhojen kerrostalojen pihojen ja kellarien kohdalla."

Kaavoituksen vastine yksityishenkilön A mielipiteeseen:

Kaavoitus on tutkinut korttelin ak 59 rakentamista ja jäsentänyt korttelin ohjeellista rakentamista niin, että rakennusten suurin sallittu kerrosluku on korttelin Ravikadun puoleisella sivulla 3. KORJAA RUOTSINKIELISEEN. Ravilaakson hulevesi- ja luontoratkaisuja on edelleen kehitetty asemakaavaehdotuksessa korkealuokkaiselle tasolle. Malmönkadun rakennusten edusalue on jo toteutetussa Tasapainonkadun saneerauksessa huomioitu ja tilannetta on parannettu.

Yksityishenkilö B tuo seuraavaa esiin mielipiteessään:

Henkilö toivoo mielipiteessään, että Ravilaaksoon rakennettaisiin sorapäälysteisiä reittejä. Hänen mukaansa pelkästään asfalttipäälysteisinä reitit tekevät ravilaakson epämiellyttäväksi ja terveelliseksi paikaksi liikkua. Ihmiset menettävät hänen mukaansa halunsa ja mahdollisuutensa liikkua alueella. Hän toivoo kuusiaitaa koko Ravilaakson ympärille kävelijöiden ja alueen asukkaiden suojaksi. Rakennusten tulisi hänen mukaansa olla korkeintaan 3 kerroksisia ja rakennettu puusta. Betonirakennukset ovat hänen mukaansa epäterveellisiä ja hengittävät vähän. Hän toivoo, että tonttien väliin jätetään riittävästi vapaata ilmatilaa. Hän toivoo moottoritien molemmin puolin melusuojausta, jotta ympäristössä olisi rauhallisempaa liikkua. Hän toivoo, että alueelle istutetaan havupuita, koska niitä on alueella liian vähän. Esim. katajia. Hän toivoo myös kiipeilytelineitä ja viheralueita, jossa lapset voivat leikkiä ja liikkua. Hän toivoo, että näkymä merelle

rakennusten välistä säilytetään. Tärkeintä hänen mukaansa on, että alueella nyt olevat kävelyulkoiolosuhteet säilyvät ja että asfalttipäällysteisiä kävelyväyliä ei tehdä.

Kaavoituksen vastine yksityishenkilön A mielipiteeseen:

Ravilaakson yleisten alueiden suunnittelutyössä ja katusuunnittelutyössä tullaan tutkimaan mielipiteessä esitetty sorapintaisten kävelyreittien toteuttaminen. Sora on kävelyalustana, myös teknisesti haastava, joten sen soveltuvuus muualle kuin puistoihin on epätodennäköinen.

Ravilaakson asemakaavaluonnoksesta tehtiin myös verkkokysely (Maptionnaire)
Kyselyyn vastanneet nostivat esiin mm. seuraavia asioita:

Pelättiin, että tori tuntuu liian tyhjältä valtaosan ajasta. Tonteista toivottiin kohtuuhintaisia. Katurakennetta pidettiin hyvänä, mutta kortteleita liian lähiömäisinä. Niiden toivottiin olevan kaupunkimaisempia umpikorttelimaisempia. Toivottiin enemmän puistoja ja viheralueita. Lähelle stadionia toivottiin puisto suihkulähteellä. Esitettiin, että Ravilaaksoon ei rakenneta matalan sijaintinsa vuoksi. Toivottiin harvempaa asutusta. Toivottiin keskuspuistoa alueelle. Ilmaistiin halu muuttaa alueelle, jos sinne rakennettaisiin rivitaloja /erillistaloja, joissa on pieni piha, ja autopaikka tai autohallipaikka.

Ravilaakson luonnosvaiheessa pidettiin yleisötilaisuus ja katujuhla Rakastu ravilaaksoon 21.9.2017

Tilaisuudessa oli reilu 100 osallistujaa. Tilaisuus alkoi kaavahankkeen esittelyllä ja jatkui kommenttien kirjaamisella kyselylomakkeisiin, sekä vapaalla keskustelulle.

Tilaisuudessa annettiin seuraavaa palautetta:

Hyvänä suunnitelmissa pidettiin mm. rakennusten värikkyyttä, monimuotoisuutta ja erilaisuutta, matalahkoa rakennuskorkeutta, viheralueita, väljyyttä, eri-ikäisten huomioimista, marjapensaita, päiväkotia, puuston säilyttämistä.

Edelleen kehitysideoina tuotiin esiin seuraavaa:

Tori, jonka ympärillä on putiikkeja olisi upea. Viheralueita tulisi olla enemmän, lintulampi emäntälahden kohdalle, keskelle patsas jossa suihkulähde ja lammen ympärille penkit, aurinkosähköpaneelit katolle ja seiniin, tuulivoimaa ja merivesilämpöä ja lämmöntalteenotto poistoilmasta käyttöön. Alueen pyöräilyä, rollaattoreilla ja lastenvaunuilla kulkemista tulisi helpottaa. Turvallisuus tulisi nostaa etusijalle. Tulviin tulee varautua. Elintarvikekauppa on tultava, hyvät palvelut, hyvät liikennejärjestelyt tarvitaan. Alue on liian tiiviisti rakennettu ja lasten paikat on unohdettu. Liian värikästä liian tivolimainen. Tarvitaan riittävän tilavat huoneet, eikä tasakattoja haluta. Kävelyreittien päällysteet soraa ainakin joltain osaltaan. Asfaltti on epäterveellistä. Lisää liikerakennuksia, suunnitelkaa viihtyisiä viheralueita kaiken ikäisille. Koirapuistoa tarvitaan, ravirata on ollut koirien ja koiranomistajien tapaamispaikka.

Muuta / Annat:

Kysyttiin pitäisikö varata paikka palloiluhallille ja missä on iso tekojäärata? Maauimala olisi helmi. Muistutettiin huomioimaan eläkeläiset ja toivottiin yhteisöllisyyttä. Keittiökalusteissa toimivuus jo valmiiksi → ikääntyvien heikkenevät lihasvoimat. Tarvitaan vetolaatikot, vedettävät korihylyt. Välttää ”kuolleita kulmia” kaapistoissa. Ruutikellarinpuisto saisi jäädä nykyiseen suht. luonnolliseen tilaansa. Muutenkin luontoa saisi jättää, eikä vain istutettua kasvillisuutta. Kävely ja pyöräreitti saisi kiertää Ravilaaksoa ja siihen tulisi jättää 40 cm sorakaistaista. Asfaltti on talvella liukasta. Toivotaan, että Hietalahti on 10 vuoden päästä rauhallinen.

Tilaisuudessa annettujen palautteiden huomioiminen asemakaavatyössä

Asemakaavan valmistelussa on otettu huomioon annetut mielipiteet ja useita ideoita on jatkokehitetty ja ehdotettu alueelle. Esimerkiksi viheralueiden ratkaisuja, kuten ankkalampea ja puistojen monimuotoisuutta sekä liikennejärjestelyitä on kehitetty asemakaavassa ja siihen liittyvässä yleisten alueiden suunnitelmassa. Myös rakennusten monipuolisuutta ja värikkyyttä on edistetty entisestään ja alueen toimintojen toteuttamista edesautettu kehittämällä asemakaavamääräyksiä ja rakennetta vastaamaan enemmän todellisia tarpeita. Toimintojen syntymisen varmistamiseksi on myös työstyetty toiminnan tarjoajien ja tilojen rakentajien ja hallintoijien yhteistyötä osaprojektissa palvelut ja toiminnot. Suuret urheilutoiminnot eivät sovi itse kaava-alueelle, mutta sen ympärillä on vielä kehitysmahdollisuuksia ja mm. rakennusoikeutta ja tilaa palloiluhallille.

Ravilaaksoon mietittyjä kehitysideoita julkiset alueet työryhmän kokous 15.12.2017

Kokoukseen osallistui Kaavoituksen, kiinteistötoimen ja Mandaworksin edustajat. Kokouksessa esiteltiin suunnittelutilanne ja kokousta jatkettiin jakaantumalla kahteen ryhmään ideoimaan Ravilaakson yleisten alueiden luonnetta ja ratkaisuja. Ideoita käytiin yhdessä läpi ja niitä arvioitiin yhteisesti.

Alueelle ideoitiin mm. seuraavaa:

Ylijäämä, pintamaan kokoaminen pariin paikkaan ympäristötaiteen/ muotoilun ajatuksella. Alueelle tulisi toteuttaa ”opastaulu”. Keskustorille tulisi toteuttaa korotettu lava, kiinteät eritasoiset istuimet/istuinalue, alueen päätaideteos, leikkipuisto/ muutamia välineitä perinteisestä poikkeavalla tavalla, esim. ympäristötaidetta sisältävä leikkipuisto. Ei samanlaista kuin muualla jo on. Alueelle toteutettava parkkitalon julkisivu voisi olla kiinnostusta herättävä ”koukku”, alueen käyntikortti. Puistojen aiheet voisivat liittyä kortteleiden teemoihin ja valaistussuunnitelma on tärkeä. Torialue mahdollista jatkaa katualueille, talvitorille. Tarpeeksi lähellä on kaikkea. Tulee suunnitella niin, että tulee toimeen ilman omaa autoa. Pihakaduille on tärkeää miettiä teemat ja hallita ajonopeudet ja suunnitella sinne esim. leikkipaikka, pelialueet, viherpaikat, ajoesteet jne. Pohdittiin pitäisikö pyöräily erottaa selkeästi toisistaan? Puistikolle liikuntapiste ja kuntosalilaitteita. Torille kesäisin pelikenttä, talvisin luistelurata. Alue kaipaa esteettömän alueen pyörätuolileikkipuiston, moniaistillisen taideteoksen, seikkailu radan, joka tarjoaa taideliikuntaseikkailun. Alueelle voisi kehittää myös mm. skeittitilaa, parkour rataa, ”pihapelejä”, iso shakkilauta, petankki ym. Talvella torille voisi toteuttaa luistelualueen ja muita talvitoimintoja. Alueella voisi kokeilla myyntikojujen ja terassialueiden syntymistä

antamalla alueet yrittäjille vapaasti ja ilmaiseksi käyttöön. Liikkumisen ketjutusta ideoitiin. Pölkypyöräilyn ja bussiliikenteen parempaa yhteensovittamista tulisi kehittää. Infraputken voisi toteuttaa, jotta katuja tai puistoja ei avata pitkään aikaan.

Ideointipalaverin anti on suoraan hyödynnetty yleisten alueiden suunnitelman valmistelussa.

Ravilaakson asemakaavaluonnosta, Ravilaakson yleisten alueiden suunnitelmaa, ja ravilaakson asemakaavaluonnokseen liittyvää havainnemateriaalia esiteltiin ja ideoitiin uutta Vaasan taiteidenyönä 9.8.2018 ravipelin muodossa. Ravipeli on uusi Karolína Kopeckán Tampereen teknillisen korkeakoulun arkkitehtiosaston diplomityönä Vaasan kaupungin kaavoituksessa kehittämä vuorovaikutus ja ideankehittämistyökalu. Ravipelissä peliin osallistujat (taiteidenyönä) ohikulkijat ehdottavat Ravilaaksoon toimintoja, niiden sijoituspaikan ja suhteen muihin alueelle ehdotettuihin ja valmiiksi määriteltyihin palveluihin ja toimintoihin. Peli kannusti ihmisiä ideoimaan alueelle toimintoja eri tavalla kuin perinteisissä vuorovaikutustilaisuuksissa. Toimintojen yhteisvaikutuksen pohtiminen prosessissa sai pelaajat miettimään koko alueen toimivuutta systeeminä, jossa eri toiminnot tukevat toisiaan. Mielipiteen / idean antaja keskittyy yhden ideansa sijaan siihen, mikä todella sopii alueelle ja voisi siellä menestyä ja antaa lisäarvoa asukkaille, työntekijöille ja vierailijoille. Tämä tuottaa toimivia kokonaisuutta tukevia ideoita ja ajatuksia niiden positiivisesta vaikutuksesta toisiinsa ja alueeseen.

Ravipeliä testattiin myös Vaasan Vasaramessuilla (rakennusmessut) 28.10.2018. Tilaisuudessa sovellus räätälöitiin alueen väliaikaiskäytön ideointiin.

Ravilaakson maankäytön kehittämishanke

Ravilaakson maankäytönkehittämissuunnitelman prosessi on kuvattu erikseen Ravilaakson projektisuunnitelmassa. Projektisuunnitelmat tehtävä on määritellä ja ohjata alueen suunnittelua ja toteutumista laajemmin ja laaja-alaisemmin kuin perinteiset maankäytön suunnitelmat kuten asemakaava, tontinluovutus ja esim. infrasuunnittelu yksin tekisivät.

Projektisuunnitelmassa projekti on jaettu pääprojektiin ja osaprojekteihin. Pääprojekti pitää sisällään maankäytön kehittämishankkeiden oleelliset ja välttämättömimmät prosessit kuten, asemakaavoituksen, tontinluovutuksen sekä infrasuunnittelun ja toteutuksen.

Osaprojektit taas pitävät sisällään pää prosesseja tukevia erillisprojekteja. Osaprojekteja on määritelty aihealueista, joilla on esim. erityisiä resurssitarpeita tai tavanomaista monimuotoisempia tai laajempia sisällöllisiä vaatimuksia.

Ravilaakson kehittämishankkeessa on seuraavia osaprojekteja:

Osaprojekti 1, Maapoliittinen ohjelma

Asunto- ja maapoliittisen ohjelman tavoite on ohjata mahdollisimman monipuolisen ja sekoittuneen sekä mahdollisimman hyvin tulevaisuuden asuntotarpeita ja kaupungin strategiaa vastaavan asunto- ja asukasrakenteen toteutumista Ravilaaksoon.

Ravilaakson asuntopoliittisilla tavoitteilla ohjataan alueen asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa niin, että se vastaa asuntojen kysyntään mahdollisimman hyvin niin lähitulevaisuudessa kuin pitkällä aikavälillä. Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoitteella turvataan mahdollisimman monipuolinen sekoitus vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja, ARA-vuokra-asuntoja, palveluasuntoja senioreille ja ikääntyneille, muita erityisryhmien asuntoja sekä uusia asumismuotoja, kuten esimerkiksi yhteisöllistä asumista. Asumisen kohtuuhintaisuutta turvataan sopivalla määrällä ARA-vuokra-asuntotuotantoa. Alueen muuta asuntotuotantoa ohjataan mahdollisimman kohtuuhintaiseen suuntaan maapoliittisten toteutuskeinojen avulla. Vaasassa on suurta tarvetta kohtuuhintaiselle asumiselle erityisesti kaupungin muunkielisen väestön voimakkaan kasvun vuoksi.

Maapolitiikan toteutuskeinot pitävät sisällään muun muassa pääperiaatteet tontinvaraukselle ja -luovutukselle, keinot asumisen kohtuuhintaisuuden turvaamiseksi, alueen vaiheittaisen toteuttamisen alustavan aikataulun ja suunnitelman sekä toteutuksen vaatimat kiinteistötekniset ja -oikeudelliset ratkaisut. Aikomuksena on korttelikohtaisten tontinluovutuskilpailujen järjestäminen, joissa turvataan alueelle asetetut asuntopoliittiset tavoitteet. Alueen ensimmäinen tontinluovutuskilpailu tulee koskemaan Ravilaakson yhteisöllistä palvelukorttelia.

Osaprojekti 2, Infrarakentaminen

Alueen esirakentamiseen ja infrasuunnitteluun liittyy sekä aikataulullisesti, että teknisesti perinteisestä poikkeavia haasteita matalan korkeusasemansa ja pohjaolosuhteittensa johdosta. Asemakaavaluonnoksen pohjalla on mm. pitkälle viety liikennesuunnitelma ja alueen maanrakennussuunnitelma. Aluerakentamiseen liittyy myös mm. rakentamisen aikainen rakentamattomien alueiden väliaikaiskäytön suunnittelu.

Osaprojekti 3, ”Tulevaisuuden innovatiivinen, energiatehokas asuinalue”

Hankkeen päätavoite on edistää Vaasan kaupungin energia- ja ilmasto-ohjelman toteuttamista energiatehokkuuden parantamisen, uusiutuvan energian käytön lisääminen sekä asuinalueiden energiapalvelujen kautta. Hankkeessa luodaan laskentamalleja ja työkaluja joiden avulla Vaasan kaupungin ydinkeskustan tuntumassa sijaitsevalle vanhan raviradan alueelle, mm. 2000–2500 asukkaalle, suunniteltavan asuinalueen energiaratkaisu voidaan toteuttaa kaupungin energia- ja ilmasto-ohjelmaan kirjattujen tavoitteiden mukaisesti.

Tavoitteena on eri toimijoiden kanssa selvittää, kehittää ja luoda uusia toimintamalleja sekä uusiutuvan energian tuotantoon ja käyttöön liittyviä järjestelmiä. Hankkeen kautta Vaasan kaupunki pyrkii kehittämään innovaatioita tukevaa toimintaa kaavoituksessa,

suunnittelussa, tontinluovutuksessa, sopimusten laadinnassa, kunnallistekniikan rakentamisessa sekä kehittää osallistavaa sähköistä vuorovaikutusta eri osapuolen kanssa.

Hankkeessa on päädytty jatkoselvittämään varastoteholtaan suuren kallioenergiavaraston toteuttamista alueella. Energiavarastoa ladataan syöttämällä lämpöä kallioon porattuihin reikiin Westenergyltä kesäaikaan syntyvällä hukkalämpöenergialla kaukolämpöverkoston kautta. Lämpövarastoon on teoriassa mahdollista varastoida niin paljon energiaa, että se riittää koko Ravilaakson lämmitystarpeisiin koko vuoden ympäri. Tämä tarkoittaisi käytännössä sitä, että koko Ravilaakson lämmitystarve saadaan jätteenpolttotoiminnasta aiheutuvalla, tällä hetkellä täysin hyödyntämättömällä, energialla. Toteutuessaan ratkaisu on merkittävä Vaasan kaupungin ilmastostrategiaa edistävä hanke ja poikkeuksellinen ilmaston kannalta edistyksellinen hanke Suomessa.

Osaprojekti 4, Taide

Taideosaprojektit tarkoitus on käyttää taidetta alueen vetovoimaisuuden ja arvon lisäämiseen, auttaa luomaan alueelle omaa identiteettiä, tarinaa ja tunnelmaa, tuoda alueelle yllätyksellisiä elementtejä, edistää asukkaiden kohtaamisia, vuorovaikutusta ja tukee heidän omatoimista tapahtumatuotantoa, olla mukana luomassa rohkeaa ja rouheaa kaupunkikulttuuria sekä luovaa hulluutta.

Taideohjelman tavoite:

Luoda raamit ehjän kokonaisuuden muodostumiseksi ja taiteen toteuttamiselle Ravilaakson vision mukaisesti, luoda alueelle taidekartta, ohjata teosten sijoittelua ja määritellä kärkikohteet, määritellä kunkin korttelin taiteen sijoittuminen suhteessa rakennukseen ja tonttiin sekä se, mihin korttelista kerättävä taideraha käytetään.

Taideohjelmatyössä määritellään toimintatavat yksittäisten projektin hallinnalle sekä pelisäännöt toimijoille, aikataulu toteuttamiselle, taidebudjetin käyttöä, taiteen ylläpidon periaatteet.

Taideohjelmatyö jatkuu taidetyöryhmän ja taiteen ohjelmoinnin ammattilaisen kanssa yhteistyössä valmisteltavan konkreettisemmän taideohjelmatyön tekemisellä.

Osaprojekti 5 ja 6, Toiminnot, palvelut ja liiketilat

Ravilaakson vision mukaiset uuteen kaupunginosaan toteutettavat monipuoliset toiminnot, lähipalvelut sekä eläväiset kadut ja aukiot, eivät synny nykytilanteessa luonnostaan, vaan niiden synnyttäminen vaatii kaupungilta aktiivisia toimenpiteitä ja älykästä rakentamisen ohjaus- ja kehittämistyötä ja työkaluja. Kestävä sekoittunut asukasrakenne, laadukkaat lähipalvelut, monipuoliset toiminnot, yhteisöllisyyden määrätietoinen kehittäminen ja kulttuurin monipuolinen edistäminen ovat sekä lyhyellä, että pitkällä tähtäimellä suuri lisäarvo sekä alueelle, että koko kaupungille lisäten sen toimivuutta ja vetovoimaa muuttuvassa maailmassa. Toimiva monipuolinen kaupunkirakenteella on myös merkittävä paikallistaloutta ja työllisyyttä edistävä merkitys ja on nimenomaan Vaasan kaupungin strategiassa kirjattua rikkaan ja monipuolisen kaupunkikulttuurin edistämistä.

Osaprojektin ravilaakson palvelut ja toiminnot tavoitteena on kehittää työkaluja toimintojen synnyttämiseen alueelle. Toimintojen synnyttämisessä on olennaista käyttää oikeanlaisia

ohjauskeinoja kuten asemakaavaa, kilpailutuksen kautta toteutettua sitouttamista, tontinluovutusehtoja ja esimerkiksi rakennusvaiheen aktiivista ohjausta. Ravilaakson hankkeessa käytetään lähtökohtaisesti kaikkia edellä esitettyjä keinoja. Asemakaavassa esitetään mm. kunnianhimoista yhteistilanormia, joka ylittää huomattavasti yleisesti käytetyn. Tilat luovat edellytyksen monipuolisen monikäyttöisen tilan synnylle, joka voidaan tarvittaessa muuttaa myös liiketilaksi. Erityisen tärkeää on tuottaa verkostoitumista ja ideamalleja palveluluiden ja toimitilojen toteuttajien välille, jotta toteuttamisvaiheessa voitaisiin perustaa suunnitelmat todelliseen tarpeeseen ja tarvittaessa sitouttaa toisiinsa tiloja tarvitsevat ja tilojen toteuttavat tahot.

Ravilaaksossa yhteistilojen ylläpitoon ja tilojen älykkääseen ja monipuoliseen käyttöön halutaan kiinnittää alueella erityistä huomiota. Alustavien ajatusten mukaan yleishyödyllinen yhdistys kuten Settlementiyhdistys voisi olla yhteistilojen hallinnoimisessa aktiivisessa roolissa. Tämä oli myös iso potentiaali synnyttää alueelle sitä yhteisöllisyyttä, jota niin kipeästi kaivataan sekä uusilla, että vanhoilla asuinalueilla.

Toimintojen syntymisen varmistamiseksi on myös työstetty toiminnan tarjoajien ja tilojen rakentajien ja hallinnoijien yhteistyötä.

kts. kohta Ravilaakson palvelut ja toiminnot työpaja 21.12.2016, kutsuvuorovaikutustilaisuus Draamasalissa, s.20

Osaprojekti 7, Ravilaakson viestintä ja aluebrändäys

Uusien kaupunginosien viestintään ja brändäykseen on ympäri Suomea ja maailmaa kiinnitetty yhä enemmän huomiota. Viestintään ja Brändiin panostamisessa nähdään suuri potentiaali uusia alueita kehitettäessä. Persoonallisella ilmeellä ja luonteella ja hyvällä viestinnällä voidaan alueelle saada lisäarvoa monelta taholta, sekä rakentajilta ja kehittäjiltä ja tulevaisuuden asukkailta ja toimijoilta. Vahva persoonallinen ilme ja alueen henki ja tarina on myös itseään ruokkiva prosessi. Alueen tavoitteiden saavuttaminen ei ole enää kiinni vain virkamiehen paperissa lukevasta määräyksestä tai ohjeesta vaan kaikki osalliset ja alueesta ja sen brändistä kiinnostuneet luovat sitä yhdessä. Ihmiset jotka innostuvat ja kaipaavat sitä mitä alueelle voisi syntyä tulevat sitä luomaan. Näin toimivat myös rakentajat ja kaupunki itse.

Ravilaakson brändi näkyy jo nyt alueesta pidetyissä esityksissä, vision määrittelyssä ja visuaalisessa kuvamateriaalissa. Ravilaakson brändi on Ravilaakson Visio.

Ravilaakson viestintää kehitetään paraikaa ja se näkyy enemmän tai vähemmän kaikessa kirjallisissa julkaisuissa hankkeesta. Työn alla on tällä hetkellä Ravilaakson internet sivut, jotka toimivat hankkeen suunnitteluvaiheessa, rakentamisvaiheessa ja alueen ollessa valmis. Sivujen tarkoitus on informoida hankkeesta ja luoda mahdollisuuksia vuorovaikutukseen, kohtaamiseen ja verkottumiseen. Sivujen kautta ilmenee missä vaiheessa Ravilaakson suunnittelu tai rakentaminen on, mitä alueella tapahtuu ja esimerkiksi, kuinka alueen energiaprojekti tai ilmastotavoitteet toteutuvat. Sivustoita tulee sekä Ravilaaksolaisten, että niiden portaali jotka Ravilaaksosta ovat kiinnostuneet. Hankekohtainen sivu toimii myös pilottina suunnitellulle laajemmalle alueiden brändäyskokeilulle.

Brändäystyön tuloksia ja uusia opittuja käytäntöjä hyödynnetään jatkossa mahdollisuuksien mukaan muissakin kaavoituksen ja koko kaupungin hankkeissa.

Osaprojekti 8, pysäköinti

Alueen pysäköintiratkaisuja kehitetään erillisessä osaprojektissa, sillä nähdään, että sekä korttelikohtaiset uudenlaiset pysäköintiratkaisut, tätä aluetta ympäröivät yleisten kortteleiden pysäköintialueiden potentiaali ja isojen yleisötapahallien pysäköintijärjestelyiden kehittäminen ovat tarpeen. Kortteleiden pysäköintijärjestelyissä tullaan ottamaan huomioon esimerkiksi kortteliautojen käyttöönotto. Kaavassa määrätystä pysäköintinormista saa helpotusta, mikäli hyödyntää kortteliauto ratkaisua. Käynnissä on myös vuoropysäköinnin kehittämishanke, jossa etsitään uusia tapoja hyödyntää tehokkaammin jo olemassa olevia pysäköintialueita mm. urheilutilaisuuksien ja urheilustadioneilla tapahtumien tarpeisiin. Hietalahden alueella on paljon pysäköintipaikkoja, jotka ovat osan päivästä vähällä käytöllä. Mm. uuden älykkäiden sovellusten avulla toivotaan voivan ohjata suuriin tilaisuuksiin autolla saapuvia tyhjiillään oleviin pysäköintipaikkoihin järkevän kävelymatkan päässä tapahtumapaikasta. Järjestelmällä pyritään edistämään kävelyä, joukkoliikennettä ja pyöräilyä todella merkittävien autopaikkojen toteuttamatta jättämisestä koituvien säästöjen lisäksi.

Hyvinvointikorttelikilpailu ja kehitystyö

Ravilaakson torin laidan korttelista 58 (asemakaava-luonnoksessa ak 1079) järjestettiin Ravilaakson yhteisöllisen hyvinvointikorttelin konseptin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 2018. Kaupunki on järjestänyt kilpailun voittajaryhmien Peab Oy ja Yrjö ja Hanna säätiön kanssa arkkitehtikutsukilpailun hyvinvointikorttelin arkkitehtonisesta kokonaisratkaisusta. Kilpailu ratkesi maaliskuussa 2019. Voittajatyötä käytetään korttelin toteutussuunnittelun lähtökohtana. Korttelin tontinluovutus- ja konseptikilpailun sekä Arkkitehtikilpailun tuloksia on käytetty asemakaavaehdotuksen täsmentämiseen. Kilpailujen avulla voitiin arvioida asemakaavaratkaisun toimivuutta käytännössä ja sen sisältöön voitiin vaikuttaa helpottaen kortteliratkaisujen toteutusta ja asemakaavan valmistelutyössä määriteltyjen tavoitteiden saavuttamista.

Hyvinvointikorttelin suunnittelun yhteydessä on tehty sidosryhmätyöskentelyä mm. Vaasan kaupungin eri tahojen, settlementikeskuksen ja Vaasan seurakuntayhtymän kanssa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavaehdotuksen taustalla on asemakaavaluonnos, joka perustuu 2014 järjestettyyn ideakilpailuun ja vuonna 2016 tehtyyn yleissuunnitelmaan.

Asemakaava luonnosvaiheen jälkeen tehdyt muutokset:

- Kortteleiden ja katujen linjauksia on täsmennetty mm. kunnallisteknisten ratkaisujen vuoksi
- Rakennusten sijoittelu ja massoittelu AK korttelialueilla on täsmennetty hiukan
- Rakennusoikeus on pienentynyt noin 7%

- Muuntajille on esitetty rakennusaloja
- Pysäköintilaitosta on laajennettu.
- Pysäköintiä määrätään sijoitettavaksi kortteliin vain n. 1/3 pysäköintitarpeesta. Loput tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen.
- Malmön ja Ravikadun suojelumerkinnot on lisätty
- Ruutikellarinpuisto on merkitty alueena, jonka luontoa pitää kehittää luontotyyppinsä mukaisesti sitä vaalien ja kehittäen.

5.1. Mitoitus

Asemakaava-alueen koko noin 31 610 m²

Korttelialueiden koot ja kerrosalat

AK (vanha ravirata) 51-69, pinta-ala 66 592 m², rakennusoikeus noin 131 622 k-m²

AK 34 (Malönkatu), pinta-ala 13 345 m², rakennusoikeus 8700 k-m²

AK 33 (Ravikatu), pinta-ala 10 276 m², rakennusoikeus 5900 k-m²

P Lähipalvelurakennusten korttelialue 6 633 m², rakennusoikeus 3 426 k-m²

LPA, pinta-ala 12 673 m², rakennusoikeus 15 000 k-m²

LP, pinta-ala 3 580 m²

Katualueet, pinta-ala 99 798 m², (ET rakennusala) 195 k-m²

VU, pinta-ala 9 477 m², rakennusoikeus 300 k-m²

YU, pinta-ala 4 209 m², rakennusoikeus 19 600 k-m²

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Asemakaavan ratkaisut ja yleiset määräykset

Pysäköintiratkaisu ja pysäköintipaikkavaatimukset

Asuntorakentamiselle 1 ap/105 k-m², 2 pp / asunto.

Kaupunginosan 9. kortteleihin 51-61 ja 63-69 autopaikoista tulee 1 / 3 osittain kortteliin ja loput voidaan vapaaksi ostaa. Kortteleiden 10:7,8 autopaikkoja voidaan myös vapaaksi ostaa.

Liike ja toimitilarakentamiselle 1 ap / 70 k-m², 1 pp / 50 k-m² liike- / toimitilahuoneisto

Palvelurakentamiselle (esim. tuettu vanhustenhuolto, päiväkotit, yhteishyödylliset palvelutilat ja toiminnot) 1 ap / 200 k-m², 1 pp / 70 k-m²

Urheilurakentaminen 1 ap / 100 k-m², 1 pp / 25 k-m²

Yhdellä yhteiskäyttöisellä kortteliautolla voidaan korvata 6 autopaikkaa.

Korttelin autopaikkoja on myös mahdollista sijoittaa kaava-alueen LPA- korttelialueille

YHTEISÖLLISET YHTEISET TILAT

Kortteleihin 51-61 ja 63-69 tulee esittää yhteistiloja vähintään 6 % korttelin kokonaiskerrosalasta

Yhteistilat voivat olla esimerkiksi

Asukaskeittiö

Musiikin soitto tila

Saunaosasto(t)

Tekninen työ-, askartelu- ja harrastetila

Korjauspaja (polkupyörät yms.)

yhteensä 6 % korttelin kokonaiskerrosalasta

MUUT YHTEISTILAT

irtaimistovarastot 3m² / as

ulkovälinevarasto 2m² / as

Liikkumisapuvälinetilat 0,5 m / as

Kiinteistönhoidon tila vähintään 5 m² / kiinteistö.

Yhteistiloja on tarkoitus kehittää niin, että ne palvelevat asukkaiden arkea, että heidän ja koko alueen hyvinvointia. Oleskeluun tarkoitettuja tiloja voidaan käyttää työntekoon, harrastus- ja kerhotoimintaan sekä talon ja kortteleiden asukkaiden kesken, että myös laajemmin. Tiloissa voidaan järjestää kokouksia ja kerhotoimintaa myös esimerkiksi osana yhdistysten ja oppilaitosten toimintaa. Toiminnan organisoiminen voi tapahtua keskitetympin esimerkiksi yleishyödyllisen yhdistyksen kautta. Toimija voisi olla esimerkiksi settlementtiyhdistys.

Kaava-alueen luontoympäristö

Kaava-alueen luontoympäristön kehittämisen tavoitteet ovat ihmisten viihtyvyyden lisääminen, toiminnallisuuden lisääminen mm. ruokakasvien avulla, luontoympäristön kestävyys ja monimuotoisuuden lisääminen. Koko alueen luonnon monimuotoisuus pyritään maksimoimaan.

Hulevesi

Alueen hulevesijärjestelmä tulee toteuttaa erillissuunnitelman mukaan. Sekä julkistentilojen että kortteleiden hulevesiä pyritään viivyttämään kaupunkirakenteeseen integroiduin rakenteiden kuten esim. sadepuutarhan avulla seuraavista syistä:

- Sadevesirakenteet suojaavat rakennuksia myrskysadevaurioilta
- Sadeveden älykäs hallinta auttaa pihakansien, pihojen ja julkisen tilan istutusten vedensaannin järjestämisessä ja luonnon monimuotoisuuden toteuttamista alueella
- Sadevesirakenteet sinänsä ovat tärkeitä esteettisiä elementtejä kaupunkiympäristössä

- Oikein suunnitellut rakenteet puhdistavat sadevesiä ennen niiden johtumista mereen ja ennen kaikkea herkkään Emännänlahden viitasammakkolahteen
- Sadevesirakenteet viivyttävät myrskyvesiä niin, että hulevedet eivät aiheuta tarpeetonta haittaa sadevesijärjestelmälle ja mm. Emännänlahden herkälle viitasammakkolahdelle.

Viherkerroin

Ravilaaksossa käytetään viherkerrointa. Viherkerroin on kaavoituksessa hyödynnettävä menetelmä, jolla pyritään varmistamaan, että kaupunkirakenteessa on riittävästi ekologisesti tehokasta pinta-alaa. Käytännössä tämä tarkoittaa lähinnä vettä läpäiseviä pintoja ja kasvillisuutta. Riittävän viherpinta-alan muodostuminen on tärkeää mm. koska kasvillisuuden peittämät pinnat vähentävät tulvariskiä ja lämpösaarekeilmiötä, sitovat hiilidioksidia, parantavat ilmanlaatua sekä lisäävät kaupunkitilan viihtyisyyttä, esteettisyyttä ja positiivisia terveysvaikutuksia.

Viherkerrointa käytettiin ensimmäisen korttelin kilpailun yhteydessä. Suunnitelmissa osoitettiin, että määritelty viherkerroin on ratkaistavissa ja tuottaa hyvää ympäristöä. Tämän seurauksena viherkertoimen vähimmäismäärä on määritelty asemakaavassa kortteleille. Viherkerrointa on tarkoitus käyttää myös yleisten alueiden suunnittelun työkaluna.

Korttelipihat

Kortteleiden sisäpihat tulee istuttaa vehreiksi puistomaisiksi ympäristöiksi. Korttelipihoille tulee istuttaa puita vähintään 1 kpl / 200 m². Korttelipihoille tulee muodostaa puistorakenteella viihtyisiä ”toiminnallisia tiloja”, jotka houkuttelevat asukkaansa viettämään aikaa ilman että tuntevat olevansa liian julkisessa tilassa muiden katseltavana tai muita katselemassa. Korttelipihoille tulee toteuttaa oleskelurakenteita kaiken ikäisille ihmisille, kuten esimerkiksi leikkialueita ja –välineitä, grillipaikka, istuskelupaikkoja, kasvimaata jne. Jokaisella korttelipihalla tulee olla myös hedelmäpuita ja marjapensaita.

Julkiset alueet

Alueen torit suunnitellaan korkealuokkaisiksi asukkaiden ja vierailijoiden oleskelutiloiksi. Julkista katu ympäristöä suunnitellaan ensisijaisesti jalankulkijoiden ja kevyenliikenteen ehdoilla kuitenkin autoilua alueelta eristämättä. Mm. alueen liike elämän edellytysten vuoksi myös henkilöautolla saavutettavuus on tärkeää. Alueen katujen varsilla on lyhytaikaiseen pysäköintiin tarkoitettuja pysäköintipaikkoja, jotka palvelevat alueen yrittäjiä ja lyhytaikaisia vierailijoita. Ympäristö kuitenkin ohjaa ja houkuttaa jalkautumaan ja viettämään aikaa alueelle joka taas puolestaan auttaa alueen elinkeinoelämää huomattavalla tavalla, kuten esi. tutkimuksessa *The effect of pedestrianisation and bicycles on local business, Case studies for the Tallinn High Street Project*, todetaan. Tämän viihtyisän kävely-ympäristön luomisen kautta myös osa ympäröivissä toiminnoissa

vuotuisasti vierailevista 300 000-400 000 kävijästä muuttaa käyttäytymistottumuksiaan, niin, että viettävät aikaa alueella enemmän ja hyödyntävät alueen palveluita.

Rakennusten laatuvaatimukset

Kerrostalot

Rakennusten yleisolemuksen tulee olla arkkitehtonisesti laadukasta ja sekä toiminnallisesti että esteettisesti monimuotoista. Kortteleiden kerrostalojen kokonaispituus ei tule ylittää 28 metriä. Vierekkäisten rakennusten tulee erottautua toisistaan väriltään mielellään myös arkkitehtuuriltaan ja massoitteiltaan jollain tapaa. Rakennuksissa tulee olla ensisijaisesti harjakatto. Viher- / aurinkopaneelikattoratkaisut ovat toivottavia. Taide tulee olla rakennusten julkisivuissa jonkinlainen rooli. Keskeisten kortteleiden osalta kerrostalojen ensimmäiseen kerrokseen tulee osoittaa liiketilaa asemakaavassa osoitettu määrä merkinnällä (lt 25%) ja sijoittaa ensisijaisesti pääkatujen ja aukoiden varrelle. Lisäksi kaikissa rakennuksissa tulee olla yhteistiloja, joista laadulliset oleskeluun ja harrastamiseen tarkoitetut yhteistilat on sijoitettava rakennusten katutasoon, jossa ne toimivat myös katutilaa ja kaupunkielämää elävöittävinä toimintoina. Asuntojen keksikoon tulee olla 55 m² kortteleissa joissa on kaupunkipientaloja ja 50 m² kortteleissa, joissa niitä ei ole. Yhteisölliset yhteistilat voidaan laskea mukaan asuntojen keskiarvolaskelmaan. Asuntojakaumaa ohjataan myös erikseen tehtävän maa- ja asuntopoliittisen ohjelman mukaan, jonka periaatteita tullaan käyttämään tontinluovutuksessa.

Kaupunkipientalot

Kaupunkipientalojen ovat toisissaan kiinni olevia pientaloja, joilla on toisistaan erottuvat julkisivut ja arkkitehtuuri. Rakennukset saavat sijaita samalla tontillakin muodostaen ketjutalon ja yhtiömuotoisen kokonaisuuden. Ketjutalonakin asuntoyksiköiden tulee erottua toisistaan samalla tavalla kuin ollessaan erillistaloja toisissaan kiinni.

Taide

Taide tulee huomioida kaikessa rakentamisessa ja toiminnallisessa suunnittelussa erillisen taideohjelman mukaisesti. Taideohjelmaa on toteutettu ensimmäisessä tontinluovutuskilpailussa ja sitä seuranneessa arkkitehtikutsukilpailussa, jossa kilpailuehdotuksissa edellytettiin taidekonseptin ja taideratkaisun periaatteellisen toteutusidean esittämistä.

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Taloudellisten vaikutusten arviointi

Kaava-alueen kunnallisteknisiksi kustannuksiksi on arvioitu noin 16 M€.

Kaava-alueen suora ja epäsuora taloudellinen vaikutus on hyvin merkittävä. Alueen tonttien luovutus toteutetaan pääosin vuokraamalla (70%) ja noin 30 % vapaarahoitteisista asuntotonteista voidaan myydä. Arvioitu maanvuokratulojen kasvu on vuosittain n. 140.000 € ja 10 vuoden rakentamisaikataululla vuokratulot nousevat yhteensä noin 1.200.000 €. Myyntituloja arvioidaan n. 10 vuoden rakentamisaikataululla yhteensä noin 6.4 M€. Lisäksi alueen ollessa rakentunut kiinteistöverotuloiksi on arvioitu n. 740.000 €/v.

	1 - 5 v	5 - 10 v	10 - 15 v	Yhteensä 1-15 v
Myyntitulo	3 018 750 €	3 018 750 €	577 500 €	6 615 000 €
Vuokratulo	707 750 €	1 415 500 €	2 123 250 €	4 246 500 €
Kiinteistövero	366 000 €	732 000 €	1 098 000 €	2 196 000 €
Yhteensä	4 092 500 €	5 166 250 €	3 798 750 €	13 057 500 €

Alueen rakennusoikeuden arvo on n. 37 M€. Alueen rakennusoikeuden hinnat perustuvat ns. III hinnoitteluvyöhykkeeseen (AK, APR) ja voimassa olevat hinnat ovat tulleet voimaan 1.4.2019 seuraavasti;

käyttötarkoitus	AK	APR
myyntihinta	345 €/kem2	365 €/kem2
vuokrahinta	276 €/kem2	292 €/kem2
ARA-hinta	180 €/kem2	200 €/kem2

Alueen asuinrakentamisen investointikustannus on noin 286 M€. (2200 €/kem2 *130.000 kem2) ja rakentamisajan työllistämis- ja muut välilliset vaikutukset ovat merkittäviä.

Palvelut

Ravilaaksoon on asemakaavalla mahdollistettu ja tavoitteena toteuttaa tuntuvasti asukkaiden kannalta olennaisia ja asumisviihtyvyyttä lisääviä palveluita, kuten pieni ruokakauppa, apteekki, ravintoloita ja kahviloita, hyvinvointipalveluita, sosiaalisia palveluita ja mm. kuntosalitoimintaa. Palvelut sijoitetaan pääosin rakennusten kivijalkaan luoden elävää kaupunkikuvaa, jossa palvelut ovat ennen kaikkea jalan liikkuen hyvin saavutettavissa.

Liikenne ja pysäköinti

Ravilaakson alueen rakentaminen vaikuttaa ympäröivään kaupunkirakenteeseen monella tapaa. Liikennemäärät lisääntyvät aluetta ympäröivillä kaduilla, mutta niiden kapasiteetti on riittävä.

Pysäköinti

Hietalahden alueen pysäköinnin suurimmat haasteet liittyvät urheilutapahtumiin ja niiden hetkittäiseen suureen pysäköintitarpeeseen.

Merkittävimmät muutokset alueella tulevat aiheutumaan asukkaiden lisääntymisestä alueella. Sekä ajoneuvo, että kevyt liikenne lisääntyy alueella. Tehdyn selvityksen mukaan kuitenkin alueen liikenteelliset ratkaisut mahdollistavat lisääntyvän liikenteen ongelmitta.

Sosiaalinen ympäristö

Monipuoliseen kaupunkirakenteeseen sekä yhteisöllisyyteen ja tasapuolisen liikkumisen edellytyksiin tavanomaista selvästi suuremmalla panostuksella vähennetään tyypillisiä kaupunkirakenteen sosiaalisia ongelmia, kuten eriytymistä, eriarvoistumista, yksinäisyyttä, väkivaltaa ja esim. palveluiden saannin ulkopuolelle jäämistä.

Kulttuurihistorialliset arvot

Kaava-alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakennelmat suojellaan ja mm. ruutikellarin rauniot integroidaan arvolleen sopivalla tavalla osaksi Ruutikellaripuiston tapahtuma-aukiota.

Kts. kohta 3.1.4

Luontoympäristö ja hulevedet

Alueen rakentamisella ei ole merkittäviä ympäristövaikutuksia suuresta määrästäan ja tiiviydestään huolimatta. Vanha raviradan alue on tällä hetkellä lähes meren pinnan tasossa oleva tasainen paksulla savipatjalla sijaitseva alue, jolta joudutaan pumppaamaan hulevedet pois koneellisesti. Viherluontoa entisellä raviradan alueella on hyvin vähän ja raviradan ympäristön luonto säilytetään lähes kokonaan. Uutta viherympäristöä synnytetään alueelle pienten puistojen ja puistikoiden muodossa runsaasti.

Kts. kohta 3.1.2

Ympäristö

Kaava-alueelle vuonna 2016 tehdyissä ympäristöteknisissä tutkimuksissa (Vaasan ravirata maaperän pilaantuneisuustutkimus 13.11.2015, FCG) ei havaittu alueella asemakaavaehdotuksen mukaista käyttöä rajoittavia haitta-aineita. Selvityksen mukaan alueella ei ole maaperän pilaantuneisuuteen perustuvaa tarvetta jatkotoimenpiteille.

Viherkerroin

Kaavoituksessa on kehitetty viherkertoimen hyödyntämistä asemakaavoituksessa. Viherkerroin on menetelmä, jolla pyritään varmistamaan, että kaupunkirakenteessa on

riittävästi ekologisesti tehokasta pinta-alaa. Ravilaaksossa hyödynnetään viherkerrointa sekä rakennettavilla kortteleilla, että yleisillä alueilla. Kts. kaavamääräykset kohta 3.1.3.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan laatukäsikirja (liite 4.) ohjaa suunnittelua asemakaavan lisäksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ravilaakson rakentaminen on jo lähtenyt liikkeelle maanrakentamisen esitöillä. Nämä työt jatkuvat seuraavan kahden – kolmen vuoden aikana. Alueen ensimmäisten kortteiden osalta rakentaminen aloitetaan vuonna 2020. Tavoitteena on, että alueen keskuskorttelit rakentuvat 3 – 5 vuoden kuluessa ja ensimmäiset asukkaat pääsevät muuttamaan alueelle 2022 – 2023. Rakentaminen jatkuu vaiheittain seuraavan 10 – 15 vuoden aikana siten, että vuotuinen valmistuvien huoneistojen määrä (n. 100) kattaa noin 20 – 25 % vuosittaisesta tarpeesta.

Ravilaakson alueelle valmistuu pääosin vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja. Tavoitteena on saada alueelle myös ARA-vuokra-asuntotuotantoa, erityisryhmien palveluasumista sekä uusia asumismuotoja, kuten esim. ryhmärakentamista ja yhteisöllistä asumista.

Ravilaakson rakentamisessa käytetään erilaisia kortteiden ja tonttien kilpailuttamismenettelyä, joilla pyritään saamaan aikaan sekä toiminnallisesti että arkkitehtonisesti korkealaatuisia ratkaisuja. Kortteiden sopivalla kilpailuttamistavat ja asemakaavan ja rakentamisen laatukriteerit esitetään laatukäsikirjassa, joka toimii alueen toteuttamista ohjaavana asiakirjana.

Asuntojen rakentamisesta vastaavat pääosin yksityiset rakennusliikkeet erilaisten tontin tai korttelin kehittämiskilpailujen kautta. Kortteiden toiminnallisen kokonaislaadun varmistamiseksi korttelikehityskilpailuissa tullaan hakemaan yhteenliittymää, joka pystyy vastaamaan kortteliin esitettyjen palvelujen toteuttamisesta ja rakentamisen korkeasta laadusta.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteuttamista seurataan asemakaavoituksen ja kiinteistötoimen osalta sovittuja yleisiä seurantakäytäntöjä noudattaen. Rakentamisen toteuttamista seurataan

lisäksi sopimuksien yhteydessä erikseen määritettyjen periaatteiden mukaisesti. Ravilaakson maankäytön kehittämishanke jatkuu aktiivisesti myös asemakaavatyön jälkeen ja yksi sen tehtävistä on seurata ja reagoida alueen toteuttamiseen liittyviin kysymyksiin.

7 LIITTEET

Liite 1. Asemakaavaehdotus merkintöineen

Liite 2. Havainne kuvat

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 4. Laatukäsikirja (oheismateriaali)