



Saunatalon kortteli

Asemakaavan ja tonttijaon muutos nro 1085

SELOSTUS

Vaasan kaupungin kaavoitus 14.3.2018
(korjattu 14.5.2018)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: 905 Vaasa
Kaupunginosa: 4.
Kortteli: 8

Suunnittelulaji: Asemakaavan ja tonttijaon muutos
Kaavan nimi: Saunatalon kortteli
Kaavan numero: 1085

Laatija: Vaasan kaupunki, kaavoitus
Kaavoitusarkkitehti Kati Vuohijoki (luonnosvaihe)
Kaavoitusarkkitehti Esko Härkönen (luonnos- ja ehdotusvaihe)
Kirkkopuistikko 26 A, 2. kerros
PL 2, 65101 VAASA
esko.harkonen@vaasa.fi
puh. 040 739 0284

Käsittely: Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto 27.6.2017
Vireilletulosta ilmoittaminen 3.8.2017
Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös 8.2.2018
Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto 20.3.2018
Kaupunginhallitus 21.5.2018
Kaupunginvaltuusto 11.6.2018

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan korttelia 8 sekä osia Konepajakadusta ja Pitkänlahdenkadusta. Suunnittelualue rajautuu luoteessa Konepajakatuun, koillisessa Vöyrinkatuun ja lounaassa Pitkänlahdenkatuun. Kortteli muodostuu kolmesta tontista: 905-4-8-1, 905 4 8 2 ja 905-4-8-3. Kaavamuutosalue sijaitsee keskustan ruutukaava-alueen välittömässä läheisyydessä, rautatien koillispuolella, matkakeskuksen kohdalla.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2	TIIVISTELMÄ	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2	Luonnonympäristö.....	9
3.1.3	Rakennettu ympäristö	10
3.1.4	Liikenne.....	12
3.1.5	Maanomistus.....	15
3.2	Suunnittelutilanne	15
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	17
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	17
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.2.1	Osalliset	17
4.2.2	Vireilletulo.....	17
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	18
4.3	Asemakaavan tavoitteet	21
4.3.1	Kaupungin asettamat tavoitteet.....	21
4.3.2	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	22
4.4	Asemakaavaluonnos	23
4.4.1	Asemakaavaluonnoksen kuvaus.....	23
4.4.2	Asemakaavaluonnoksen perustelut	25

4.4.3	Asemakaavaluonnoksen vaikutukset	29
4.4.4	Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	30
4.4.5	Harkinta luonnosvaiheen jälkeen	37
4.5	Asemakaavaehdotus	37
4.5.1	Asemakaavaehdotuksen kuvaus.....	37
4.5.2	Asemakaavaehdotuksen vaikutukset	38
4.5.3	Lausunnot ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta	42
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	46
5.1	Korjaukset ja muutokset julkisen nähtävilläolon jälkeen	46
5.2	Kaavan rakenne.....	47
5.2.1	Mitoitus.....	47
5.3	Aluevaraukset	47
5.3.1	Korttelialueet	47
5.4	Kaavan vaikutukset.....	49
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	49
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	49
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	49
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	49
6.3	Toteutuksen seuranta	50

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 27.6.2017

LIITE 2. Asemakaavakartta

LIITE 3. Asemakaavan määräykset

LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Vaasan keskustan osayleiskaava-alueen hulevesiselvitys, Vaasan kaupungin kaavoitus, 2015

Kaupallinen selvitys Vaasassa, Santasalo Ky, 13.3.2014

Vaasan keskusta-alueen korkean rakentamisen selvitys, Vaasan kaupunki, kaavoitus, 2014

Vaasan keskustan osayleiskaava, kooste alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista, Ruusa Viljanen Rossi, Pohjanmaan museo, 2014

Vaasan keskustan osayleiskaavan liikenneselvitys, Sito Oy, 4.8.2015

Vaasan keskustan osayleiskaavan luontoselvitys, Vaasan kaupunki, kaavoitus, 2014

Vaasan keskustan osayleiskaavan tärinäselvitys, Sito Oy, 28.5.2015

Vaasan keskustan osayleiskaavan meluselvitys, Sito Oy, 5.5.2015

Vaasan modernin arkkitehtuurin inventointi, Susanne Öst, Pohjanmaan museo, 2010

Saunatalon ja Niemelän talon kortteli, kulttuurihistoriallinen selvitys, Vaasan kaupunki, kaavoitus, 20.11.2017

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Peab Oy on hakenut 15.2.2016 päivätyllä hakemuksellaan Kiinteistö Oy Vöyrinkatu 42 Fastighets Ab:n valtuuttamana asemakaavan muuttamista tontin 905-4-8-1 osalta. Saman aikaisesti Peab Oy on hakenut suunnitteluvarausta tontille 905-4-8-2.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman asettaminen nähtäville on hyväksytty kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 27.6.2017 § 64.

Kaavoitus on tullut vireille 3.8.2017, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 3.-24.8.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin 10 lausuntoa ja yksi mielipide, joiden tiivistelmät sekä niihin kirjoitetut vastineet ovat tämän selostuksen kohdassa [4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt](#).

Kaavaluonnos ja siihen liittyvät asiakirjat asetettiin kaavoitusjohtajan päätöksellä (8.2.2018) nähtäville 20.2.–6.3.2018. Asemakaavan luonnoksesta jätettiin kolme mielipidettä ja seitsemän ennakkolausuntoa, joiden tiivistelmät sekä niihin kirjoitetut vastineet ovat tämän selostuksen kohdassa [4.4.4 Mielipiteet ja niiden huomioointaminen](#).

Asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotuksen asettaminen julkisesti nähtäville on hyväksytty kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 20.3.2018 § 30.

Asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 27.3.–25.4.2018. Ehdotuksesta annettiin seitsemän lausuntoa ja yksi muistutus, joiden tiivistelmät ovat kohdassa [4.5.3 Lausunnot ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta](#).

2.2 Asemakaava

Koska Saunatalon korttelin kaavamuutosalueen sijainti on keskeinen ja historiallisesti arvokas, niin alue tulee toteuttaa samoin laatuperiaattein kuin ydinkeskusta. Tavoitteena on tutkia koko korttelin kehittämismahdollisuuksia siten, että otetaan huomioon sekä lisärakentaminen että olemassa olevan rakennuskannan nykytilanne ja mahdolliset tulevaisuuden käyttötarkoitukset. Tarkasteltavana on myös koko korttelin suunnitteluratkaisun kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen suhde ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Tavoitteena on asuin-, liike- ja toimistorakentaminen. Piha-alueiden ja pysäköinnin järjestäminen on olennainen osa korttelin kokonaissuunnittelua. Suunnittelussa tul- laan ottamaan huomioon myös kevyen liikenteen yhteystarve Hovioikeudenpuisti- kon ja entisen linja-autoaseman tontin välillä siten, että yhteys voisi kulkea kaava- muutosalueen kautta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2018 aikana.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee keskustan ruutukaava-alueen välittömässä läheisyy- dessä, rautatien koillispuolella, matkakeskuksen kohdalla. Rautatien estevaikutuk- sen takia alueen saavutettavuus ydinkeskustan suunnasta on maasillan ja Hieta- saarenkadun kulkuyhteyksien varassa. Keskustan kävelykatualueelta, Hovioikeu- denpuistikon itäpäästä ei ole suoraa yhteyttä alueelle.

Liikenteellisesti alue sijaitsee suhteellisen vilkasliikenteisten katujen, Vöyrinkadun ja Konepajakadun kulmauksessa. Lisäksi kaupungin keskustan sisään tuloväylä, Sepänkyläntie, sekä rata-alueen ylittävä maasilta ovat alueen välittömässä lähei- syssä, alueen etelä- ja kaakkoispuolella.



Viistoilma kuva vuodelta 2011. Kaavamuutosalue kuvattuna lännestä ja merkittynä kuvaan punaisella. Kuva: Vaasan kaupungin kaavoituksen arkisto.

Kaavamuutosalue käsittää korttelialueella olevat kolme tonttia, korttelin luoteisreunaan rajautuvan osan Konepajakatua sekä pienen osan Pitkänlahdenkatua alueen länsiosassa. Pohjoisimmalla tonteista (905-4-8-1) sijaitsee ns. Niemelän talo. Keskimmäinen tontti (905-4-8-2) on rakentamaton. Korttelin eteläpään tontilla (905-4-8-3) sijaitsee ns. Saunatalo, joka on tällä hetkellä Vaasan kaupungin sosiaaliviraston käytössä.



Ortoilmakuva vuodelta 2015. Kaavamuutosalue rajattu punaisella. Kuva: Vaasan kaupungin kaavoituksen arkisto.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue ja sen lähiympäristö ovat kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä. Luonnontilassa olevaa ympäristöä alueella ei ole. Rakennetusta luonteesta johtuen kaavamuutosalueella ei sijaitse luonnontilaisia luontotyypppejä tai erityisesti suojeltua eläin- tai kasvilajistoa. Kaavamuutosalueen maaperä on moreenia.

3.1.3 Rakennettu ympäristö



Niemelän talo



Saunatalo

Kaavamuutosalueella on kaksi rakennusta, vuonna 1944 valmistunut ns. *Niemelän talo* sekä vuonna 1952 valmistunut ns. *Saunatalo*. Niemelän talon kaksikerroksinen liikerakennus sekä asuinkerrostalon maantasokerros ovat huonekaluliike Kaluste Niemelän käytössä. Viisikerroksinen Saunatalo on kokonaisuudessaan Vaasan kaupungin sosiaaliviraston käytössä. Niemelän talo sijoittuu korttelin pohjoisosaan, Konepajakadun ja Vöyrinkadun varsille. Saunatalo sijaitsee Vöyrinkadun varrella. Muu osa korttelista on pysäköintialuetta lukuun ottamatta pienehköjä viherkaistaleita. Korttelin eteläkärjessä, kaavamuutosalueen ulkopuolella on pieni kiilan muotoinen puistoalue (VP).

Alueen koillispuolella sijaitsee entisen linja-autoaseman kortteli, jonne on suunnitella uusi kauppa- ja kulttuurikeskus, Wasa Station. Kortteli on asemakaavassa määritelty keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-1). Kaava mahdollistaa korttelin kaakkoisosaan, Sepänkyläntien varteen vähintään 20- ja enintään 25-kerroksisen rakennuksen rakentamisen. Nykyisellään kortteli on käytöstä poistettua linja-autoasemaa ja katujen varsilla olevia vihervyöhykkeitä lukuun ottamatta enimmäkseen asfaltoitua kenttää.

Kaavamuutosalue sivuaa pohjoispuolella olevaa asuntovaltaista Vöyrinkaupungin aluetta. Tällä alueella, aivan kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä, Konepajakadun ja Pitkänlahdenkadun kulmassa on kahdeksankerroksinen uudehko asuinkerrostalo. Pohjoiseen tästä rakennuksesta, samaan kortteliin, on suunnitella toinen samanlainen kerrostalo Pitkänlahdenkadun varteen.

Kaavamuutosalueen itäpuolella oleva osa Vöyrinkaupungista (Pohjois-Klemettilä) on aiemmin ollut pääasiallisesti teollisuus- ja varastorakennusten aluetta. Alue on kaavoitettu 2000-luvun alkupuolella asuinkerrostaloalueeksi ja se on parhaillaan rakentumassa asemakaavan mukaan.

Alueen pohjois- ja luoteispuolen lähimmät korttelit ovat käyttötarkoitukseltaan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta (AKR), tai asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL).

Asuinrakennusten kerroslukumäärä lähiympäristössä vaihtelee kahden ja kahdeksan välillä. Suurin osa lähiympäristön talosta on kaksi- tai kolmikerroksisia. Pitkänlahdenkadun ja Konepajakadun kulmauksessa oleva pistetalo ("uusi valkolinna") on kahdeksankerroksinen.

Kaavamuutosalueen välittömässä lähistössä on useampia suojeltuja rakennuksia. Niemelän talon asuinkerrostaloa vastapäätä Konepajakadun toisella puolella on merkinnällä sr-3 suojeltu rapattu kaksikerroksinen kivitalo vuodelta 1904. Asemapuistossa on merkinnällä sr-3 suojeltu vuodelta 1896 oleva asemapäällikön talo. Vuodelta 1883 peräisin oleva asemarakennus on suojeltu merkinnällä sr-3. Alueen kaakkoispuolella, Sepänkyläntien varressa oleva SOK:n liiketalo (Opistotalo) vuodelta 1939 on suojeltu merkinnällä sr-3. Em. rakennuksen vieressä oleva Kesko Oy:n entinen liiketalo vuodelta 1937 on suojeltu merkinnällä sr-5.

Kaavamuutoksen kohteena olevan alueen lounaispuolella sijaitsee rautatieaseman kokonaisuuteen kuuluva puistoalue. Koska puiston maasto laskee voimakkaasti lounaaseen, laaksoalueella olevan rautatien ja rautatieaseman suuntaan, on kaavamuutosalue erityisen näkyvällä paikalla aseman suunnasta tarkasteltuna. Rautatieaseman ja sen yhteydessä olevan puiston alue on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY, Museovirasto, 2009). Tämä Pitkänlahdenkadun reunaan rajautuva puisto on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty puistoksi, jolla ympäristö säilytetään (VP /s).



Saunatalo nähtynä rautatieaseman suunnasta.

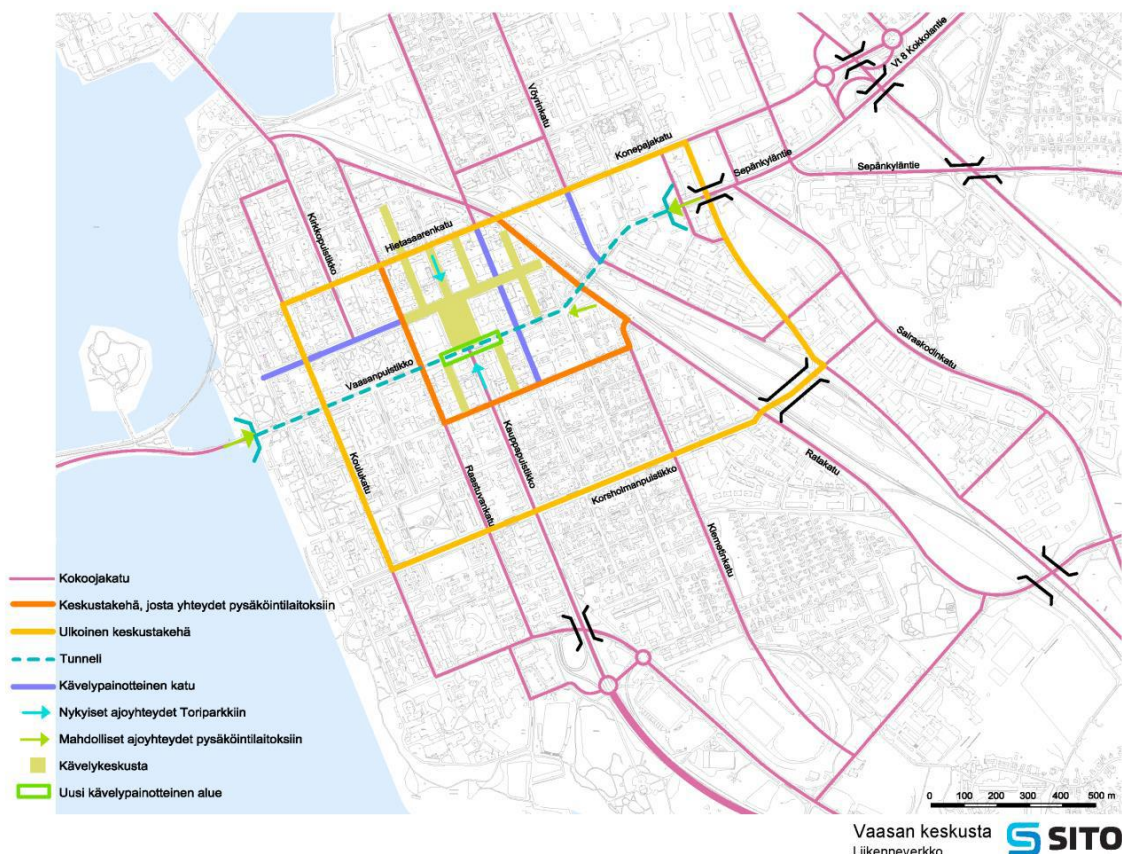
3.1.4 Liikenne

Kaavamuutosalue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla. Lounaassa, asemapuiston toisella puolella on rautatie. Alueen kaakkois- ja eteläpuolella kulkee Sepänkyläntie, joka on yksi kaupungin sisääntuloväylistä. Liikenne aluetta sivuavilla Konepajakadulla ja Vöyrinkadulla on nykytilanteessa suhteellisen vilkasta.

Kaavamuutosalue on keskeisten liikenneväylien läheisyyden vuoksi hyvin saavutettavissa paikallisliikenteen linja-autoilla. Matkakeskuksen läheisyyden vuoksi alue on hyvin saavutettavissa myös kaukoliikenteen linja-autoilla ja junilla.

Kaavamuutosalue sijaitsee kevyen liikenteen ja autoliikenteen solmukohdassa. Alueen lähellä sijaitsevat rautatien ylityskohdat autolla ja kevyen liikenteen osalta ovat maasilta ja Konepajakatu. Koska alue sijaitsee näiden kahden ylityskohdan välisellä alueella, niin liikenne varsinkin ruuhka-aikoina on melko tukkoista, varsinkin kevyen liikenteen osalta. Sepänkyläntien varren pyörätie on kapea, eikä Vöyrinkadulla ole pyörätietä. Keskustan uudessa osayleiskaavassa ja sen liikenneselvityksessä on esitetty Vöyrinkaupungin puolelle uutta radan varren pyöräilyväylää, joka kulkisi Asemapuiston läpi.

Osayleiskaavaa varten tehdyssä liikenneselvityksessä keskustan kaduille on pyritty saamaan nykyistä selkeämpää jäsentelyä ja muodostamaan keskustaan sisäinen ja ulkoinen kehä ohjaamaan autoliikennettä halutuille väylille. Selvityksessä kaavamuutosaluetta sivuava Konepajakatu on määritelty kuuluvaksi ulkoiseen keskustakehään, jonka tehtävänä on välittää liikennettä keskustan osista toisiin ja jakaa vilkkaiden sisääntuloteiden liikennettä.



Vaasan keskustan liikenneverkko. Vaasan keskustan osayleiskaavan liikenneselvitys, Sito Oy.

Aluetta sivuava Vöyrinkadun osa on selvityksessä määritelty kävelypainotteiseksi kaduksi.

Tärinä. Vaasan keskustan osayleiskaavan tärinäselvityksessä (Sito Oy / Vaasan kaupunki 2015) on selvitetty raideliikenteestä aiheutuvan tärinän laskennalliset tasot Vaasan keskustan alueella.

Kaavamuuotosalue on tärinän riskialueen ulkopuolella, eikä raideliikenteestä selvityksen mukaan aiheudu merkittävää asumisviihtyvyyttä heikentävää haittaa.

Selvityksen mukaan rakennuspaikan tärinätilanne tulee tarvittaessa arvioida esimerkiksi mittauksiin perustuen. Jos radalla liikkuvan kaluston määrässä tai massoissa tapahtuu merkittäviä muutoksia, selvitys on harkinnan mukaan päivitettävä. Kaavamuuotosalue sijaitsee tärinän riskialueen rajalla, joten on todennäköistä, että raideliikenteen merkittävät muutokset vaikuttavat kaava-alueen olosuhteisiin.

Melu. Vaasan keskustan osayleiskaavan meluselvityksessä (Sito Oy / Vaasan kaupunki 2015) on selvitetty Vaasan keskusta-alueen keskiäänitasot. Melulaskennat on tehty nykyisillä liikennetiedoilla nykyiselle maankäytölle ja ennusteliikennetiedoilla mahdolliselle tulevalle maankäytölle.

Ympäristömelun kuvaamiseen käytetään yleisimmin keskiäänitasoa LAeq (ekvivalenttitasoa), jossa hetkittäiset äänen voimakkuuden vaihtelut on tasoitettu ja erikorkuiset osat painotettu korvan herkkyyttä vastaavalla tavalla (ns. A-painotus). Meluntorjuntalakiin liittyen on annettu Valtioneuvoston päätös (993/92), jossa on esitetty yleiset melutason ohjearvot pitkän ajan ekvivalenttitasoina. Ohjearvot on tarkoitettu käytettäväksi hyväksi kaavoittamisessa, rakentamisessa ja väyläsuunnittelussa.

Keskiäänitasot kaavamuutosalueella ovat nykytilanteessa seuraavat:

Päiväaikaan

- Konepajakadun varrella yli 70 dB
- Vöyrinkadun varrella yli 65 dB
- Pitkänlahdenkadun varrella ja korttelin keskiosissa 55-60 dB

Yöaikaan

- Konepajakadun varrella yli 60 dB
- Vöyrinkadun varrella yli 55 dB
- Pitkänlahdenkadun varrella ja korttelin keskiosissa 45-55 dB

Keskiäänitasot kaavamuutosalueella ovat vuoden 2040 ennusteessa seuraavat:

Päiväaikaan

- Konepajakadun varrella yli 65 dB (jos keskustatunneli toteutuisi, vähintään 70 dB)
- Vöyrinkadun varrella yli 65 dB (keskustatunnelin toteutumisella ei vaikutusta)
- Pitkänlahdenkadun varrella ja korttelin keskiosissa 55-60 dB

Yöaikaan

- Konepajakadun varrella yli 60 dB
- Vöyrinkadun varrella yli 55 dB
- Pitkänlahdenkadun varrella ja korttelin keskiosissa 45-55 dB

Mikäli yli 55 dB päivämelualueille tai yli 50 dB yömelualueille (uusilla alueilla yöajan ohjearvo on 45 dB) sijoitetaan uusia asuinrakennuksia, huoneistokohtaisia pihoja, leikki- tai oleskelualueita, terasseja tai parvekkeita, tulee niiden meluntorjunta toteuttaa siten, että melutaso ei ylitä VNp 993/92 mukaisia ulkoalueiden ohjearvoja. Uudet asunnot tulee ensisijaisesti sijoittaa alueille, joilla ohjearvoja ei ylitetä. Mikäli ei voida varmistaa, että melutasot uuden asuintalon liikenneväylän puoleisilla julkisivuilla ovat alle 55–60 dB, olisi huoneistojen suositeltavaa ulottua läpi talon, jotta tuuletus voidaan järjestää talon hiljaisemmalta puolelta.

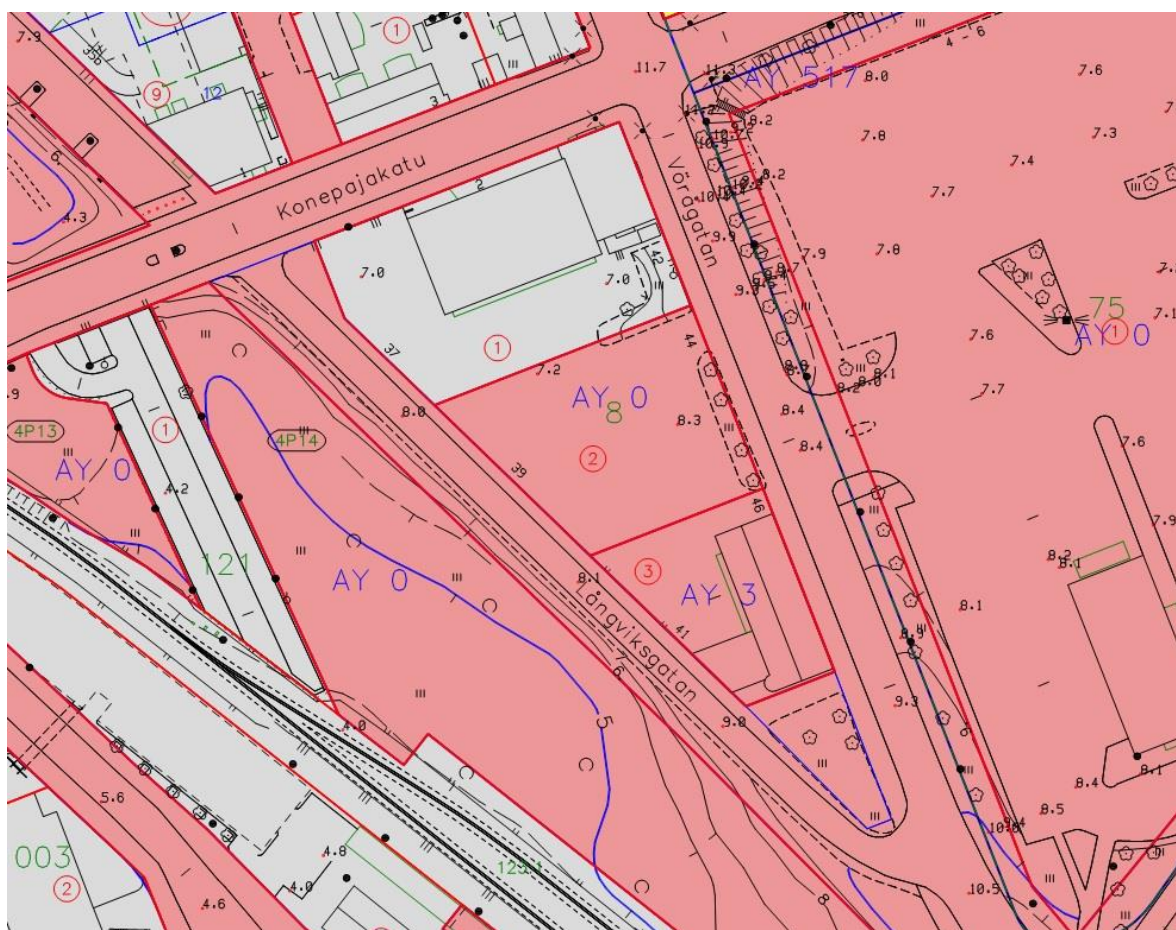
Nykyisten rakennusten peruskorjausten yhteydessä on mahdollista mm. suositella parveke- tai terassilasituksia ohjearvot ylittävillä alueilla ohjearvojen saavuttamiseksi. Kaavamuutosalueen nykyisten rakennusten osalta mahdollisuus parveke-

lasitukseen on kuitenkin riippuvainen rakennusten julkisivujen mahdollisesta suoje-lumerkinnästä. Lähtökohtaisesti parvekelasitukset eivät sovellu näihin rakennuk-siin.

Niillä julkisivuilla, joilla melutaso vuoden 2040 ennustetilanteessa ylittää päivällä 65 dB tai yöllä 60 dB, tulee selvityksen mukaan asemakaavoitusvaiheessa huomioida vaatimus tavanomaista paremmasta julkisivujen ääneneristävytydestä. Nykyisten rakennusten kohdalla ääneneristävyysvaatimus tulee huomioida julkisivuremont-tien tai peruskorjausten yhteydessä.

3.1.5 Maanomistus

Pohjoisin tonteista (905-4-8-1) on yksityisessä omistuksessa. Muu osa alueesta on kaupungin omistuksessa.



Kaavamuutosalueen maanomistus. Kaupungin omistuksessa olevat alueet merkitty värirasterilla.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava. Alueella on voimassa ympäristöministeriön 21.12.2010 vahvista-ma Pohjanmaan maakuntakaava 2030. Kaavassa alue on merkitty keskustatoimin-

tojen alueeksi (C), johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Kaavan suunnittelumääräyksissä edellytetään, että alueidenkäytön suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet.

Yleiskaava. Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä ja 18.9.2014 voimaan tulleessa Vaasan yleiskaavassa 2030 alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Yleiskaavassa tällaiset alueet on varattu Vaasan kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskustaansoveltuvalla asumisella sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueen lounaispuolella oleva puistoalue on kaavassa määritelty kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Osayleiskaava. Tekeillä olevassa Vaasan keskustan osayleiskaavassa 2040, jonka ehdotus on ollut nähtävillä 1.6.–3.7.2017, alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Osayleiskaavan mukaan rakennusten maantasokerroksessa olevat ja kadulle avautuvat tilat on pääsääntöisesti osoitettava liike- ja toimistotiloiksi. Korttelitehokkuudeksi on määritelty $e=1,2-2,2$. Aluetta sivuava Vöyrinkadun osa on osayleiskaavassa määritelty kävelypainotteiseksi kaduksi. Jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteystarve on osoitettu keskustan ja entisen linja-autoaseman korttelin välille. Tämä yhteys voidaan osayleiskaavan mukaan toteuttaa joko radan ylittävällä tai alittavalla ratkaisulla. Pyörätieverkoston pää- tai aluereitti on osoitettu kulkemaan aluetta sivuavasti sekä rautatieaseman koillispuolella olevassa puistossa, että Konepajakadulla. Em. puisto on kaavassa huomioitu valtakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä.

Asemakaava. Korttelin osalta alueella on voimassa ympäristöministeriön 24.4.1942 vahvistama asemakaava nro 80. Kortteliin rajoittuvan Konepajakadun osalta on voimassa Suomen senaatin 7.10.1913 vahvistama asemakaava nro 11. Kumpikin kaava on vanhentunut, eikä kaavan nro 80 nojalla voida toteuttaa lisärakentamista.

Rakennusjärjestys. Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2016 alkaen.

Rakennuskielto. Asemakaavoitettava alue ei ole rakennuskiellossa.

Tonttijako. Tonttijako nro 74 on hyväksytty 24.4.1942. Tontit on merkitty tonttirekisteriin 10.12.1942.

Pohjakartta. Asemakaavan muutosalueen pohjakartta on tarkistettu 25.8.2017.

Muut suunnitelmat. Arkkitehtitoimisto Laatio on laatinut täydennysrakentamista koskevia luonnossuunnitelmia.

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavan laadinnan pohjana hyödynnetään mm. tekeillä olevaa Vaasan keskustan osayleiskaavaa varten tehtyjä selvityksiä, jotka on lueteltu kohdassa [1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista](#).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Peab Oy on hakenut 15.2.2016 päivätyllä hakemuksellaan Kiinteistö Oy Vöyrinkatu 42 Fastighets Ab:n valtuuttamana asemakaavan muuttamista tontin 905-4-8-1 osalta. Saman aikaisesti Peab Oy on hakenut suunnitteluvarausta tontille 905-4-8-2.

Korttelin kehittämisestä on neuvoteltu aiesopimus, joka on hyväksytty kaupungin hallituksessa 20.3.2017.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan osallisia ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat, asukkaat ja yhdistykset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset ja lautakunnat
- Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus, Pohjanmaan liitto
- Pohjanmaan Museo, Museovirasto
- Vaasan Vesi, Anvia/Viria, Vaasan Sähkö Oy ja Vaasan Sähköverkko Oy
- Pohjanmaan pelastuslaitos ja Pohjanmaan poliisilaitos
- VR, Liikennevirasto, Posti, Finavia
- Alueen työntekijät ja käyttäjät, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

4.2.2 Vireilletulo

Kaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 3.8.2017, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 3.-24.8.2017. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin 10 lausuntoa ja yksi mielipide, joiden tiivistelmät ovat alla.

Vaasan kaupunki vammaisneuvosto 28.6.2017

Lausunnossa viitataan lausuntoon, jonka vammaisneuvosto on antanut yleiskaavaluonnokseen 20.6.2017. Siitä on nostettu esille mm. Saunatalon korttelia koskevia asioita. Esteettömyys tulee huomioida suunniteltaessa siltaa tai tunnelia keskustan ja Wasa Stationin välille. Silta ei saa olla jyrkkä, ja tunneliin laskeutuminen tulee olla loivaa. Ohjaavat raidat helpottavat esimerkiksi näkörajoitteisen liikkumista, ja niiden puhtaanapito tunnelissa on helpompaa kuin taivasalla sillalla. Hyvä valaistus luo turvallisuutta. Kevyen liikenteen väylillä pitää olla tilaa yleistyville sähkömopoille ja niiden latauspaikoille. Turvallisuutta voidaan edistää erottamalla selkeästi pyöräily ja kävelykatuosuudet. Katualueille pitää jäädä tilaa myös pysäköinnille unohtamatta liikkumisesteisille tarkoitettujen pysäköintipaikkojen sijoittelua. Saattoliikenteen toiminta tulee huomioida viimeistään asemakaavavaiheessa: asemakaavan yhteydessä laadittavaan liikennejärjestelysuunnitelmaan voidaan esimerkiksi merkitä saattoliikenteelle sopiva pysähtymispaikka. Kaavavaltuihin asumis-, liike- ja toimistotiloihin tulee mahdollistaa esteetön helppo kulku maaston vaihtelut huomioiden.

Kaavoituksen vastine: Esteettömyys ja turvallisuus huomioidaan kaavatyössä siinä laajuudessa kuin niihin kaavoituksessa on mahdollista vaikuttaa.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus 30.6.2017 (saapunut 6.7.2017)

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa OAS:n osalta, mutta kohteen kaupunkikuvallisesti ja liikenteellisesti merkittävän aseman johdosta se varaa itselleen lausuntomahdollisuuden asemakaavan muutosluonnokseen sekä kaavaehdotukseen.

Vaasan Vesi 19.7.2017

Alueen läpi kulkee Vaasan Veden runkojätevesilinja, jonka olemassaolo tulee turvata perustamalla sille rasite. Vaihtoehtoisesti linja voidaan siirtää Saunatalon viereen rakennettavalle kevyen liikenteen väylälle välille Pitkänlahdenkatu–Vöyrinkatu. Mikäli ”linja-autoasemakorttelin” jalostaminen ei jatkossa tarvitse kyseistä jäteveden runkolinjaa, voi rakentaja poistaa sen tontiltaan ja/tai hyödyntää sitä halutessaan omien kiinteistöjen jätevesien johtamiseen. Siirto- ja rakentamiskustannukset tulee kustantaa tonttijaon muutosta hakevan kustannuksella tai maankäyttösopimusmaksuilla.

Pohjanmaan pelastuslaitos 3.8.2017

Pohjanmaan pelastuslaitoksen vaarallisia kemikaaleja koskevan käsirekisterin mukaan osoitteessa Vöyrinkatu 42 on sijainnut polttoaineiden jakeluasema. Käsirekisterissä on päivämäärällä 29.1.1991 merkintä ”*kaikki säiliöt on poistettu (myös nes-*

tekaasukaappi). Öljylämmitys edelleen toiminnassa” Rekisterissä ei ole merkintää ympäristön siivoamistoimenpiteistä. Pohjanmaan pelastuslaitoksen mukaan asia on kaavaprosessin yhteydessä hyvä selvittää.

Kaavoituksen vastine: Mahdollisten puhdistustoimenpiteiden vaatiminen tai valvominen ei ole kaupungin vastuulla, koska kysymyksessä on yksityisessä omistuksessa oleva tontti. Asemakaavamääräyksiin laitetaan maininta mahdollisten pilaantuneiden maa-ainesten puhdistamisesta: ”Tontin omistajan tulee huolehtia mahdollisten pilaantuneiden maa-ainesten puhdistamisesta ennen rakennustöiden aloittamista”.

Vaasan kantakaupungin asukasyhdistys ry 23.8.2017

Kun keskustaa tiivistetään voimakkaasti, yhdistyksen mielestä olisi tärkeää selvittää viihtyvyyteen vaikuttavia asioita laajemmalla alueella yksittäisiä kortteleita tai tontteja rakennettaessa. Erityistä huomiota pitää kiinnittää liikenteen, erityisesti kevyen liikenteen, sujuvuuteen ja turvallisuuteen. Paikoitusalueet tulee sijoittaa niin, ettei viheralueita pienennetä tai toiminnallisesti heikennetä. Lähellä olevia viheralueita pitäisi ennemminkin lisätä asuntotuotannon vuoksi. Rautatien nykyiset ylityskohdat autolla ja kevyen liikenteen osalta ovat maasilta ja Konepajakatu. Yhdistys kysyy lausunnossaan, onko tähän tulossa muutoksia. Lisäksi yhdistys toteaa lausunnossaan kaavamuutosalueen olevan kaupunkikuvallisesti merkittävä paikka sekä kaupunkiin tultaessa että sieltä poistuttaessa. Uudisrakentamisen tulee sopia entiseen Saunataloon. Valtakunnallisesti arvokkaaseen asemakokonaisuuteen kuuluvan puistoalueen suojeluarvojen säilyttämisestä pitää huolehtia.

Kaavoituksen vastine:

Vireillä olevassa Vaasan keskustan osayleiskaavassa on suunniteltu liikenne- ja lähivirkistysalueasioita koko keskustan kattavana kokonaisuutena.

Osayleiskaavassa kaavamuutosaluetta lähinnä olevat viheralueet, radanvarren puistot, on säilytetty puistoalueina. Uusia puistoja on osoitettu lähinnä Maasillan toiselle puolelle, Etelä-Klemetilään, jonne toteutetaan tulevaisuudessa radanvarsipuisto. Se tulee toimimaan uutena kevyen liikenteen pääväylänä, Etelä-Klemetilän asukkaiden lähivirkistysalueena ja keskustan läpi kulkevana viheryhteytenä.

Myös kevyeen liikenteeseen on suunniteltu parannuksia. Nykytilanteessa kaavamuutosalueen ympäristö on yksi kevyen liikenteen solmukohdista, mutta erityisesti pyörätieverkostossa on epäjatkuvuuskohtia. Keskustan osayleiskaavatyössä on esitetty tähän parannuksia. Konepajakatu on osayleiskaavassa määritelty pyörätieverkoston pää- tai aluereitiksi. Radan varteen Vöyrinkaupungin puolelle on suunniteltu uusi radan suuntainen kevyen liikenteen reitti, jolla täydennetään laajempaa pyöräteiden verkostoa.

Korttelin lisärakentamisen seurauksena ajoneuvoliikenne saattaa jonkin verran lisääntyä. Tätäkin enemmän liikennemääriin vaikuttaa kuitenkin suunnitellun Wasa Station –hankkeen toteutuminen. Alueen liikennejärjestelyjä on tutkittu kokonaisuutena sekä keskustan osayleiskaavatyössä että Wasa Station –hankkeen suunnittelutyössä.

Kaavaluonnoksessa edellytetään, että korttelialueen pysäköinti toteutetaan pääsääntöisesti joko maan- tai pihakannen alaisena. Asemakaavassa edellytetään myös melko laajan yhtenäisen oleskelupihan toteuttamista. Kun nykyisin kortteli on lähinnä pysäköintikenttää, asemakaavalla luodaan edellytykset nykyistä paremmalle lähiympäristölle.

Uudisrakentamisen kaupunkikuvallinen soveltuminen sekä Saunataloon että Niemelän taloon on yksi kaavamuutosluonnoksen laatukriteereistä. Näiden lisäksi molempien rakennusten julkisivut on esitetty suojeltaviksi.

Jo nykyinen asemakaava mahdollistaa uuden kevyen liikenteen yhteyden radan yli suoraan rautatieasemalta Vöyrinkaupunkiin. Tämän yhteyden halutaan jatkuvan yhtenäisenä rautatieasemalta Wasa Stationille asti. Siksi kaavoitettavan korttelin keskelle on osoitettu kevyen liikenteen väylä. Asemakaavatasolla mahdollistetaan edellä mainitut yhteydet, mutta tarkempi toteutussuunnittelu ei kuulu asemakaavalla määriteltäviin asioihin. Vuosien varrella on tehty suunnitelmia sekä radan alittavasta että ylittävästä kevyen liikenteen yhteydestä. Kumpaankin vaihtoehtoon liittyy suuria haasteita. Korkeuserot ovat niin suuret, että esteettömän reitin toteuttaminen on vaikeaa. Alue on hulevesien riskialuetta, mikä tuo haasteita maanalaisen alituksen toteuttamiseen. Radan ylittävä kevyen liikenteen silta tulisi olemaan hyvin korkea rautatien vaatiman vapaan korkeuden vuoksi, ja saattaisi tuoda suuriakin muutoksia valtakunnallisesti arvokkaaseen puistoalueeseen. Kaupungin tavoitteena on jatkaa suunnittelua ja löytää ratkaisu, jossa kaikki edellä mainitut tavoitteet saadaan toteutumaan.

Pohjanmaan museo 24.8.2017

Maakuntamuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Liikennevirasto 25.8.2017

Liikennevirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat. Melun- ja värinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja värinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Liikennevirasto muistuttaa, ettei se osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja värinätorjunnan kustannuksiin.

Kaavoituksen vastine: Melu- ja tärinäselvitys on tehty osayleiskaavatyön yhteydessä.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto 30.8.2017

Alueesta koilliseen sijaitsee Wärtsilä Finland Oy Vaasan keskustan tuotantolaitokset, ja kaasun varastointipaikasta on lähes puolen kilometrin matka muutosalueen reunaan. Tukesin lausunto: Tukesilla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen.

EI LAUSUTTAVAA:

Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisi, Suomen Turvallisuusverkko Oy

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Keskeisen ja historiallisesti arvokkaan sijaintinsa vuoksi suunnittelualue toteutetaan samoin laatuperiaattein kuin ydinkeskusta.

Tontin 905-4-8-2 eli korttelin keskimmäisen tontin kautta järjestetään kevyen liikenteen yhteys Matkakeskuksen suunnasta Wasa Stationille.

Korttelialueen pysäköinti suunnitellaan kokonaisuutena. Pysäköinti toteutetaan pääsääntöisesti rakenteellisena, joko maan tai pihakannen alaisena. Mahdollinen maanpäällinen pysäköintikansi maisemoidaan katoksilla, istutuksilla tai muilla keinoilla.

Piha-alueille tai kattoterasseille järjestetään leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa tilaa vähintään 10 m²/asunto. Tarvittaessa tutkitaan mahdollisuutta korttelialueen yhteispihan toteuttamiseksi.

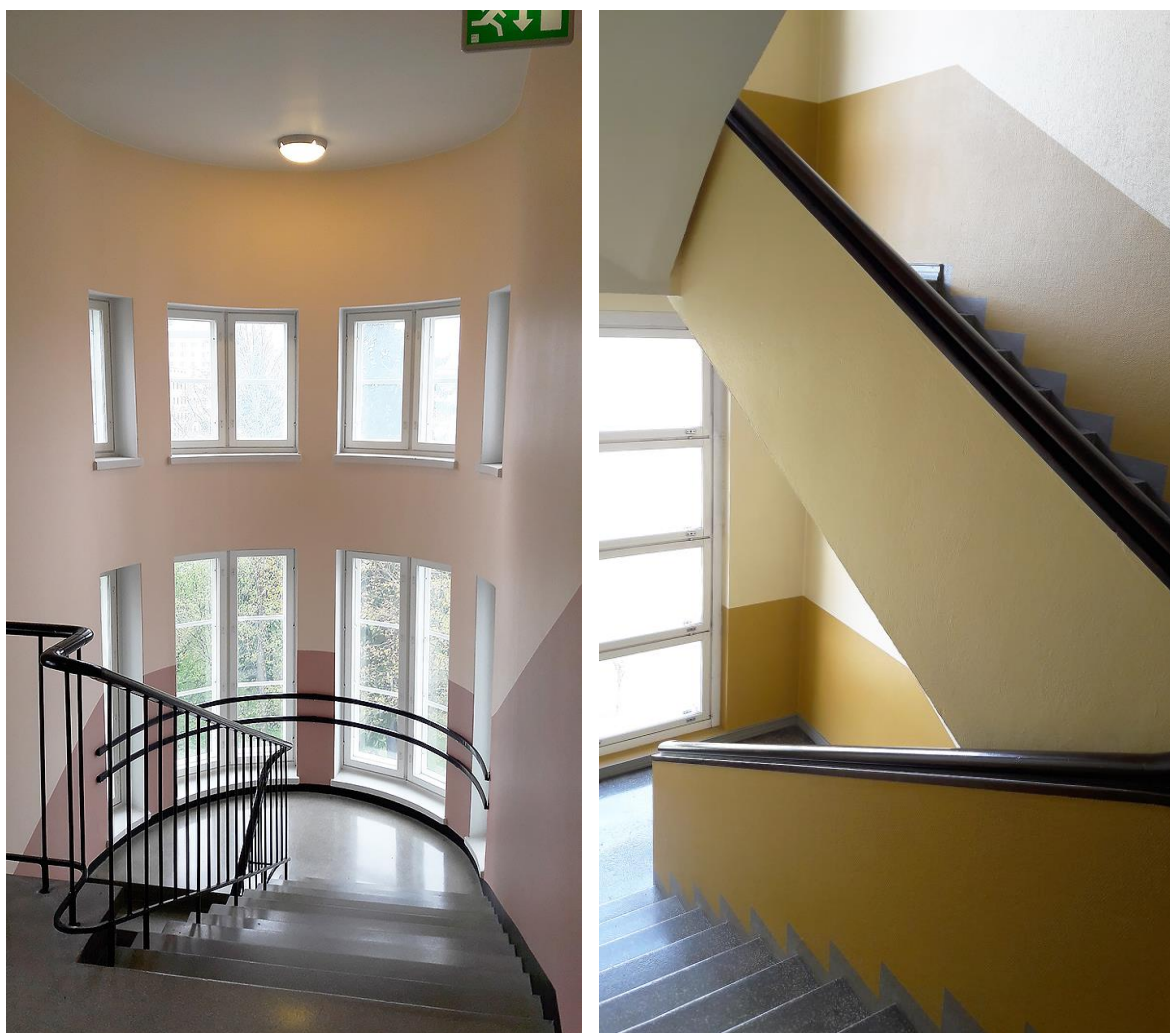
Maantasokerroksen kadunpuoleiset julkisivut käsitellään niin, että ne luovat viihtyisää katutilaa. Kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tärkeimpiin kohtiin sijoitetaan mitoitukseltaan käyttökelpoista liiketilaa.

Asuntojen keskikokotavoite on vähintään 50 m².

Saunatalon osalta tavoitteena on suojella rakennus kaavassa siten, että rakennuksen rakennushistoriallisten, historiallisten ja maisemallisten arvojen säilymisestä huolehditaan. Erityisesti Saunatalon alkuperäisinä säilyneiden julkisivujen ja porashuoneiden osalta on huolehdittava siitä, että mahdolliset muutokset eivät olennaisesti muuta rakennuksen arkkitehtonista kokonaishahmoa ja kaupunkikuvallista olemusta.

Niemelän talo tulisi suojella kaavassa siten, että rakennuksen rakennushistoriallisten, historiallisten ja maisemallisten arvojen säilymisestä huolehditaan. Rakennus-

kokonaisuuteen tehtävät mahdolliset muutokset eivät saa olennaisesti muuttaa tai heikentää rakennusten arkkitehtuuria. Asuinkerrostalon porrashuoneeseen kohdistuvien korjaustoimenpiteiden tulisi mahdollisimman vähän muuttaa porrashuoneen nykyistä, hyvin säilynyttä sisätilaa.



Saunatalon (vas.) ja Niemelän talon (oik.) porrashuoneet.

4.3.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaavamuutosalue sijaitsee rautatieaseman suhteen korkeammalla, joten näkyvyys aseman ja keskustan suuntaan on otettava huomioon alueen kaavoittamisessa. Myös rautatieaseman ja alueen välissä oleva puistoalue asettaa kaavoittamiselle lisää laatutavoitteita. Toisaalta näkyvyys vilkkaasti liikennöidyn maasillan ja Sepänkyläntien suuntaan on samoin otettava huomioon. Entisen linja-autoaseman kortteliin suunnitellun Wasa Stationin läheisyys on myös huomioitava kaavaratkaisussa. Kaikki edellä mainitut ympäröivän kaupunkirakenteen asettamat reunaehdot määrittävät sitä, minkälainen kaavaratkaisusta muodostuu. Ratkaisun on oltava kaupunkikuvallisesti, liikenteellisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen.

4.4 Asemakaavaluonnos

4.4.1 Asemakaavaluonnoksen kuvaus

Asemakaavaluonnoksessa esitetään ratkaisu korttelin täydennysrakentamiseksi. Korttelin käyttötarkoituksmerkintä on AL, joka mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakentamisen. Korttelin nykyisistä rakennuksista Saunatalo ja Niemelän talon asuinkerrostalo suojellaan merkinnällä sr-3 ja Niemelän talon matala liiketilasiipi merkinnällä sr-5.

Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan uudisrakennusten muotokieltä ja arkkitehtuuria siten, että uudisrakennukset sopivat yhteen korttelin nykyisten rakennusten kanssa ja kuitenkin muodostavat kortteliin uuden ajallisen kerrostuman.

Uutta rakennusoikeutta osoitetaan kolmelle uudisrakennukselle. Korttelin pohjoisin tontti jaetaan kahdeksi tontiksi, joista toisella sijaitsee nykyinen Niemelän talo. Toiselle tontille, Konepajakadun ja Pitkänlahdenkadun kulmaan osoitetaan rakennusala kahdeksankerroksiselle uudisrakennukselle (2800 k-m²). Korttelin keskimmaiselle tontille osoitetaan rakennusalat kahdelle uudisrakennukselle: Pitkänlahdenkadun varrelle seitsemänkerroksinen rakennus (2500 k-m²) ja Vöyrinkadun varrelle kuusikerroksinen rakennus (2800 k-m²).

Olemassa olevista rakennuksista Niemelän talolle merkitään kaavaluonnoksessa rakennusoikeudeksi 2150 k-m² ja Saunatalolle 2420 k-m² (lisäksi noin 300 k-m² mahdollista ullakkorakentamista varten). Niemelän talon matalan osan kellarikerroksesta tulee pysäköintihalli, joten sitä ei lasketa kerrosalaan. Saunatalosta laskeaan mukaan viisi maanpäällistä kerrosta ja mahdolliset ullakkoasunnot.

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala ilman Konepajakadun osuutta eli nykyisen korttelin numero 8 pinta-ala on 6701 m². Edellä mainitut kerrosalaneliömetrimäärät huomioiden saadaan korttelitehokkuudeksi $e=1,9$.

Uusi kevyen liikenteen väylä jakaa nykyisen korttelin kahdeksi erilliseksi kortteliksi Saunatalon pohjoispuolelta. Ratkaisun myötä kortteli- ja tonttinumerot muuttuvat osittain. Kevyen liikenteen väylän pohjoispuolelle jäävän uuden korttelin numero säilyy nykyisenä (8). Koska kaavamuutosalueen pohjoisin tontti jaetaan kahdeksi tontiksi ja keskimmäisen tontin eteläinen raja muuttuu, niin ne saavat uudet tonttinumerot 4, 5 ja 6 (pohjoisimmasta eteläisimpään). Väylän eteläpuolelle jäävä kortteli saa numeron 142, ja sillä oleva tontti saa numeron 1.

Muodostuvan uuden korttelin numero 8 kulmissa edellytetään olevan toimisto- tai liiketiloja maantasokerroksessa. Uuden kevyen liikenteen väylän ja Pitkänlahdenkadun risteyksen kulmassa voi kuitenkin olla taloyhtiön yhteistila tai vastaava, kunhan siinä kuitenkin on valmiina riittävä talotekninen varustustaso mahdollista toimisto- tai liiketilaksi muuttamista varten. Saunatalon maantasokerros tulee varata toimisto- tai liikekäyttöön.

Pysäköinti sijoittuu pääosin korttelin keskiosiin maantasolle pihakannen alle. Niemelän talon matalamman osan kellarikerros otetaan pysäköintikäyttöön ja se yhdistetään pihakannen alle rakennettavaan pysäköintitilaan. Pysäköintitilaa osoitetaan myös pihakannen päälle Niemelän talon eteläpuolelle sekä maantasolle Saunatalon tontilla. Kaavaluonnos mahdollistaa myös maanalaisen tilan rakentamisen pysäköintiä varten.

Pihakannen alaiseen pysäköintitilaan on ajoyhteys Pitkänlahdenkadun puolelta. Samalta puolelta on ajoyhteys myös Saunatalon tontilla oleville pysäköintipaikoille. Vöyrinkadun puolelta on ajoyhteys pihakannen päällä oleville pysäköintipaikoille sekä huoltoajoyhteys korttelin keskellä olevalle pihakannelle.

Kaavamuutosalueen pysäköinti edellytetään suunniteltavaksi ja toteutettavaksi siten, että kaikki kiinteistöt ovat mukana pysäköinnin yhteiskäytössä.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että uudisrakennusten tulee olla massaltaan eheitä, niiden tulee olla yleisilmeeltään vaaleansävyisiä, ja niiden pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää valkoista rappautusta tai paikalla puhtaaksi muurattua valkoista tiiltä. Maantasokerroksen kadunpuoleisten julkisivujen pääasiallisena julkisivumateriaalina edellytetään käytettävän lasia. Maantasokerroksen julkisivut eivät saa antaa muurimaista vaikutelmaa. Nykyisen korttelin halkaisevan uuden kevyen liikenteen väylän varrelle tulevan mahdollisen maanpäällisen pysäköintikannen seinään tulee toteuttaa taideteos, viherseinä tai muu sellainen ratkaisu, jolla myös vältetään muurimainen vaikutelma.

Uudisrakennusten parvekkeet tulee katuihin rajautuvilla julkisivuilla toteuttaa julkisivupinnasta sisään vedettyinä lukuun ottamatta Konepajakadun ja Pitkänlahdenkadun kulmassa olevalle rakennusosalalle kaavakartassa erikseen merkittyjä ulokeparvekkeita. Saunatalon osalta kaavamääräyksissä on erikseen määrätty sallitut parveketyypit.

Uudisrakennusten Konepajakadun ja Vöyrinkadun vastaisille ulkoseinille, ikkunoille ja muille rakenteille on asetettu 35 dBA ääneneristävyysvaatimus liikennemelua vastaan.

Korttelin numero 8 pihatilat tulee suunnitella kokonaisuutena siten, että kaikki korttelin kiinteistöt ovat mukana yhteiskäytössä. Käyttökelpoista ja viihtyisää leikki- ja oleskelutilaa tulee piha-alueelta varata vähintään 10 m²/asunto. Pysäköintikansien päälle sijoitettavat pihatilat tulee toteuttaa normaalien pihojen kaltaisina ja puiden juuristolle tulee varata kasvutilaa vähintään 70 cm.

Asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 m².

Asuinhuoneistokohtaista irtaimiston säilytystilaa siten, että käytävätilaa ei lasketa mukaan, on oltava vähintään seuraavasti:

- 2h+k asunnoille ja pienemmille 2,0 m²/asunto

- 3h+k asunnoille ja suuremmille 3,0 m²/asunto

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat Vaasan kaupungin tekeillä olevan pysäköintipolitiikan mukaiset.

4.4.2 Asemakaavaluonnoksen perustelut

Keskusta laajenee voimakkaasti rautatien koillispuolelle kaavamuutosalueen suuntaan. Tästä syystä on tärkeää, että kortteli rakennetaan vastaamaan sitä mielikuvaa, joka kaupunkimaisesta tilanmuodostuksesta yleisesti vallitsee. Nykyisellään kortteli on vajaakäytöllä. Suurin osa korttelin maa-pinta-alasta on jäsentymätöntä pysäköintikenttää. Keskustan täydennysrakentaminen ja kaupunkirakenteen tiivistäminen on Vaasan keskustastrategian ja tekeillä olevan Vaasan osayleiskaavan 2040 mukaista.

Uudisrakentamisen määrää ja arkkitehtuuria ohjataan kaavaluonnoksessa ympäristöön ja kaupunkikuvaan visuaalisesti ja toiminnallisesti sopeutuvaksi. Saman aikaisesti kaavaluonnoksessa pyritään rakennusten massoittelemalla ja sijoittelulla mahdollistamaan turvallisen ja viihtyisän asuinympäristön syntyminen. Tätä edesauttaa pihatilojen sijoittaminen tontin keskiosiin suojaan liikenteen melulta sekä autopaikoituksen sijoittaminen pääosin pihakannen alle.



Pysäköintijärjestelyt maantasossa pihakannen alla (vas.) ja korttelin keskiosassa pysäköintikannen päällä oleva piha (oik.). Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

Uudisrakennusten sijoittelu huomioi hyvin olemassa olevat, tässä kaavamuutosluonnoksessa suojeltaviksi esitetyt rakennukset. Vöyrinkadun varrelle suunniteltu kuusikerroksinen uudisrakennus täydentää katunäkymän ja sopeutuu viereisten rakennusten räystäskorkeuksiin.



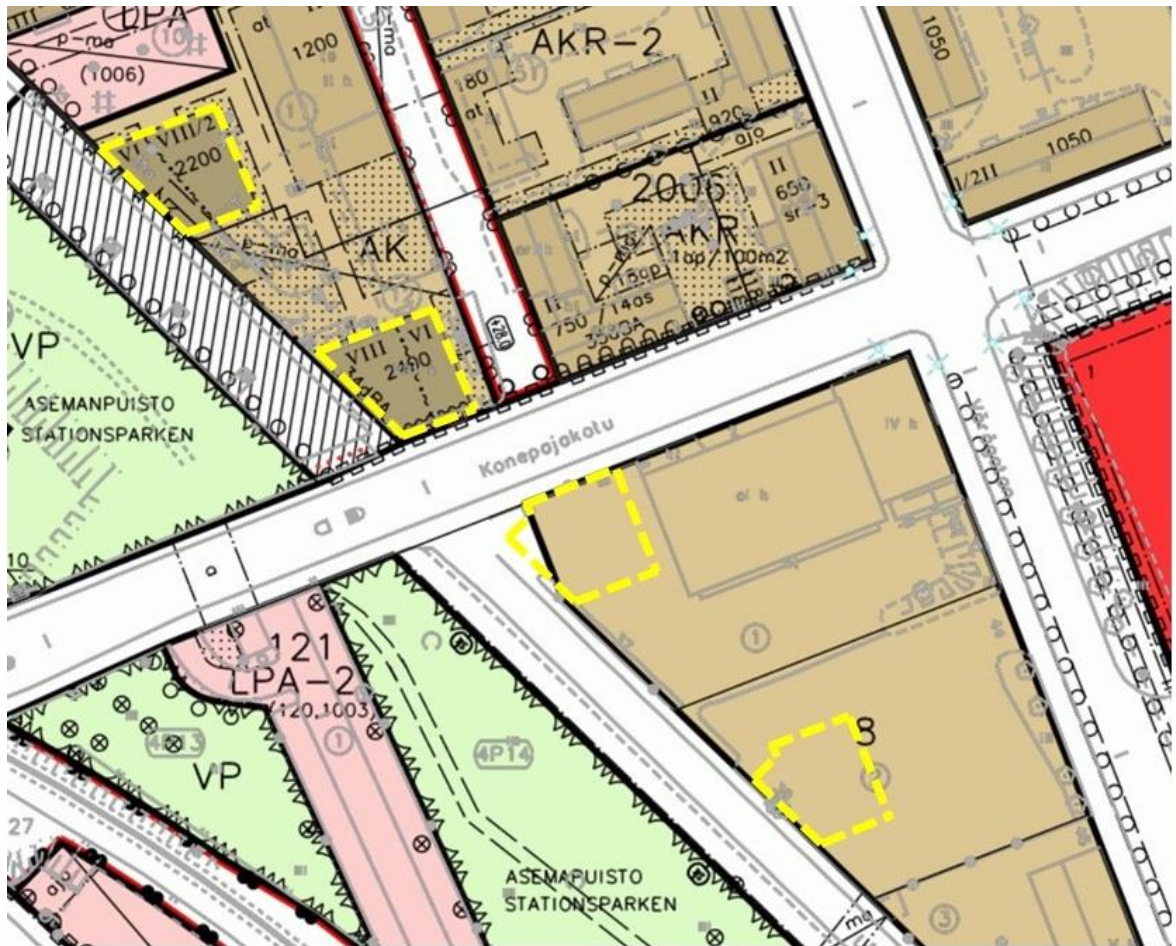
Katujulkisivu Väyrinkadulle. Uudisrakennus keskellä. Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

Pitkänlahdenkadun varren uudisrakennusten korkeudet kasvavat kohti Konepajakatua.



Katujulkisivu Pitkänlahdenkadulle. Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

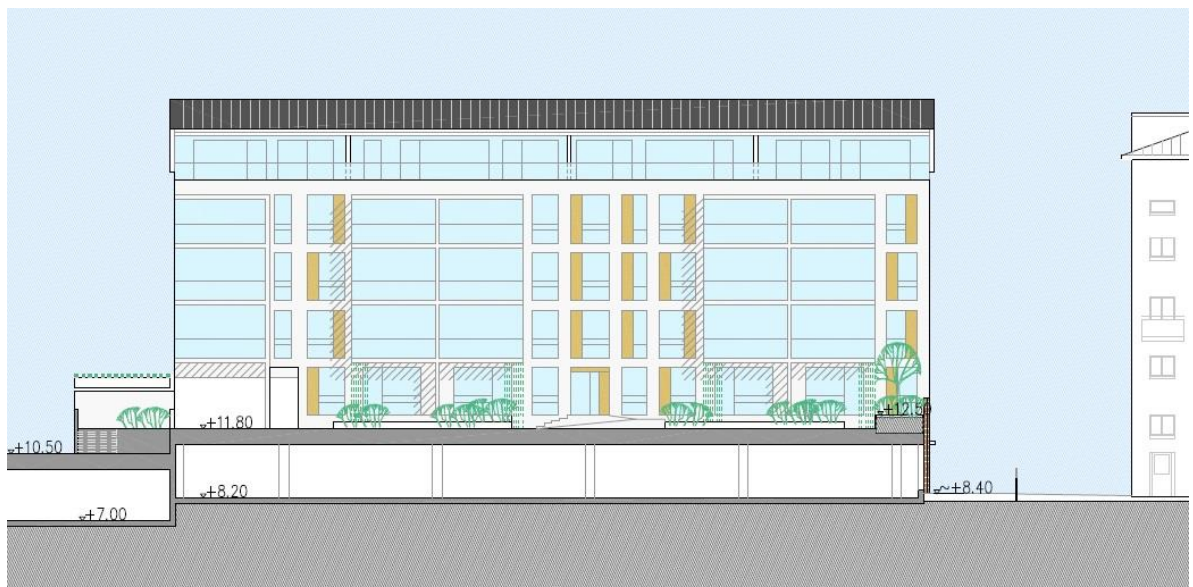
Konepajakadun varrelle suunniteltu kahdeksankerroksinen uudisrakennus muodostaa vastaparin samalla kohdalla, Konepajakadun pohjoispuolella olevalle, suunnilleen saman korkuiselle kerrostalolle. Kun otetaan huomioon myös kyseisen kerrostalon luoteispuolelle, Pitkänlahdenkadun varrelle kaavoitettu ja suunniteltu kahdeksankerroksinen kerrostalo, niin kaavamuutosalueen uudet kaksi pistetaloa tulevat olemaan samassa linjassa näiden luoteispuolen talojen kanssa. Näin nämä neljä rakennusta muodostavat yhtenäisen linjan keskustan ja rautatien suunnasta katsottuna.



Neljän pistetalon linja Pitkänlahdenkadun varrella.



Julkisivu luoteeseen kevyen liikenteen väylältä. Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.



Pihajulkisivu koilliseen. Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

4.4.3 Asemakaavavaluonnoksen vaikutukset

Asemakaavan muutos tuo kortteliin lisää asukkaita. Asuntojen määrän lisäys kolmessa uudisrakennuksessa on arviolta 107 kpl. Lisäksi kaava mahdollistaa Sautatalon muuttamisen asumiskäyttöön, jolloin asuntoja tulisi vielä arviolta 34 kpl lisää.

Uudet asukkaat tuovat lisää liikennettä ja pysäköintiä alueelle. Suurin osa pysäköinnistä sijoitetaan maantasoon pihakannen alle. Pihakannen alaiseen pysäköintiin ajetaan Pitkänlahdenkadun puolelta. Tämä vähentää suoraan Vöyrinkadulta/-kadulle tapahtuvaa liittymääjää, mutta puolestaan lisää risteävää liikennettä Pit-

känlahdenkadun ja Konepajakadun sekä Pitkänlahdenkadun ja Vöyrinkadun risteyksissä.

Asukasmäärän lisääntyminen kaavamuutosalueella vaikuttaa myös lähialueiden liikkeiden ja palveluiden käyttöä lisäävästi. Yhdessä viereiseen kortteliin suunnitellun Wasa Stationin kanssa kaavamuutosalue luo keskustamaista kaupunkirakennetta alueelle, jota nykyisin hallitsevat laajat rakentamattomat pysäköintikentät.



Näkymä Pitkänlahdenkadulta koilliseen. Arkkitehtitoimisto Laatio Oy.

4.4.4 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen

Asemakaavan luonnos on ollut nähtävillä 20.2.–6.3.2018. Luonnoksesta annettiin seitsemän lausuntoa ja kolme mielipidettä, joiden tiivistelmät ja niihin kirjoitetut vastineet ovat alla.

Pohjanmaan pelastuslaitos 21.2.2018 (saapunut 22.2.2018)

Pelastuslaitos viittaa aiemmin antamaansa lausuntoon, jossa on kiinnitetty huomiota maaperän puhdistamistarpeen kartoittamiseen. Pelastuslaitoksen mukaan asia on huomioitu kaavamääräyksissä eikä sillä ole aihetta lisäkommentointiin.

As Oy Vaasan Valkolinna 6.3.2018 (saapunut 6.3.2018)

Mielenpiteessä todetaan kaavaluonnoksen vastaavan pitkälti As Oy Vaasan Valkolinna korttelialueen rakennuksia ja ilmettä. Saunatalon kortteliin esitetään kuitenkin luonnoksessa esitettyä korkeampia, 10–14 kerroksen korkuisia rakennuksia.

Perusteluna mainitaan, että näin Pitkänlahdenkadulle syntyisi As Oy Valkolinna mukaan lukien näyttävä rivistö moderneja, vaaleansävyisiä rakennuksia, jotka nousisivat kohti entisen linja-autoaseman kortteliin suunniteltua yli 20-kerroksista tornitaloa.

Mielipiteessä toivotaan myös, että korttelialueen suunnittelussa tulisi tulevaisuudessa aiempaa paremmin suunnitella koko alueen käyttöä. Tässä yhteydessä viitataan korttelin rajautumiseen kovassa virkistyskäytössä olevaan Asemapuistoon, Asemapuiston Pitkänlahdenkadun varren hoitamattomuuteen sekä Pitkänlahdenkadun heikkoon yleisilmeeseen. Asemapuiston ja Pitkänlahdenkadun reuna-alue tulisi kunnostaa asianmukaisella tavalla.

Esitetty kulku Asemapuiston läpi Hovioikeudenpuistikolle todennäköisesti lisäisi pyöräilyä ja jalankulkua Pitkänlahdenkadulla, joka on jo nykyisinkin varsin vilkas kevyen liikenteen väylä. Tästä syystä Asemapuiston kohdalla oleva Pitkänlahdenkadun osa pitäisi sulkea läpiajoliikenteeltä Konepajakadun puoleisesta päästä. Paras keino sulkemiseen olisi samankaltainen rakenteellinen ratkaisu (kiveys) kuin As Oy Vaasan Valkolinnan kohdalla. Asemapuiston kohdalla Pitkänlahdenkatu voisi toimia ainoastaan pihakatuna. Autoliikenteen vähentäminen tällä Pitkänlahdenkadun osalla todennäköisesti mahdollistaisi palveluiden kuten kahvila- tai muun palvelutoiminnan syntymistä alueelle.

Vilkas kevyt liikenne tulisi myös huomioida Saunojankujan ja Asemapuiston kulkuväylän suunnittelussa. Kulkuväyliä tulee olla riittävän leveät, ja ne tulee suunnitella turvallisiksi. Autojen vähentäminen alueella lisää kevyen liikenteen turvallisuutta.

Saunatalon korttelin pysäköinti tapahtuu luonnoksen mukaan korttelissa maan alla. Lisäksi voi huomioida, että korttelin läheisyydessä, asemalla ja Tammipihasella on runsaasti pysäköintitilaa.

Kaavoituksen vastine: Kaavaluonnoksessa esitetty uudisrakennusten kerrosmäärät on sovitettu sekä korttelin suojeltavien rakennusten että kaavamuutosalueen ympärillä olevan nykyisen rakennuskannan korkeusmittakaavaan. Myös entisen linja-autoaseman korttelin kaavassa katujen varsille rajautuvien rakennusalojen enimmäiskorkeudet on suhteutettu ympäröivän rakennuskannan korkeuksiin. Kaavaluonnoksessa esitetty rakennusalat ja kerrosmäärät ovat perusteltuja kaavallisen kokonaisratkaisun näkökulmasta, jossa on pyritty luomaan inhimillistä mittakaavaa korttelin sisäpihalle, välttämään rakennusten liiallista varjostavaa vaikututusta sekä pitämään autopaikkamäärät kohtuullisina.

Asemapuisto ja Pitkänlahdenkatu eivät kuulu kaavamuutosalueeseen. Esitetty parannusehdotukset eivät kuulu tässä asemakaavassa määriteltäviin asioihin. Kaavaratkaisu ei estä esitettyjen parannusehdotusten toteuttamista.

Saunojankujan kulkuväylää levennetään kaavaehdotukseen. Lisäksi Saunojankujan sijaintia muutetaan hiukan etelämmäksi Vöyrinkadun ja Pitkänlahdenkadun jalkakäytävien kohdalla olevien näkymäalueiden laajentamiseksi.

Vaasan Sähkö / Kaukolämpöyksikkö 15.2.2018 (saapunut 15.2.2018)
Uudet rakennukset ovat liitettävissä kaukolämpöverkoston.

Pohjanmaan museo 6.3.2018 (saapunut 6.3.2018)
Kaavaluonnoksessa ei ole esitetty arviointia kaavan vaikutuksista.

Museo katsoo, että kaavamerkinnän AL (Asuin-, liike- ja toimistorakentamisen korttelialue) kaavamääräyksestä tulee poistaa teksti, joka sallii ranskalaisten parvekkeiden käytön Vöyrinkadun puoleisella julkisivulla. Museon näkemyksen mukaan Saunatalon Vöyrinkadun puoleiselle julkisivulle ei tule rakentaa parvekkeita vaan julkisivun nykyinen luonne tulee säilyttää.

Kaavaluonnoksen mahdollistamien uudisrakentamisratkaisujen ja kaavan vaikutusten arviointi ei ole esitetyn aineiston perusteella mahdollista. Esitetyt havainnekuvat keskittyvät pääasiassa alueen uudisrakentamiseen, ja aineistossa jää vähemmälle uudisrakentamisen suhde suunnittelualueen sekä sen ympäristön olemassa olevaan rakennuskantaan. Suunniteltua kokonaisuutta ja uudisrakennusten korkeutta tulee tarkastella korttelin sisäisesti, mutta myös lähiympäristöön nähden.

Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee huomioida kaavan toteutumisen vaikutukset myös viereisiin suojeltuihin rakennuksiin sekä suunnittelualueeseen rajautuvaan valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön nähden.

Kaavoituksen vastine: Ranskalaisten parvekkeiden toteuttaminen Saunatalon Vöyrinkadun puoleiselle julkisivulle ei laadukkaasti toteutettuna heikennä rakennuksen arkkitehtonista kokonaishahmoa tai kaupunkikuvallista olemusta. Kaavamääräystä täsmennetään tältä osin. Kaavaehdotukseen lisätään havainnekuvia, joiden perusteella on mahdollista paremmin arvioida kaavan vaikutuksia lähiympäristöön. Kaavan vaikutusten arviointia täydennetään arvioinnilla viereisiin suojeltuihin rakennuksiin sekä suunnittelualueeseen rajautuvaan valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön nähden.

Vaasan Sähköverkko Oy 7.3.2018 (saapunut 7.3.2018)
Korttelissa 142 sijaitsee nykyinen kiinteistömuuntamo 46. Muuntamo on kuitenkin vanha ja vaatisi saneerauksen. Sen sijoituspaikka on erittäin haasteellinen huoltojen ja kojeistojen vaihdon kannalta. Muuntamoon on kulku Saunatalon pohjoispäässä (sisäpihan puolella) olevasta ovesta, ja muuntamotila sijaitsee parkkipaikan alla. Muuntamon katossa on huoltoluukku, joka on päällystetty asfaltilla (sijainti parkkipaikan alla).

Muuntamotila itsessään olisi sopiva saneerattavaksi kattamaan korttelin sähkön-tarve. Huoltoyhteydet olisi kuitenkin laitettava kuntoon, että se voitaisiin toteuttaa.

Nykyiset tontilla olevat runkokaapelit joudutaan uusimaan ja ne voidaan sijoittaa katujen puolelle ja Saunojankujalle tarvittaessa.

Ehdotamme, että kortteleihin 8 ja 142 varataan mahdollisuus rakentaa uusi muun-tamo yleismääräyksellä:

”Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muunta-mot)”.

Tällöin voimme pohtia korttelimuuntamon toteutustavan yhdessä arkkitehdin ja kaupunkisuunnittelun kanssa parhaalla mahdollisella tavalla.

Kaavoituksen vastine: Lisätään esitetty yleismääräys kaavaehdotukseen.

Vaasan kaupunki, talotoimi 6.3.2018 (saapunut 6.3.2018)

Koska Saunatalon päädyllä ei ole ajoyhteyttä tontille, olisi syytä tarkistaa kevyenlii-kenteen väylän sijoitusta leveämpänä ja keskeisemmin katurajan rakennusmasso-jen väliin. Koska aseman puistoalueelle reitti on esitetty maanalaisena, olisi tutkit-tava mahdollisuutta siirtää kevyenliikenteen reitin ylösnousu keskeltä kaava-aluetta Saunatalon eteläpuolelle.

Tuleva rakentamisen hahmottaminen olisi helpottunut havainnekuvien avulla erityi-sesti kevyen liikenteen reitin ympäristön osalta. On kiinnitettävä huomiota siihen, että kevyen liikenteen väylä yhdistää kaupunkikeskustat. Se on väylä Wasa Statio-nin suuntaan ja sen on oltava houkutteleva, ei kuja.

Kaava-alue rajoittuu aseman puistoalueeseen, ja Saunatalon korttelin lävistävän kevyen liikenteen reitin jatkuminen kaavamuutosalueen ulkopuolelle on jätetty var-sin vähälle huomiolle. Korkeuserojen ratkaisuvaihtoista on syytä esittää selvitys tämän asemakaavan selostuksessa. Kyse on ympäröivän alueen rakentamistavoit-teiden mukaan liikennemääriltään varsin vilkkaasta reitistä.

Kaavoituksen vastine: Saunojankujan kulkuväylää levennetään kaavaehdo-tukseen. Lisäksi Saunojankujan sijaintia muutetaan hiukan etelämmäksi Vöy-rinkadun ja Pitkänlahdenkadun jalkakäytävien kohdalla olevien näkymäaluei-den laajentamiseksi. Vaikka Asemapuiston käsittävässä nykyisessä kaavas-sa nro 940 Asemapuiston alittava kevyen liikenteen reitti onkin esitetty maanalaisena, niin tekeillä olevassa osayleiskaavassa 2040 on todettu, että yhteys voidaan toteuttaa joko radan ja puiston ylittävällä tai alittavalla ratkai-sulla. Kevyen liikenteen reitin sijoittaminen kaavaehdotuksessa esitettyyn paikkaan antaa enemmän mahdollisuuksia koko reitin suunnitteluun myö-

hemmässä vaiheessa. Kaavaehdotus ei sulje pois mahdollisuutta reitin sijoittamiseen lausunnossa esitetyllä tavalla Saunatalon eteläpuolelle.

Kaavaehdotukseen lisätään havainnekuvia kaavamuuotosaluetta laajemmalla alueelta.

Vaasan kantakaupungin asukasyhdistys VKA ry. 4.3.2018 (saapunut 6.3.2018)
Onnistuneessa lopputuloksessa tulee asukasyhdistyksen mielestä näkyä korkea laatu sekä suunnittelussa että toteutuksessa. Yhdistys viittaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamaansa lausuntoon, ja korostaa edelleen erityisen huomion kiinnittämistä liikenteen sujuvuuteen ja erityisesti kevyeen liikenteeseen, sekä paikoitusalueiden mitoittamiseen niin, ettei viheralueita pienennetä tai toiminnallisesti heikennetä. Kantakaupungin tiivistäminen ei saa johtaa lähellä olevien viheralueiden vähenemiseen. Yhdistyksen mielestä tilanne on haasteellinen myös siksi, että entisen linja-autoaseman alueelle suunniteltu suuri korttelihanke ei ilmeisesti tuo lisää vihreää alueelle. Valtakunnallisesti arvokkaaseen asemakokonaisuuteen kuuluvan puistoalueen tulee nyt ja jatkossakin pysyä sellaisena, että alueen suoje-luarvot säilyvät.

Alueen keskeinen sijainti edellyttää erityisesti kevyen liikenteen reittien selkiyttämistä. Rautatien nykyiset ylityskohdat autolla ja kevyen liikenteen osalta ovat maasilta ja Konepajakatu. Mennäänkö tällä jatkossakin, vai onko tähän tai suurempaan kokonaiskuvaan tulossa muutoksia?

Yhdistyksen mielestä olisi tärkeää selvittää eri liikenne- ja lähivirkistysalueasioita tarkemmin laajemmaltakin alueelta yksittäisiä korttelipalasia rakennettaessa.

Kaavoituksen vastine: Koska mielipiteessä on esitetty paljon samoja ajatuksia kuin asukasyhdistyksen jo aiemmin, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassa mielipiteessä, niin lukijaa kehoitetaan tutustumaan kaavoituksen siihen kirjoittamaan vastineeseen. Joitain pääkohtia kuitenkin lyhyesti seuraavassa:

Vireillä olevassa Vaasan keskustan osayleiskaavassa on suunniteltu liikenne- ja lähivirkistysalueasioita koko keskustan kattavana kokonaisuutena. Osayleiskaavassa kaavamuuotosaluetta lähinnä olevat viheralueet, radanvarren puistot, on säilytetty puistoalueina. Myös kevyeen liikenteeseen on suunniteltu parannuksia. Alueen liikennejärjestelyjä on tutkittu kokonaisuutena sekä keskustan osayleiskaavatyössä että Wasa Station –hankkeen suunnittelutyössä.

Peab Oy 5.3.2018 (saapunut 5.3.2018)

HUOM. Jäljempänä tekstissä rakennuksella A tarkoitetaan Konepajakadun ja Pitkänlahdenkadun kulmassa olevaa uudisrakennusta, rakennuksella B Pitkänlah-

denkadun ja Saunojakujan kulmassa olevaa uudisrakennusta sekä rakennuksella C Saunojankujan ja Vöyrinkadun kulmassa olevaa uudisrakennusta.

1. Runkoviemäri tulisi siirtää nykyiseltä paikaltaan tulevan kevyen liikenteen reitin ("Saunojankuja") alle, mikäli viemäriä jatkossa tarvitaan.
2. Kaavaluonnoskartan liittymien paikat eivät vastaa Arkkitehtitoimisto Laatio Oy:n viitesuunnitelmissa määriteltäviä kohtia. Pelastusajoneuvoille tarkoitetut kulkuväylät tulisi mainita määräyksissä poikkeuksina liittymäkieltomerkintään nähden.
3. Esitetään, että kortteliin varataan mahdollisuus yhden yhteiskäyttöauton sijoittamiseksi siten, että se korvaisi vähintään viisi tavallista veloittepaikkaa. Perusteena on alueen tuleva keskustamainen rakenne, arvioitu asukasprofiili ja paikoituskokonaisuuden synnyttämä runsas autopaikkamäärä. Nämä tekijät yhdessä mahdollistavat mm. autopaikkojen vuorottaiskäytön. Lisäksi esitetään, että ma-merkintä laajennetaan tontilla 2 ulottumaan Pitkänlahdenkadun puoleisen kerrostalon alle.
4. Kaikki kaavaluonnoskartassa esitetyt rakennuskohtaiset kerrosalamäärät eivät vastaa viitesuunnitelmissa laskettuja. Esitetään, että rakennuksen A esitetty kerrosala 2865 pyöristetään lukuun 2500 + t300, rakennuksen B kerrosala 2500 lukuun 2000 + t550 ja rakennuksen C kerrosala 2875 lukuun 2550 + t350 (kerrosalat 250 mm seinän paksuudella).
5. Esitetään, että rakennusten yhteistiloja (asuntovarastot, pp-varastot ym.) ei sisällytetä kerrosalaan vaan ne merkitään viitesuunnitelmien mukaisina t-aloina. Esitetään myös, että ns. puolilämpimien parvekkeiden tai lasitettujen sisäänvedettyjen parvekkeiden alat sisällytetään t-alaan tai että niitä voidaan rakentaa rakennusalan lisäksi. Esitetään myös, ettei mainittua t-alaa lasketa mukaan autopaikkainnormin ja VSS-suojaa-alaan perusteena olevaan ala-alaan. Perusteena ns. puolilämpimien parvekkeiden toteuttamiselle on kaavaselostuksen edellyttämien yhtenäisten rakennusfasadien ja –massojen (mm. sisäänvedetyt parvekkeet, uudet le-määräykset jne.) vaatima rakenne- ja lämmöneristysratkaisu.
6. Esitetään, että nykyiset kolme autopaikkaa säilytetään Konepajakadun liikesei-ven kohdalla mm. huollon tarpeisiin, ja kartan kohtaan lisätään p-merkintä samoin kuin Saunatalon pihan viitesuunnitelmissa esitettylle P-paikalle.
7. Esitetään, että la-merkintä poistetaan rakennuksen A ja nykyisen liikerakennuksen välisestä solasta sekä liikerakennuksen edestä Konepajakadun puolella. Viimeksi mainitussa paikassa pinnoite voisi olla sama kuin jalkakäytävässä.
8. Esitetään, että Saunatalon pihan puolen ulokeparvekkeisiin sallitaan suojalasi-tukset.
9. Esitetään, että kaavakartassa määriteltäviä sitovia rakennusten rakennusaluei-den rajoja väljennetään ja rakennuksen A eteläseinässä oleva rajamerkintä kor-jataan viitesuunnitelman mukaiseksi. Perusteena rajojen väljentämiselle ovat mahdolliset uusista rakentamismääräyksistä (lämmöneristyspaksuudet ja ra-kenneratkaisut) aiheutuvat kerrosten laajuusmuutokset sekä rakennussuunnit-teluvaiheen tuottamat suunnitelmatäsmennykset viitesuunnitelmiin nähden.
10. Esitetään, että asemakaavamääräyksen kohdassa Saunojankujan ja Pitkänlah-denkadun kulmauksen mahdollisesta taloyhtiön yhteistilasta tulisi olla mainin-

nan ”riittävä talotekninen varustustaso” sijaan maininta ”riittävä valmius” mahdollista toimisto- tai liiketilaksi muuttamista varten.

11. Esitetään, että asemakaavamääräyksen kohta ”valkoinen tiili” muutetaan ”vaaleaksi tiileksi”. Esitetään myös, että kohta ”katutasokerroksen ... pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää lasia” muutetaan muotoon ”katutasokerroksen julkisivujen tulee pääasiallisesti mahdollisuuksien mukaan olla ikkunapintoja”.
12. Peab Oy:n näkemys on, että suojeltavien rakennusten arvotus (Kulttuurihistoriallinen selvitys 20.11.2017) sisältää ristiriitaisia ja subjektiivisia tulkintoja niin rakennusten harvinaisuuden, tyypillisyyden, edustavuuden, historiallisen todistusvoimaisuuden kuin kerroksisuutensakin puolesta – erityisesti tontin 1 matalan liikesiiven osalta. Korjaamorakennukseksi alkujaan tehdyn ja sittemmin useasti muutetun rakennuksen ei voida katsoa edustavan sellaisia erityisiä arvoja, jotka perustelisivat ehdotonta suojelumerkintää. Alueen kehittyminen, kiinteistön tulevat muutokset ja kaupunkikuvan eheyden vaatimukset voivat vastaisuudessa olla perusteina siipiosan purkamiselle. Esitetään, että tontin 1 matalan liikesiiven suojelumerkintä sr-5 (”suojeltava rakennus”) muutetaan esim. siten, että rakennus on pyrittävä suojelemaan.

Kaavoituksen vastine:

1. *Runkoviemärin rasite poistetaan kaavakartasta.*
2. *Kaavakartasta poistetaan tarpeettomat liittymäkiellot.*
3. *Yhteiskäyttöautot eivät kuulu Vaasan kaupungin pysäköintipolitiikan mukaisiin pysäköintinormeihin, joten kaavaehdotuksen autopaikkojen vähimmäismääriä ei muuteta. Ma-merkintä laajennetaan tontilla 2 (uuden tonttijaon mukaan korttelin 8 tontilla 6) ulottumaan Pitkänlahdenkadun puoleisen kerrostalon alle.*
4. *Korjataan kerrosalamäärät esitetyn mukaisesti kaavaehdotukseen.*
5. *Korjataan kaavakarttaa siten, että rakennusten yhteistiloja ei sisällytetä kerrosalaan vaan ne merkitään viitesuunnitelmien mukaisina t-aloina. Myös ns. puolilämpimien parvekkeiden ja viherhuoneiden alat sisällytetään t-alaan. Lisätään kaavamääräys, että edellä mainitut tilat eivät vaikuta väestönsuojan suoja-alan laskentaan. Kaavaluonnoksessa oli jo määräys, että edellä mainitut tilat eivät vaikuta autopaikkainormin laskentaan.*
6. *La-merkintä (”alueen osa, joka on laatoitettava”) ei estä pysäköintiä. Säilytetään la-merkintä eikä lisätä p-merkintää Konepajakadun liikesiiven kohdalla. Poistetaan la-merkintä Saunatalon pihalta. Lisätään kaavamääräys: ”Piha-alueilla asfaltti ei saa jatkua rakennusten seinään kiinni”.*
7. *La-merkintä säilytetään kaavaehdotuksessa rakennuksen A ja nykyisen liikerakennuksen välisessä solassa sekä liikerakennuksen edessä Konepajakadun puolella.*
8. *Ei muuteta kaavamääräystä. Saunatalon Pitkänlahdenkadun puoleisella julkisivulla ovat sallittuja ainoastaan lasittamattomat ulokeparvekkeet tai ranskalaiset parvekkeet.*
9. *Rakennusaloja väljennetään. Rakennuksen A rakennusalan eteläinen raja korjataan viitesuunnitelman mukaiseksi.*

10. Korjataan kaavamääräyksiin.

11. Ei muuteta kaavamääräystä.

12. Arvotus on tehty laajapohjaisessa työryhmässä, jossa on ollut mukana asiantuntijoita Pohjanmaan museosta, talotoimesta, rakennusvalvonnasta sekä kaavoituksesta. Tontin 1 (uuden tonttijaon mukaan korttelin 8 tontin 4) matalan liikesiiven suojelumerkintää sr-5 ("suojeltava rakennus") ei muuteta.

EI LAUSUTTAVAA:

Museovirasto, Pohjanmaan liitto

4.4.5 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

Kaavaluonnoksesta annettiin lausuntoja ja mielipiteitä, joiden perusteella tehtiin korjauksia, täsmennyksiä ja muutoksia asemakaavakarttaan ja kaavamääräyksiin.

4.5 Asemakaavaehdotus

4.5.1 Asemakaavaehdotuksen kuvaus

Mitoitus

Luonnosvaiheen (ks. kohta [4.4.1 Asemakaavaluonnoksen kuvaus](#)) jälkeen muuttuneet kappaleet alla (muuttuneet tai lisätyt tekstin osat **vahvennettu**, poistetut tekstin osat **yliviivattu**).

...

Uutta rakennusoikeutta osoitetaan kolmelle uudisrakennukselle. Korttelin pohjoisin tontti jaetaan kahdeksi tontiksi, joista toisella sijaitsee nykyinen Niemelän talo. Toiselle tontille, Konepajakadun ja Pitkänlahdenkadun kulmaan osoitetaan rakennusala kahdeksankerroksiselle uudisrakennukselle (2800 k-m²). Korttelin keskimmaiselle tontille osoitetaan rakennusalat kahdelle uudisrakennukselle: Pitkänlahdenkadun varrelle seitsemänkerroksinen rakennus (**2550** k-m²) ja Vöyrinkadun varrelle kuusikerroksinen rakennus (**2900** k-m²).

Olemassa olevista rakennuksista Niemelän talolle merkitään kaavaluonnoksessa rakennusoikeudeksi **2190** k-m² ja Saunatalolle 2420 k-m² (lisäksi noin 300 k-m² mahdollista ullakkorakentamista varten). Niemelän talon matalan osan kellarikerroksesta tulee pysäköintihalli, joten sitä ei lasketa kerrosalaan. Saunatalosta laskeaan mukaan viisi maanpäällistä kerrosta ja mahdolliset ullakkoasunnot. **Lisäksi Saunatalon piharakennukselle on merkitty 50 k-m² rakennusala.**

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala ilman Konepajakadun osuutta **ja ilman pientä kolmionmuotoista katualuetta Konepajakadun ja Pitkänlahdenkadun**

kulmauksessa, eli nykyisen korttelin numero 8 pinta-ala on 6701 m². **Kun edellä mainitusta pinta-alasta vähennetään Saunojankujan pinta-ala, saadaan uusien kortteleiden 8 ja 142 pinta-alaksi yhteensä 6496 m².** Edellä mainitut kerosalaneliömetrimäärät huomioiden saadaan **näiden kahden korttelin yhteiseksi korttelitehokkuudeksi e=2,03.**

...

Muodostuvan uuden korttelin numero 8 kulmissa edellytetään olevan toimisto- tai liiketiloja maantasokerroksessa. Uuden kevyen liikenteen väylän ja Pitkänlahdenkadun risteyksen kulmassa voi kuitenkin olla taloyhtiön yhteistila tai vastaava, kunhan siinä kuitenkin on valmiina riittävä ~~talotekninen varustustase~~ **valmius** mahdollista toimisto- tai liikelaksi muuttamista varten. Saunatalon maantasokerros tulee varata toimisto- tai liikekäyttöön.

Aluevaraukset, korttelialueet

Luonnosvaiheen (ks. kohta [4.4.1 Asemakaavaluonnoksen kuvaus](#)) jälkeen muuttuneet tiedot alla (muuttuneet tai lisätyt tekstin osat **vahvennettu**, poistetut tekstin osat ~~yliviivattu~~).

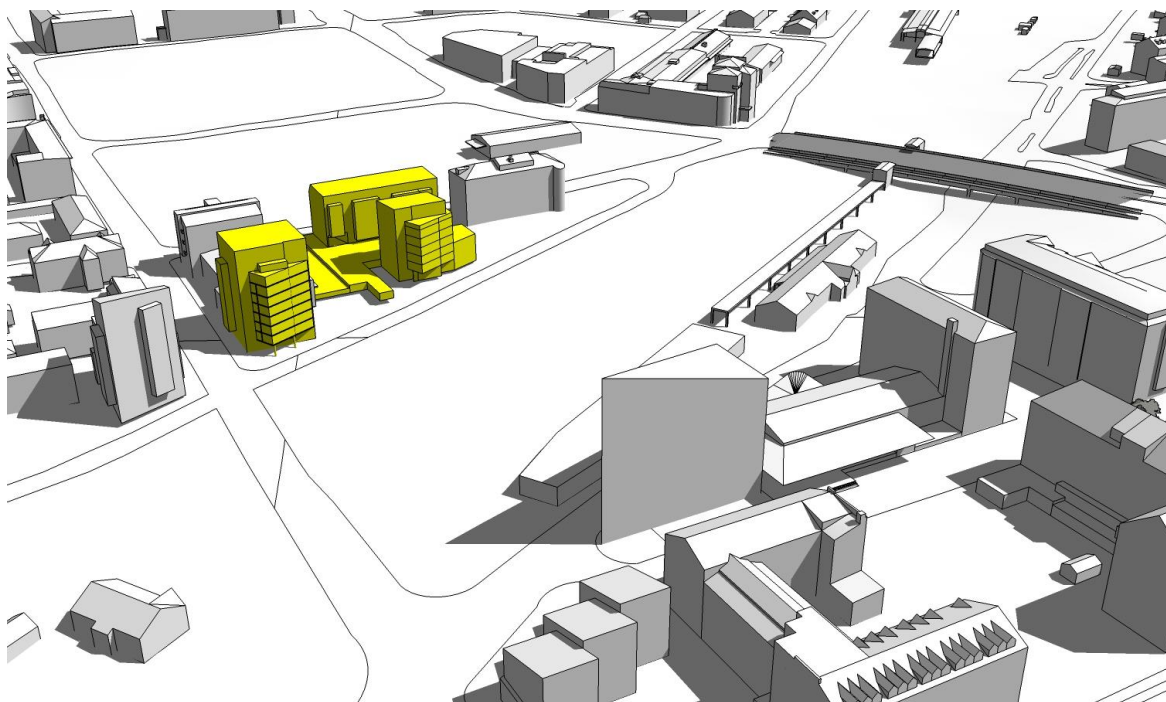
Korttelin 142 pihalle Pitkänlahdenkadun varrelle on kaavakartassa esitetty rakennusala 50 k-m² kokoiselle yhden kerroksen korkuiselle asukkaiden yhteistiloja (kerho- tai kokoontumistiloja) sisältävälle rakennukselle. Rakennus voidaan esitetyn rakennusalan sisällä sijoittaa esimerkiksi autokatoksen tai Pitkänlahdenkadun suuntaisesti. Suhteellisen suurella väljyydellä rakennusalan määrittelyssä on pyritty siihen, että piharakennuksen sijoittelu ei vaikeuttaisi pihan pelastustien mitoitusta.

4.5.2 Asemakaavaehdotuksen vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

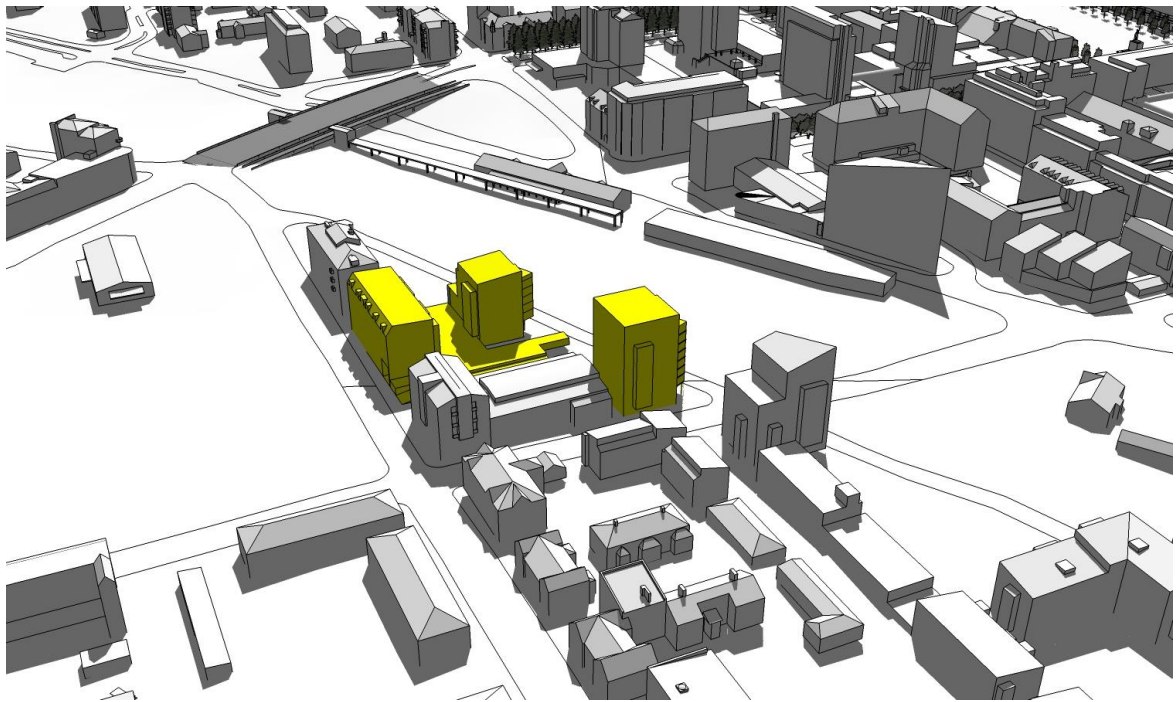
Sen lisäksi, mitä luonnosvaiheessa vaikutuksista rakennettuun ympäristöön on jo sanottu (ks. kohdat [4.4.2 Asemakaavaluonnoksen perustelut](#) ja [4.4.3 Asemakaavaluonnoksen vaikutukset](#)) voidaan todeta seuraavaa:

Nykyisin kaavamuutosalue on vajaasti rakennettua korttelialuetta. Suuri osa korttelin pinta-alasta toimii pysäköintialueena. Kaavamuutoksen myötä alue rakentuu kaupunkimaiseksi kortteliksi, joka toimii tärkeänä kaupunkikuvallisena linkkinä ydinkeskustan ja tulevan Wasa Stationin korttelin välillä.



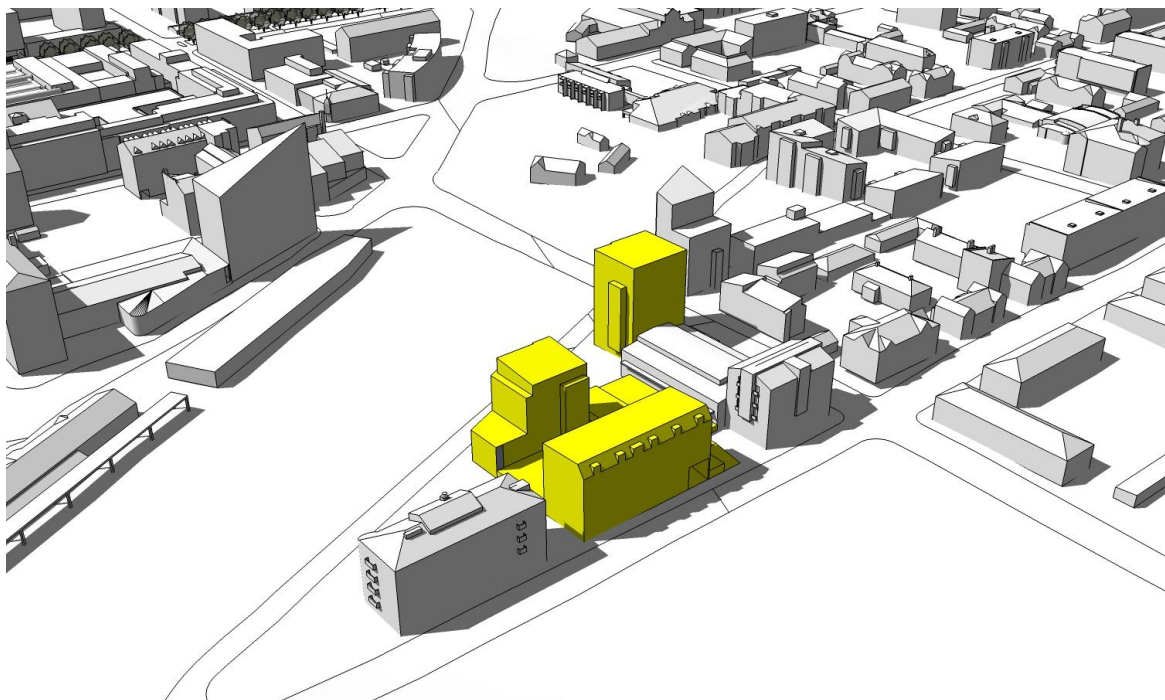
Kaavamuutosalueen sijainti nykyisen keskustan (oikealla edessä) ja keskustan laajenemisalueen (vasemmalla ylhäällä) välillä. Näkymä lännestä. Korttelin uudisrakennukset esitetty tehostevärillä.

Korttelin täydennysrakentaminen eheyttää ja täydentää katutilaa kaikilla kaavamuutosalueeseen rajautuvilla katuosuuksilla. Pitkänlahdenkadun puoleinen rakentaminen luo asemapuistoon rajautuessaan voimakkaan reuna-alueen, joka korostaa puiston luonnetta viheralueena. Vöyrinkadun puolella nykyisten rakennusten väliin sijoittuva uudisrakennus täydentää katutilan kaupunkimaiseksi. Konepajakadun ja Pitkänlahdenkadun kulmaan suunniteltu uudisrakennus luo vastaparin Konepajakadun ja Vöyrinkadun kulmassa sijaitsevalle Niemelän talolle. Rakennusten väliin jäävä matalampi ja hieman sisempänä sijaitseva liikerakennussiipi toimii tasapainottavana ja vaihtelua tuovana elementtinä katutilassa.



Näkymä pohjoisesta. Korttelin uudisrakennukset esitetty tehostevärillä.

Uudisrakennusten massoittelu ja kerrosmäärät mahdollistavat nykyisin vajaakäytöllä olevan korttelialueen täydentymisen ja tiivistymisen siten, että kaavamuutosalueen suojeltavien rakennusten kaupunkikuvallinen merkitys ja painoarvo eivät vaarannu. Korttelin täydentyessä uusilla rakennuksilla se samalla luo alueelle kerroksisuutta vanhojen ja uusien rakennusten lomittuessa toistensa väleihin. Kaavamuutosalueen täydentyminen sitoo sen entistä paremmin sekä pohjoispuolella oleviin kortteleihin, että etelässä, Sepänkyläntien eteläpuolella olevaan rakennuskantaan. Entisen linja-autoaseman korttelin rakennuttua kaavamuutosalue edustaa sen naapurissa aluetta, jossa uusi ja vanha ovat kerroksellisesti esillä. Näin se toimii myös linkkinä vanhan ja uuden keskusalueen välillä.



Kaavamuutosalueen liittyminen pohjoisen puolella olevaan Vöyrinkaupungin korttelirakenteeseen (oikealla ylhäällä). Näkymä idästä. Korttelin uudisrakennukset esitetty tehostevärillä.

Uudisrakentamista koskeva määräys julkisivumateriaaleista ja väryksestä korostaa alueen täydennysrakentamisen visuaalista sukulaisuutta sekä Saunataloon että alueen kaakkoispuolella, Sepänkyläntien varrella olevaan suojeltuun SOK:n liiketaloon (ns. Opistotaloon) vuodelta 1939. Liian monotonista valkoisten rakennusten keskittymää alueelle ei kuitenkaan tule, koska lähiympäristössä sekä myös itse kaavamuutosalueella (Niemelän talo) on muunkin värisiä rakennuksia. Kaavamääräys mahdollistaa uudisrakennuksissa valkoisen värin lisäksi myös hallitun tehostevärien tai muidenkin materiaalien käytön. Valkoinen rappaus tai paikalla muurattu valkoinen tiili on kuitenkin määritelty pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalue ja sen lähiympäristö ovat kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä. Alueella ei näin ollen ole luonnontilassa olevaa ympäristöä. Kaavamuutosalueella ei liioin sijaitse luonnontilaisia luontotyypppejä tai erityisesti suojeltua eläin- tai kasvilajistoa. Edellä mainitusta johtuen voidaan todeta, että kaavamuutoksella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön.

Muut vaikutukset

Ei muutoksia luonnosvaiheeseen verrattuna (ks. kohta [4.4.3 Asemakaavaaluonnoksen vaikutukset](#)).

4.5.3 Lausunnot ja muistutukset asemakaavaehdotuksesta

Asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 27.3.–25.4.2018. Ehdotuksesta annettiin seitsemän lausuntoa ja yksi muistutus. Alkuperäiset lausunnot ja muistutukset on liitetty asemakaavamuutoksen aktiin. Alla on esitetty lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät ja kaavoituksen vastineet niihin.

Vaasan Vesi 29.3.2018 (saapunut 29.3.2018)

Alueen läpi kulkee Vaasan Veden runkojätevesilinja, joka tulee siirtää Saunatalon viereen rakennettavalle kevyen liikenteen väylälle välille Pitkänlahdenkatu–Vöyrinkatu ennen tontin rakentamista.

Mikäli linja-autoasemakorttelin/Wasa Stationin jalostaminen ei jatkossa tarvitse kyseistä jäteveden runkolinjaa, voi rakentaja poistaa sen tontiltaan ja/tai hyödyntää sitä halutessaan omien kiinteistöjen jätevesien johtamiseen ja hallintaan.

Siirto- ja rakentamiskustannukset tulee kustantaa tonttijaon muutosta hakevan kustannuksella tai maankäyttösopimusmaksuilla. Mahdollisesti tarvittavan siirron kustantaa Vaasan kaupunki.

Muutoin Vaasan Vesi ei vastusta asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotusta.

Pohjanmaan pelastuslaitos 9.4.2018 (saapunut 9.4.2018)

Pelastuslaitos on aiemmin antanut lausunnon 3.8.2017 ja 21.2.2018 sekä osallistunut työkokoukseen 8.12.2017. Lausunnot on huomioitu kaavaselostuksessa.

Kaavakartan asemakaavamerkinnän AL määräyksessä todetaan mm. etteivät väestönsuojan suoja-alan laskentaan vaikuta asumista palvelevat asunnon ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yleisessä käytössä olevat askartelu-, kerho- ja saunatilat tms. sekä asuntoihin liittyvät puolilämpimät parvekkeet ja viherhuoneet.

Pelastusviranomaisen mukaan kaavoittajalla ei ole lainsäädännöllistä perustetta määritellä väestönsuojan suoja-alan laskentaan vaikuttavista seikoista. Väestönsuojan suojapinta-ala määritellään säädösten mukaisesti, josta rakennusvalvontaviranomainen voi myöntää poikkeuksen.

Kaavoituksen vastine: Poistetaan väestönsuojan suoja-alan laskentaa koskeva maininta kaavamääräyksistä.

Pohjanmaan liitto 23.4.2018 (saapunut 23.4.2018)

Pohjanmaan liitto ilmoittaa, ettei se anna lausuntoa kaavaehdotuksesta.

Peab Oy 19.4.2018 (saapunut 24.4.2018)

1. Esitetään, että rakennusten yhteistiloja (asuntovarastot, pp-varastot ym.) ei sisällytetä kerrosalaan vaan ne merkitään kerrosalaan kuulumattomina tiloina

2. Esitetään, että korttelin 8 kaavaehdotuksen mukaisilla tonteilla 5 ja 6 t-alaa voidaan yhteisjärjestelysopimuksen puitteissa siirtää tonttien välillä siten, että kyseisten tonttien yhteenlaskettu t-ala ei korttelissa ylitä.
3. Tontilla 1 (Vöyrinkatu 42) on esitetty AL-kerrosalaa $2500 + t300 \text{ k-m}^2$. Esitetään, että asumista palvelevaan rakentamiseen osoitetaan vähintään 2500 k-m^2 ja tämän lisäksi liiketiloja palvelevaan rakentamiseen 55 k-m^2 eli yhteensä $2555 + t300 \text{ k-m}^2$. Perusteena esitykselle on Kiinteistö Oy Vöyrinkatu 42:n ja Peab Oy:n välinen kiinteistökaupan sitova esisopimus, jonka ehtona kaupan toteutumiselle on, että kaavamuutoksen myötä tontille osoitetaan vähintään 2500 k-m^2 uutta asuinrakentamiselle tarkoitettua kerrosalaa.
4. Esitetään, että kaavakartassa määritellyjä sitovia rakennusten rakennusalueiden rajoja väljennetään vähäisessä määrin (esim. 1000 mm).
5. Esitetään, että asemakaavamääräyksen kohta "valkoinen tiili" muutetaan "vaaleaksi tiileksi". Perusteena on se, että poltettua tiiltä ei ole saatavissa valkeana.
6. Esitetään tontin 905-4-8-3 (Saunatalo) pysäköintialueen vähäistä laajentamista, kuitenkin siten, että kaavaehdotuksen mukainen autopaikkamäärä kyseisellä tontilla säilyy samana (6 ap).
7. Esitetään, että korttelin 142 kaavaehdotuksen mukaiselle tontille 1 (Saunatalo) kaavassa määritellyistä autopaikoista 7 autopaikkaa voidaan sijoittaa korttelin 8 kaavaehdotuksen mukaiselle tontille 4. Loput kaavan vaatimista autopaikoista järjestetään vapaaksiostomenettelyn kautta.

Kaavoituksen vastine:

1. *Ei muuteta kaavamääräystä, koska kaikkien neliömetrien, jotka laskeaan kerrosalaan, tulee näkyä kaavassa.*
2. *Ei tehdä muutosta kaavaan, koska esimerkiksi asuntokohtaisten varastojen tulee olla lähellä asuntoja.*
3. *Ei tehdä muutoksia kerrosaloihin, sillä kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti on koko kaavaprosessin ajan pidetty tärkeänä, että tiettyihin korttelin kohtiin tulee mahdollistaa ensimmäiseen kerrokseen liiketilarakentaminen.*
4. *Rakennusaloja väljennettiin esitetyllä tavalla jo ehdotusvaiheeseen.*
5. *Poistetaan kaavamääräyksestä maininta paikalla puhtaaksi muurattua valkoisesta tiilestä. Lisätään maininta valkoiseksi slammatusta tiilestä.*
6. *Laajennetaan pysäköintialuetta kaavakartassa ohjeellisella rajalla. Asemakaavamääräyksen asuntokohtaisesta istutettavasta leikkiin ja oleskeluun varattavasta yhtenäisestä tilasta tulee kuitenkin mahdollistua.*
7. *Ei vaikuta kaavaratkaisuun.*

Vaasan Sähköverkko Oy 24.4.2018 (saapunut 24.4.2018)

Muuntamon mahdollinen rakennustarve on otettu hyvin huomioon kaavamääräyksissä, kuten luonnosvaiheen lausunnossamme oli esitetty. Näin ollen Vaasan Sähköverkko Oy:llä ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen.

Talotoimi 25.4.2018 (saapunut 25.4.2018)

1. Kaavamuutokselle asetettu tavoite kevyen liikenteen yhteyden järjestämisestä asema-alueeseen päättyvän Hovioikeudenpuistikon ja suunnitteilla olevan Wassa Stationin välillä on kaavamuutosalueen osalta jäänyt rajoitetuksi. Korkeuseron hoitaminen on jäänyt toteutettavaksi Asemapuiston alueella. Rautatieaseman ja sen yhteydessä olevan puiston alue on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY, Museovirasto, 2009). Tämä Pitkänlahdenkadun reunaan rajautuva puisto on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty puistoksi, jolla ympäristö säilytetään (VP /s).
2. Keskustan uudessa osayleiskaavassa ja sen liikenneselvityksessä on esitetty Vöyrinkaupungin puolelle, Pitkänlahdenkadun varrelle, uutta pyöräilyväylää, joka kulki Asemapuiston läpi. Tämä tarkoittaa maanalaiseksi (tai radan ylittäväksi) ajatellun reitin ja puiston radan suuntaisen raitin risteyskohtaa, jonka vaikutus Saunatalon korttelin lävistävän kevyen liikenteen väylän käyttömääriin tulee toteutuessaan olemaan merkittävä.
3. Valkoisen tiilen edellyttäminen julkisivumateriaalina vaatii kaavamääräyksenä tarkempaa määrittelyä.
4. Hyvät kaavaselostuksen havainnekuvat kertovat selkeästi tavoitteena olevasta kaupunkirakenteen muutoksesta.

Kaavoituksen vastine:

1. Voimassa olevassa asemapuiston alueen asemakaavassa on radan alitus ja yhteys Pitkänlahdenkadulle jo mahdollistettu. Tekeillä oleva Vaasan keskustan osayleiskaava 2040 mahdollistaa joko radan ja puiston ylittävän tai alittavan ratkaisun kevyen liikenteen väylälle yhteystarvemerkitäänä. Mikäli yhteystarvetta ratkaistaan muilla tavoin kuin mitä voimassa oleva asemakaava mahdollistaa, yhteystarpeen vaihtoehtoinen toteutus ja sen vaatima tila tulee tarkastella asemapuiston asemakaavan muutoksella. Näin ollen kevyen liikenteen väylän korkeusaseman hoitamista ei voida ratkaista tämän Saunatalokorttelin asemakaavamuutoksen yhteydessä. Tässä kaavaehdotuksessa esitetty ratkaisu antaa mahdollisuuden sijoittaa väylä myös Talotoimen 6.3.2018 antamassa lausunnossa esittämällä tavalla Saunatalon eteläpuolelle, mikäli korkeuseron hallitseminen niin vaatii.
2. Kaavaehdotus mahdollistaa osayleiskaavassa esitetyn kevyen liikenteen yhteystarpeen kaavamuutosalueen osalta.
3. Poistetaan kaavamääräyksestä maininta paikalla puhtaaksi muurattua valkoisesta tiilestä. Lisätään maininta valkoiseksi slammatusta tiilestä.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus 25.4.2018 (saapunut 26.4.2018)

ELY-keskus toivoo, että kaavaselostuksessa ja tarvittaessa kaavamääräyksissä otettaisiin tarkemmin kantaa hankkeen hulevesien käsittelytarpeeseen ja nykyisen hulevesiverkoston riittävyyteen alueella – alueen katosrakenteiden viherkattojen vaikutusta ei voi pitää riittävänä, koska kaavaratkaisu edellyttää koko piha-alueen toteuttamista kansirakenteisena. Lisäksi kaavamääräyksissä/selostuksessa tulisi

tarkemmin määritellä, mistä rakentamisen edellyttämät vapaaksiostopaikat voidaan osoittaa. Pysäköintinormin osalta ELY-keskus viittaa Vaasan kaupungille aiemmissakin kaavoissa antamaansa näkemykseen, jonka mukaan uusia pysäköintinormeja on alettu käyttämään ennen, kuin niiden vaikutuksia on riittävästi arvioitu ja yhtenäisesti käytettävistä aluerajauksista ja paikkamääristä on sovittu.

Kaavoituksen vastine: Kuntatekniikka on lausunnossaan todennut, että nykyinen 300 mm runkohulevesiputki ei riitä tulevaisuudessa sekä Vöyrinkadun että kaavamuutosalueen hulevesille. Kuntatekniikan mukaan täytyy rakentaa uusi 400 mm runkohulevesiputki reittiä Pitkänlahdenkatu – Konepajakatu Ratkadun risteykseen saakka. Putken mitoitus on laskettu siten, että kaavamuutosalueen kortteleiden valumakerroin on välillä 0,4–0,6. Tämän johdosta lisätään kaavamääräys, jonka mukaan korttelialueen valumakertoimen tulee olla välillä 0,4–0,6. Lisätään myös kaavamääräys, jossa edellytetään, että piha-alueilla käytetään läpäiseviä pintamateriaaleja siellä, missä se on tarkoituksenmukaista. Hulevesien viivyttämiseksi lisätään kaavamääräys, jossa edellytetään, että tontin piha-alueille tulee istuttaa yksi puu tontin 300 pinta-alaneliometriä kohti. Näiden lisäksi on tärkeää, että asemakaavamääräys asuntokohtaisesta leikkiin ja oleskeluun varatusta yhtenäisestä istutettavasta pihatilasta toteutuu.

Vapaaksiostopaikat voidaan osoittaa sekä Tammipihaan että Teatteriparkin pysäköintilaitoksista. Vaasan kaupunginvaltuuston 19.3.2018 § 20 hyväksymässä pysäköintipolitiikassa on määriteltä, että vapaaksiostettavan pysäköintipaikan etäisyys kohteesta voi olla asumisen osalta 350 m ja työpaikkojen osalta 500 m. Työpaikkojen osalta etäisyysvaatimus täyttyy molempiin pysäköintilaitoksiin.

Pohjanmaan museo 26.4.2018 (saapunut 26.4.2018)

Ehdotuksessa on huomioitu museon aiempi lausunto. Kaavaselostuksessa on esitetty havainnekuvien avulla suunnittelualueen muutosta ja muutosten suhdetta ympäristöönsä sekä arvioitu kaavan vaikutuksia. Vaikutusten arviointi RKY-alueeseen jää vähäiseksi, mutta mahdollistuu havainnekuvien avulla. Maakuntamuseo on pääosin tyytyväinen kaavan vaikutusten arviointiin ja esitystapaan ja katsoo, että vaikutusten arviointi on kehittynyt riittävällä tavalla. Kuitenkin museo pysyy aiemmassa lausunnossa esittämässään näkemyksessä, että Saunatalon Vöyrinkadun puoleiselle julkisivulle ei tule rakentaa parvekkeita, vaan julkisivun nykyinen luonne tulee säilyttää nykyisen kaltaisena.

Kaavoituksen vastine: Kaavoitus viittaa vastineeseen, joka annettiin Maakuntamuseon luonnosvaiheessa esittämään lausuntoon. Ranskalaisten parvekkeiden toteuttaminen Saunatalon Vöyrinkadun puoleiselle julkisivulle ei laadukkaasti toteutettuna heikennä rakennuksen arkkitehtonista kokonaisuutta tai kaupunkikuvallista olemusta. Kaavamääräystä täsmennettiin tältä osin luonnosvaiheen jälkeen lisäämällä kaavaehdotukseen maininta: ”Parvekkeiden tulee olla laadukkaasti suunniteltuja ja toteutettuja siten, että ne

eivät heikennä rakennuksen arkkitehtonista kokonaishahmoa tai kaupunkikuvallista olemusta”. Ranskalaiset parvekkeet voidaan toteuttaa siten, ettei julkisivun visuaalinen ilme merkittävästi muutu.

Kuntatekniikka 3.5.2018 (saapunut 3.5.2018)

Kuntatekniikka on selvittänyt hulevesiviemäriverkoston riittävyyttä alueella. Tulevaisuudessa Vöyrinkadun hulevedet (jotka nykytilanteessa menevät linja-autoaseman kautta Olympiakadulle) ohjataan Saunatalon korttelin läpi (Vöyrinkatu – Pitkänlahdenkatu) Pitkänlahdenkadun runkohulevesiputkeen. Tämän koko on 300 mm, ja se ei jatkossa riitä, kun siihen johdetaan myös Vöyrinkadun ja saunatalokorttelin hulevedet. Täytyy rakentaa uusi 400 mm runkohulevesiputki reittiä Pitkänlahdenkatu – Konepajakatu Ratakadun risteykseen saakka. Tämän putken kustannusarvio on 80 000 € (alv 0%). Mitoituksessa on laskettu, että saunatalokorttelin alue tulee myös rakentaa/rakennetaan niin, että sen valumakerroin on 0,4-0,6.

Kaavoituksen vastine: Lisätään kaavamääräys, jonka mukaan korttelialueen valumakertoimen tulee olla välillä 0,4–0,6. Lisätään myös kaavamääräys, että piha-alueilla tulee käyttää läpäiseviä pintamateriaaleja siellä, missä se on tarkoituksenmukaista. Hulevesien viivyttämiseksi lisätään kaavamääräys, jossa edellytetään, että tontin piha-alueille tulee istuttaa yksi puu tontin 300 pinta-alaneliömetriä kohti. Näiden lisäksi on tärkeää, että asemakaavamääräys asuntokohtaisesta leikkiin ja oleskeluun varatusta yhtenäisestä istutettavasta pihatilasta toteutuu.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Korjaukset ja muutokset julkisen nähtävilläolon jälkeen

AL-korttelialueen kaavamääräyksistä poistettiin vaatimus valkoisesta tiilestä toisena mahdollisena pääasiallisena julkisivumateriaalina. Tilalle lisättiin ”valkoinen slammaus”. Kaavamääräyksistä poistettiin väestönsuojan suoja-alan laskentaa koskeva maininta. Lisättiin kaavamääräys, jonka mukaan korttelialueen valumakertoimen tulee olla välillä 0,4–0,6. Lisättiin myös kaavamääräys, jossa edellytetään, että piha-alueilla käytetään läpäiseviä pintamateriaaleja siellä, missä se on tarkoituksenmukaista. Hulevesien viivyttämiseksi lisättiin kaavamääräys, jossa edellytetään, että tontin piha-alueille tulee istuttaa yksi puu tontin 300 pinta-alaneliömetriä kohti. Korttelin 142 tontin 1 pysäköintialueen tilavarausta laajennettiin ohjeellisella rajalla vähäisesti siten, että kaavaehdotuksen mukainen autopaikkamäärä kyseisellä tontilla ei muuttunut ja että asemakaavamääräys asuntokohtaisesta istutettavasta leikkiin ja oleskeluun varattavasta yhtenäisestä tilasta toteutuu.

5.2 Kaavan rakenne

5.2.1 Mitoitus

Asemakaavaluonnoksessa esitetään ratkaisu korttelin täydennysrakentamiseksi. Korttelin käyttötarkoituksmerkintä on AL, joka mahdollistaa asuin-, liike- ja toimistorakentamisen. Korttelin nykyisistä rakennuksista Saunatalo ja Niemelän talon asuinkerrostalo suojellaan merkinnällä sr-3 ja Niemelän talon matala liiketilasiiipi merkinnällä sr-5.

Kaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan uudisrakennusten muotokieltä ja arkkitehtuuria siten, että uudisrakennukset sopivat yhteen korttelin nykyisten rakennusten kanssa ja kuitenkin muodostavat kortteliin uuden ajallisen kerrostuman.

Uutta rakennusoikeutta osoitetaan kolmelle uudisrakennukselle. Korttelin pohjoisin tontti jaetaan kahdeksi tontiksi, joista toisella sijaitsee nykyinen Niemelän talo. Toiselle tontille, Konepajakadun ja Pitkänlahdenkadun kulmaan osoitetaan rakennusala kahdeksankerroksiselle uudisrakennukselle (2800 k-m²). Korttelin keskimmaiselle tontille osoitetaan rakennusalat kahdelle uudisrakennukselle: Pitkänlahdenkadun varrelle seitsemänkerroksinen rakennus (2550 k-m²) ja Vöyrinkadun varrelle kuusikerroksinen rakennus (2900 k-m²).

Olemassa olevista rakennuksista Niemelän talolle merkitään kaavaluonnoksessa rakennusoikeudeksi 2190 k-m² ja Saunatalolle 2420 k-m² (lisäksi 300 k-m² mahdollista ullakkorakentamista varten). Niemelän talon matalan osan kellarikerroksesta tulee pysäköintihalli, joten sitä ei lasketa kerrosalaan. Saunatalosta lasketaan mukaan viisi maanpäällistä kerrosta ja mahdolliset ullakkoasunnot. Lisäksi Saunatalon piharakennukselle on merkitty 50 k-m² rakennusala. Tämä yhden kerroksen korkeinen piharakennus voi sisältää asukkaiden yhteistiloja, kuten esim. kerho- ja koontumistiloja.

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala ilman Konepajakadun osuutta ja ilman pientä kolmionmuotoista katualuetta Konepajakadun ja Pitkänlahdenkadun kulmauksessa, eli nykyisen korttelin numero 8 pinta-ala on 6701 m². Kun edellä mainitusta pinta-alasta vähennetään Saunojankujan pinta-ala, saadaan uusien kortteleiden 8 ja 142 pinta-alaksi yhteensä 6496 m². Edellä mainitut kerrosalaneliömetrimäärät huomioiden saadaan näiden kahden korttelin yhteiseksi korttelitehokkuudeksi e=2,03.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Uusi kevyen liikenteen väylä jakaa nykyisen korttelin kahdeksi erilliseksi kortteliksi Saunatalon pohjoispuolelta. Ratkaisun myötä kortteli- ja tonttinumerot muuttuvat osittain. Kevyen liikenteen väylän pohjoispuolelle jäävän uuden korttelin numero

säilyy nykyisenä (8). Koska kaavamuutosalueen pohjoisin tontti jaetaan kahdeksi tontiksi ja keskimmäisen tontin eteläinen raja muuttuu, niin ne saavat uudet tonttinumerot 4, 5 ja 6 (pohjoisimmasta eteläisimpään). Väylän eteläpuolelle jäävä kortteli saa numeron 142, ja sillä oleva tontti saa numeron 1.

Muodostuvan uuden korttelin numero 8 kulmissa edellytetään olevan toimisto- tai liiketiloja maantasokerroksessa. Uuden kevyen liikenteen väylän ja Pitkänlahdenkadun risteyksen kulmassa voi kuitenkin olla taloyhtiön yhteistila tai vastaava, kunhan siinä kuitenkin on valmiina riittävä valmius mahdollista toimisto- tai liiketilaksi muuttamista varten. Saunatalon maantasokerros tulee varata toimisto- tai liikekäyttöön.

Pysäköinti sijoittuu pääosin korttelin keskiosiin maantasolle pihakannen alle. Niemelän talon matalamman osan kellarikerros otetaan pysäköintikäyttöön ja se yhdistetään pihakannen alle rakennettavaan pysäköintitilaan. Pysäköintitilaa osoitetaan myös pihakannen päälle Niemelän talon eteläpuolelle sekä maantasolle Saunatalon tontilla. Kaavaluonnos mahdollistaa myös maanalaisen tilan rakentamisen pysäköintiä varten.

Pihakannen alaiseen pysäköintitilaan on ajoyhteys Pitkänlahdenkadun puolelta. Samalta puolelta on ajoyhteys myös Saunatalon tontilla oleville pysäköintipaikoille. Vöyrinkadun puolelta on ajoyhteys pihakannen päällä oleville pysäköintipaikoille sekä huoltoajoyhteys korttelin keskellä olevalle pihakannelle.

Kaavamuutosalueen pysäköinti edellytetään suunniteltavaksi ja toteutettavaksi siten, että kaikki kiinteistöt ovat mukana pysäköinnin yhteiskäytössä.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että uudisrakennusten tulee olla massaltaan eheitä, niiden tulee olla yleisilmeeltään vaaleansävyisiä, ja niiden pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää valkoista rappautusta tai valkoiseksi slammattua tiiltä. Maantasokerroksen kadunpuoleisten julkisivujen pääasiallisena julkisivumateriaalina edellytetään käytettävän lasia. Maantasokerroksen julkisivut eivät saa antaa muurimaista vaikutelmaa. Nykyisen korttelin halkaisevan uuden kevyen liikenteen väylän varrelle tulevan mahdollisen maanpäällisen pysäköintikannen seinään tulee toteuttaa taideteos, viherseinä tai muu sellainen ratkaisu, jolla myös vältetään muurimainen vaikutelma.

Uudisrakennusten parvekkeet tulee katuihin rajautuvilla julkisivuilla toteuttaa julkisivupinnasta sisään vedettyinä lukuun ottamatta Konepajakadun ja Pitkänlahdenkadun kulmassa olevalle rakennusosalalle kaavakartassa erikseen merkittyjä ulokeparvekkeita. Saunatalon osalta kaavamääräyksissä on erikseen määrätty sallitut parveketyypit.

Uudisrakennusten Konepajakadun ja Vöyrinkadun vastaisille ulkoseinille, ikkunoille ja muille rakenteille on asetettu 35 dBA ääneneristävyysvaatimus liikennemelua vastaan.

Korttelin numero 8 pihatilat tulee suunnitella kokonaisuutena siten, että kaikki ko. korttelin kiinteistöt ovat mukana yhteiskäytössä. Käyttökelpoista ja viihtyisää leikki- ja oleskelutilaa tulee piha-alueelta varata vähintään 10 m²/asunto. Pysäköintikansien päälle sijoitettavat pihatilat tulee toteuttaa normaalien pihojen kaltaisina ja puuden juuristolle tulee varata kasvutilaa vähintään 70 cm.

Asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 m².

Asuinhuoneistokohtaista irtaimiston säilytystilaa siten, että käytävätilaa ei lasketa mukaan, on oltava vähintään seuraavasti:

- 2h+k asunnoille ja pienemmille 2,0 m²/asunto
- 3h+k asunnoille ja suuremmille 3,0 m²/asunto

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat Vaasan kaupungin tekeillä olevan pysäköintipolitiikan mukaiset.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavaehdotuksen vaikutusten arviointiin ei tullut lisäyksiä eikä muutoksia julkisen nähtävilläolon jälkeen (ks. kohta [4.5.2 Asemakaavaehdotuksen vaikutukset](#)).

5.5 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavassa käytetyt asemakaavamerkinnät ja määräykset on esitetty asemakaavaehdotuksessa.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Tässä dokumentissa olevat Arkkitehtitoimisto Laatio Oy:n laatimat havainnekuvat esittävät hankkeen toteutusta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2018 aikana.

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennuslupien myöntämisen yhteydessä tulee varmistua siitä, että suunnitelmat noudattavat asemakaavan muutoksen tavoitteita kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen ympäristön toteutuksesta.



Kaava nro 1085
SAUNATALON KORTTELI
ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Vaasan kaupungin kaavoitus 27.6.2017

Suunnittelun kohde	Asemakaavan muutos koskee 4. kaupunginosan korttelia 8 sekä osia Konepajakadusta ja Pitkänlahdenkadusta. Suunnittelualue rajautuu luoteessa Konepajakatuun, koillisessa Vöyrinkatuun ja lounaassa Pitkänlahdenkaduun. Kortteli muodostuu kolmesta tontista: 905-4-8-1, 905-4-8-2 ja 905-4-8-3.
Aloite	Peab Oy on hakenut 15.2.2016 päivätyllä hakemuksellaan Kiinteistö Oy Vöyrinkatu 42 Fastighets Ab:n valtuuttamana asemakaavan muuttamista tontin 905-4-8-1 osalta. Saman aikaisesti Peab Oy on hakenut suunnitteluvараusta tontille 905-4-8-2.
Vireilletulo	Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitetaan asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville.
Sopimukset	Korttelin kehittämisestä on neuvoteltu aiesopimus, joka on hyväksytty kaupunginhallituksessa 20.3.2017. Asemakaavan muuttamisesta tehdään maankäyttösopimus ennen asemakaavan hyväksymistä.
Suunnittelualue	Kaavamuutosalue sijaitsee keskustan ruutukaava-alueen välittömässä läheisyydessä, rautatien koillispuolella, matkakeskuksen kohdalla.



Kaavamuutosalueen sijainti

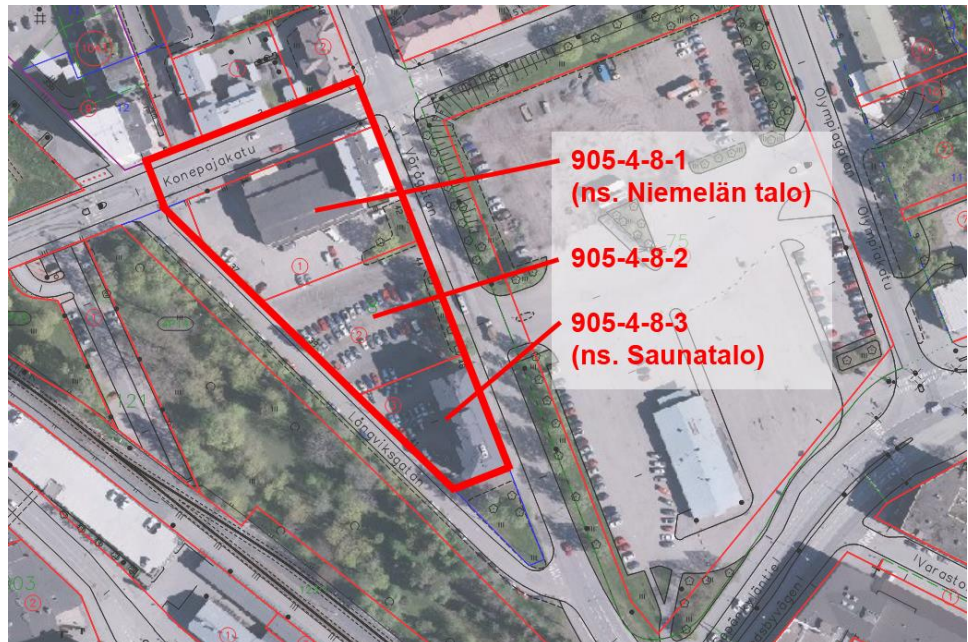
Suunnittelun tavoite	Koska kaavamuutosalueen sijainti on keskeinen ja historiallisesti arvokas, niin alue tulee toteuttaa samoin laatuperiaattein kuin ydinkeskusta. Tavoitteena on tutkia koko korttelin kehittämismahdollisuuksia siten, että
-----------------------------	--

otetaan huomioon sekä lisärakentaminen että olemassa olevan rakennuskannan nykytilanne ja mahdolliset tulevaisuuden käyttötarkoitukset. Tarkasteltavana on myös koko korttelin suunnitteluratkaisun kaupunkikuvallinen ja toiminnallinen suhde ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Tavoitteena on asuin-, liike- ja toimistorakentaminen. Piha-alueiden ja pysäköinnin järjestäminen on olennainen osa korttelin kokonaissuunnittelua. Suunnittelussa tullaan ottamaan huomioon myös kevyen liikenteen yhteystarve Hovioikeudenpuistikon ja entisen linja-autoaseman tontin välillä siten, että yhteys voisi kulkea kaavamuutosalueen kautta.

Lähtötiedot

Kaavamuutosalue käsittää korttelialueella olevat kolme tonttia, korttelin luoteisreunaan rajautuvan osan Konepajakatua sekä pienen osan Pitkänlahdenkatua alueen länsiosassa. Pohjoisin tonteista (905-4-8-1) on Kiinteistö Oy Vöyrinkatu 42 Fastighets Ab:n omistuksessa. Muu osa alueesta on kaupungin omistuksessa. Keskimäinen tontti (905-4-8-2) on rakentamaton. Korttelin eteläpään tontilla (905-4-8-3) sijaitsee ns. Saunatalo, joka on tällä hetkellä Vaasan kaupungin sosiaaliviraston käytössä.



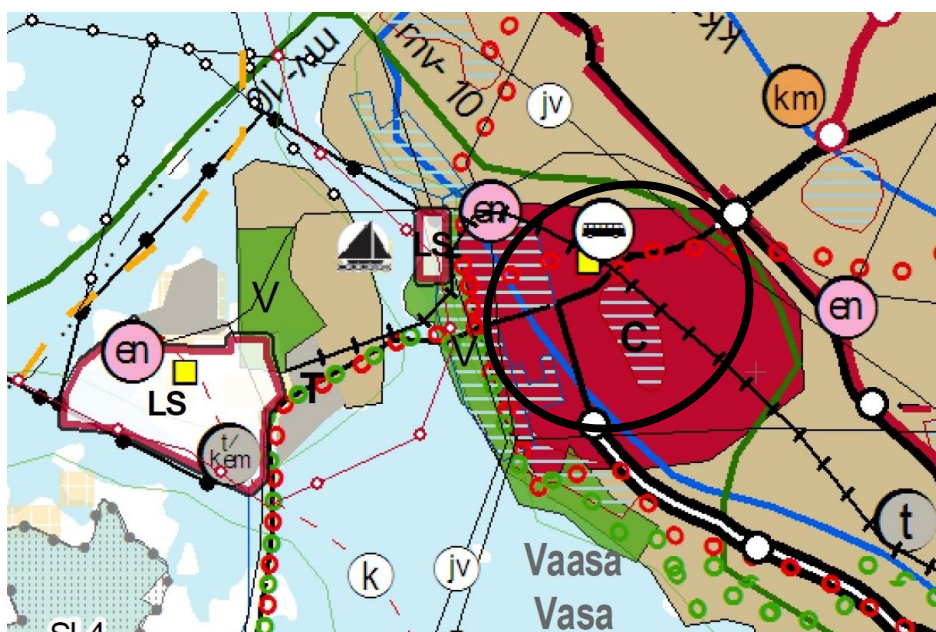
Ortoilmakuva vuodelta 2015. Kaavamuutosalue rajattu punaisella. Kuva: Vaasan kaupungin kaavoituksen arkisto.



Viistoilmakuva vuodelta 2011. Suunnittelualue kuvattuna lännestä. Kaavamuutosalue merkitty kuvaan punaisella. Kuva: Vaasan kaupungin kaavoituksen arkisto.

MAAKUNTAKAAVATILANNE:

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 21.12.2010 vahvistama Pohjanmaan maakuntakaava 2030. Kaavassa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C), johon sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Kaavan suunnittelumääräyksissä edellytetään, että alueidenkäytön suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee luoda edellytyksiä kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet.

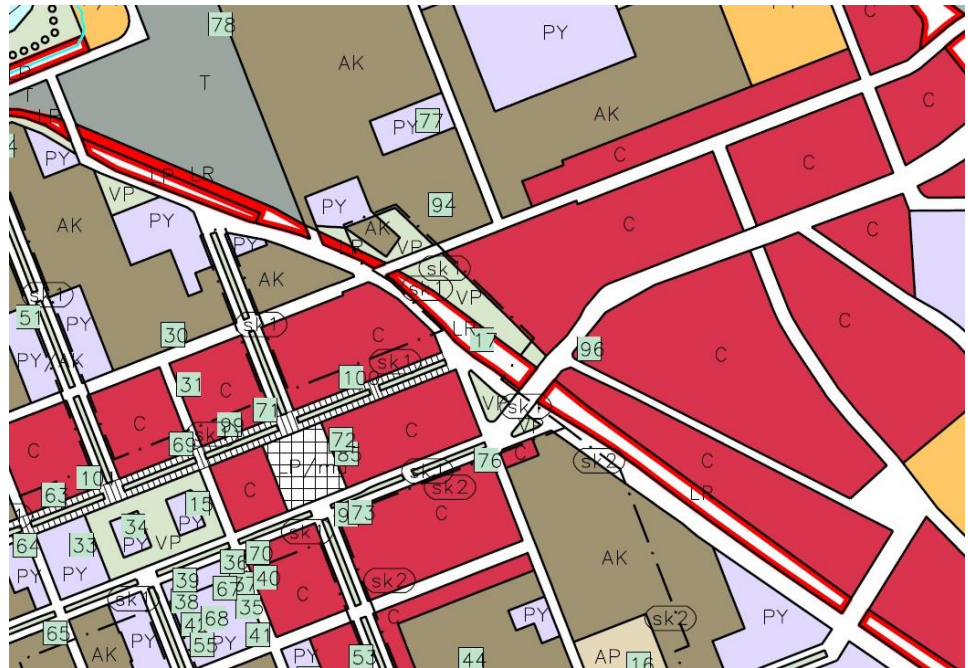


Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2030

YLEISKAAVATILANNE:

Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä ja 18.9.2014 voimaan tullessa Vaasan yleiskaavassa 2030 alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Yleiskaavassa tällaiset alueet on varattu Vaasan kaupunkiseutua ja sen vaikutusalueita palveleville keskustatoiminnoille,

kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueen lounaispuolella oleva puistoalue on kaavassa määritelty kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi.



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

Vaasan keskustan osayleiskaava 2040:n ehdotus on ollut nähtävillä 1.6.–3.7.2017. Osayleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Osayleiskaavan mukaan rakennusten maantasokerroksessa olevat ja kadulle avautuvat tilat on pääsääntöisesti osoitettava liike- ja toimistotiloiksi. Korttelitehokkuudeksi on määritelty $e=1,2-2,2$.

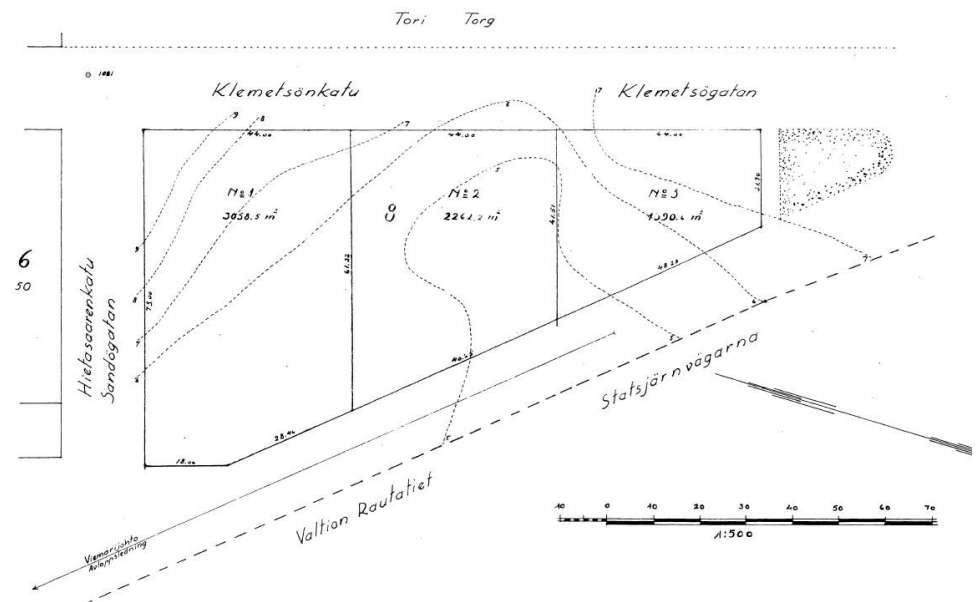
Aluetta sivuava Vöyrinkadun osa on osayleiskaavassa määritelty kävelypainotteiseksi kaduksi. Jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteystarve on osoitettu keskustan ja entisen linja-autoaseman korttelin välille. Tämä yhteys voidaan osayleiskaavan mukaan toteuttaa joko radan ylittävällä tai alittavalla ratkaisulla. Pyörätieverkoston pää- tai aluereitti on osoitettu kulkemaan aluetta sivuavasti sekä rautatieaseman koillispuolella olevassa puistossa, että Konepajakadulla. Em. puisto on kaavassa huomioitu valtakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä.



Ote Vaasan osayleiskaavan 2040 ehdotuksesta

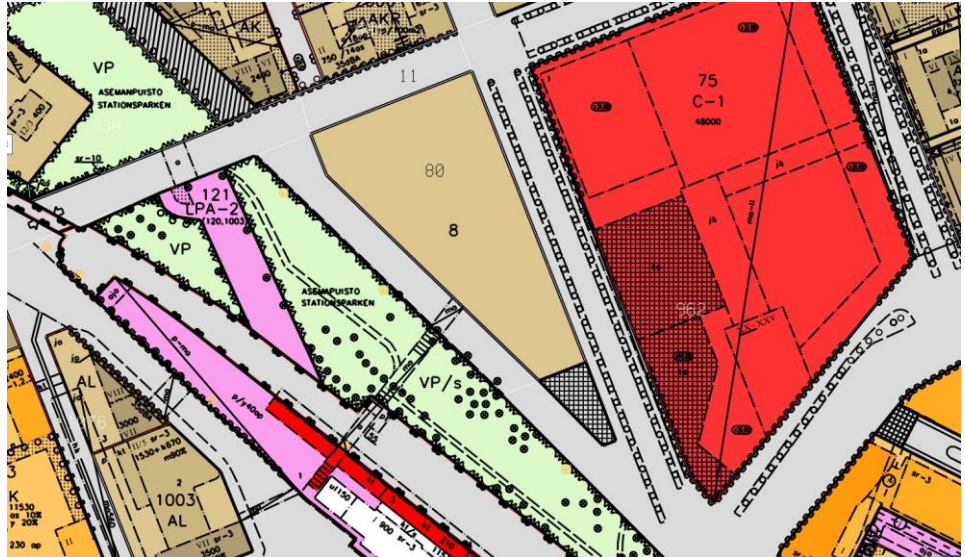
ASEMAKAAVATILANNE:

Korttelin osalta alueella on voimassa sisäasiainministeriön 24.4.1942 vahvistama asemakaava nro 80. Kortteliin rajoittuvan Konepajakadun osalta on voimassa Suomen senaatin 7.10.1913 vahvistama asemakaava nro 11. Kumpikin kaava on vanhentunut, eikä kaavan nro 80 nojalla voida toteuttaa lisärakentamista.



Ote asemakaavasta nro 80

Ajantasa-asemakaavassa on esitetty kevyen liikenteen yhteys asemarakennuksen pohjoispään kohdalta kohti suunnittelualueetta. Tämä yhteys on asemakaavassa merkitty kulkemaan radan ja puiston alitse. Suunnittelualueen koillispuolella asemakaavassa on puolestaan esitetty liike- ja toimistorakentamiseen sekä kulttuuri- ja urheilutoimintaa palvelevaan rakentamiseen liittyvä aukio (ruutukuvioinnilla). Suunnittelualue on täten linkkinä näiden kahden alueen välissä, jolloin kevyen liikenteen yhteyden luonteva jatko kohti aukiota kulkee suunnittelualueen halki.



Ote ajantasa-asemakaavasta

ALUETTA TAI SEN KÄYTTÖÄ KOSKEVIA SELVITYKSIÄ:

- Vaasan keskustan osayleiskaava-alueen hulevesiselvitys 2015
- Kaupallinen selvitys Vaasassa, 13.3.2014
- Vaasan keskusta-alueen korkean rakentamisen selvitys, 2014
- Vaasan keskustan osayleiskaava, kooste alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaista kohteista 2014
- Vaasan keskustan osayleiskaavan liikenneselvitys 2015
- Vaasan keskustan osayleiskaavan luontoselvitys 2014
- Vaasan keskustan osayleiskaavan tärinäselvitys 2015
- Vaasan keskustan osayleiskaavan meluselvitys 2015
- Vaasan modernin arkkitehtuurin inventointi 2010

Tulevien kaavahankkeiden alueita koskeneessa tutkimuksessa suunnittelualueella ei havaittu lepakoita

Korttelin nykyisten rakennusten osalta laaditaan kulttuurihistoriallinen selvitys.

Lisäselvityksiä laaditaan tarvittaessa.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat, asukkaat ja yhdistykset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset ja lautakunnat
- Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus, Pohjanmaan liitto
- Pohjanmaan Museo, Museovirasto
- Vaasan Vesi, Anvia/Viria, Vaasan Sähkö Oy ja Vaasan Sähköverkko Oy
- Pohjanmaan pelastuslaitos ja Pohjanmaan poliisilaitos

- VR, Liikennevirasto, Posti
- Alueen työntekijät ja käyttäjät, joiden oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Osallistuminen

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Pohjalainen, Vasabladet) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla kansalaisinfossa, pääkirjastossa, Kirjastonkadulla 13, sekä kaavoituksen internet-sivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus. Kaava-alueen maanomistajille ja -haltijoille lähetetään kirje. Osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:

Vireilletulo ja OAS

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla OAS:n nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä.

Kaavaluonnos

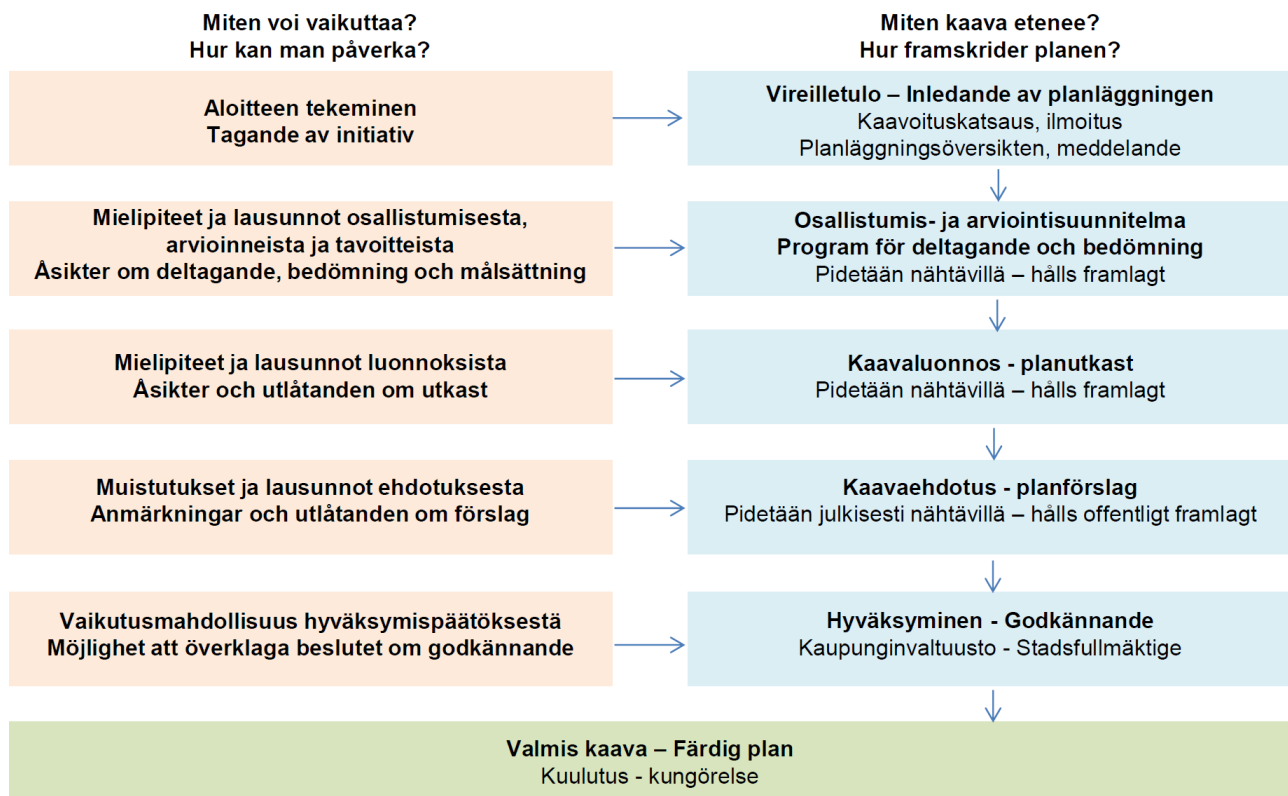
Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien kaavan tavoitteita, selvitystyötä ja kaavan luonnosta.

Kaavaehdotus

Osallistuminen muistutuksella tai lausunnolla kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (30 vrk). Osallisia kuullaan koskien kaavaehdotusta ja kaavan selostusta. Lausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen kaavaehdotus etenee kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Lisäksi tullaan tarvittaessa järjestämään vuorovaikutustilaisuuksia, joissa osallisilla on myös mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun.

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluihin.



Asemakaavaprosessi ja osallistuminen

Aikataulu

Asemakaavoitus käynnistyy elokuussa 2017, ja tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2018 aikana.

Vaikutusten arviointi

Kaavatyössä arvioidaan ainakin seuraavia vaikutuksia:

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

Kaavamuutoksen vaikutuksista ympäristöönsä tullaan kertomaan asemakaavoitukseen liittyvässä selostuksessa.

Asemakaavan muutos ei laajuutensa osalta edellytä erillistä arviointisuunnitelmaa.

Yhteystiedot

Valmistelusta vastaavat kaavoitusarkkitehdit Kati Vuohijoki (puh. 040 508 1003) ja Esko Härkönen (puh. 040 739 0284).

Kaavoituksen kanslia, puh: (06) 325 1160

Sähköpostiosoitteet ovat muotoa etunimi.sukunimi@vaasa.fi

Vierailuosoite: Kirkkopuistikko 26, 65100 Vaasa

Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internet-sivuilta:
www.vaasa.fi/kaavoitus

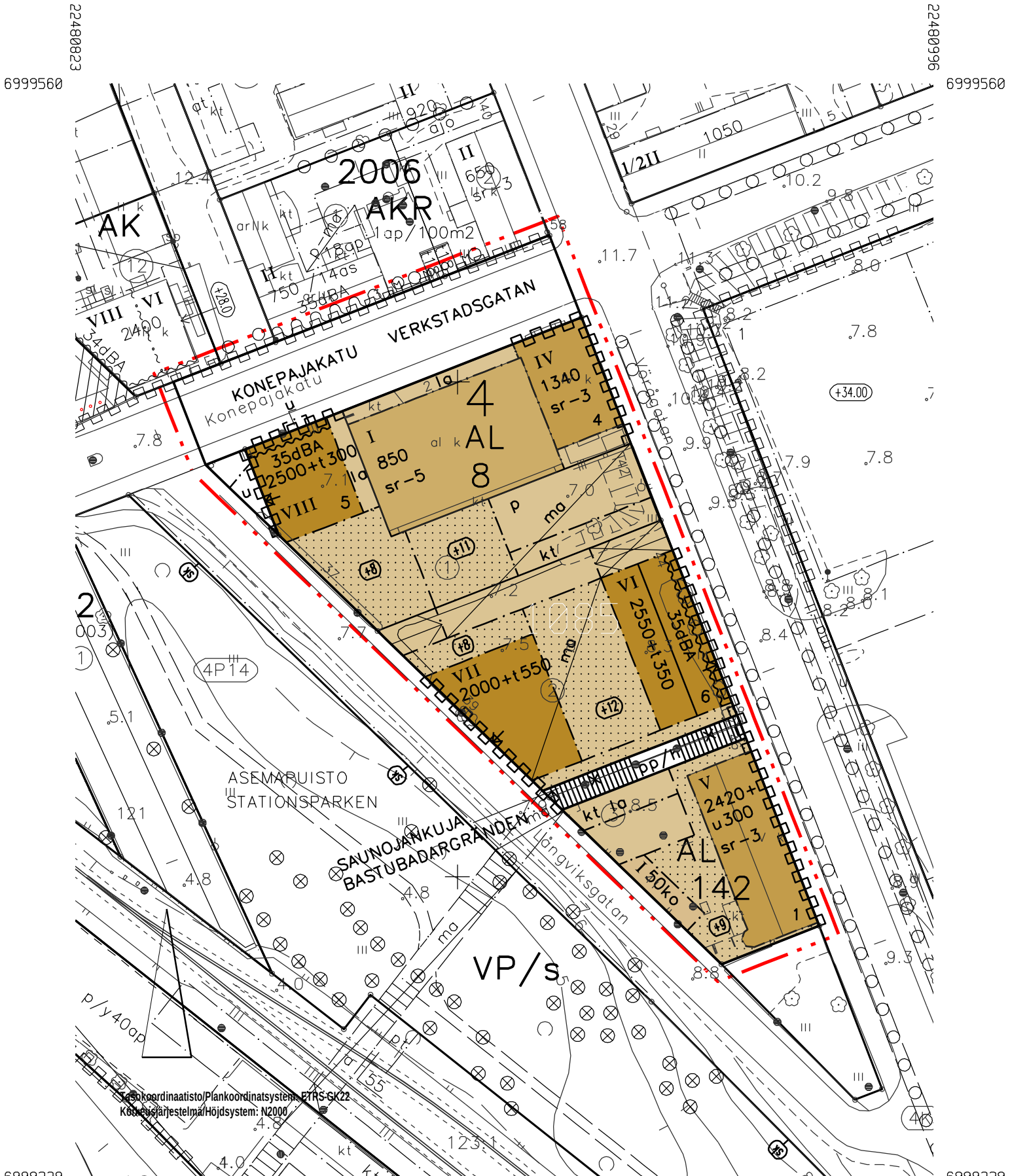
Allekirjoitus

Päivi Korkealaakso

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

Maankäyttö- ja rakennuslaki: 52 §, 62–67 §, 188 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27§ ja 30–32 §.



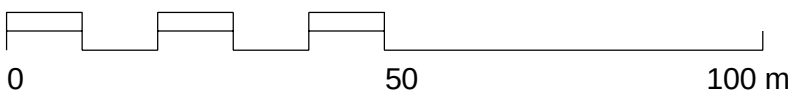
Koskee kaupungin rekisterinpitoaluetta
 Berör stadens registerföringsområde

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

Vaasa
 Vasa
 25.08.2017

Vs. kiinteistöinsinööri
 Tf. fastighetsingenjör

Perttu Linjama
 Perttu Linjama



Merkintä

Selitys



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Korttelin nro 8 kulmiin (Pitkänlahdenkadun ja Konepajakadun, Konepajakadun ja Vöyrinkadun, Vöyrinkadun ja Saunojankujan sekä Saunojankujan ja Pitkänlahdenkadun risteysiin rajautuviin kulmiin) on rakennettava maantasokerrokseen toimisto- tai liiketilaa. Viimeksi mainitussa kulmassa voi olla taloyhtiön yhteistila tai vastaava, mutta siinä on kuitenkin oltava valmiina riittävä valmius mahdollista toimisto- tai liiketilaksi muuttamista varten.

Korttelin 142 tontilla 1 olevan rakennuksen (ns. "Saunatalo") maantasokerros tulee varata toimisto- tai liikekäyttöön. Kellarikerrokseen saa kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa pääkerrosten liiketoimintaan liittyviä varastoja, arkistotiloja tai muita liiketoimintaan liittyviä tiloja.

Uudisrakennusten tulee olla yleisilmeeltään vaaleansävyisiä. Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää valkoista rappautusta tai valkoiseksi slammattua tiiltä. Katutasokerroksen kadunpuoleisten julkisivujen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää lasia. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Uudisrakennusten tulee olla massaltaan eheitä. Jos asemakaavakartassa ei osoiteta toisin, tulee uudisrakennusten katuihin rajautuvilla julkisivuilla parvekkeet toteuttaa julkisivupinnasta sisään vedettyinä.

Korttelin 142 tontilla 1 olevan rakennuksen (ns. "Saunatalo") julkisivuissa eivät lasitetut parveketornit ole sallittuja. Vöyrinkadun puoleisella julkisivulla ovat alkuperäisten kolmen ulokeparvekkeen lisäksi sallittuja ainoastaan ranskalaiset parvekkeet. Pitkänlahdenkadun puoleisella julkisivulla ovat sallittuja ainoastaan lasittamattomat ulokeparvekkeet tai ranskalaiset parvekkeet. Uusissa parvekkeissa on käytettävä rakennuksen tyyliin sopivaa kaideratkaisua. Kaide ei saa olla täysin umpinainen. Parvekkeiden tulee olla laadukkaasti suunniteltuja ja toteutettuja siten, että ne eivät heikennä rakennuksen arkkitehtonista kokonaishahmoa tai kaupunkikuvallista olemusta.

Asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 m².

Asuinhuoneistokohtaista irtaimiston säilytystilaa siten, että käytävätilaa ei lasketa mukaan, on oltava vähintään seuraavasti:

- 2h+k asunnoille ja pienemmille 2,0 m²/asunto
- 3h+k asunnoille ja suuremmille 3,0 m²/asunto

Kerrosalaan laskettaviin maanpäällisiin asumista palveleviin asunnon ulkopuolisiin varastotiloihin, asukkaiden yleisessä käytössä oleviin askartelu- kerho- ja saunatiloihin tms. sekä asuntoihin liittyviin puolilämpimiin parvekkeisiin ja viherhuoneisiin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

Korttelin 142 tontille 1 voidaan sijoittaa 6 pysäköintipaikkaa. Loput tontin autopaikoista voidaan sijoittaa korttelin 8 tonteille 4, 5 ja 6 tai käyttää vapaaksiostomenettelyä MRL 156.2§ mukaisesti.

Korttelialueen pysäköinti tulee suunnitella kokonaisuutena siten, että kaikki kiinteistöt ovat mukana yhteiskäytössä. Pysäköinti tulee toteuttaa pääsääntöisesti rakenteellisena, joko maan tai pihakannen alaisena. Mahdollinen maanpäällinen pysäköintikansi tulee maisemoida katoksilla, istutuksilla tai muilla keinoilla.

Saunojankujan varrella olevan mahdollisen maanpäällisen pysäköintikannen seinään tulee toteuttaa taideteos, se pitää rakentaa viherseinäksi, sen eteen tulee istuttaa seinään tukeutuvia, korkeaksi kasvavia köynnöskasveja tai se pitää käsitellä jollakin muulla sopivalla tavalla siten, että vältetään yksitoikkoisen muurimainen vaikutelma.

Korttelialueen pihatilat tulee suunnitella kokonaisuutena siten, että kaikki muut kiinteistöt paitsi korttelin 142 tontin 1 kiinteistö ovat mukana yhteiskäytössä. Yhteiskäytössä oleville tonteille tulee rakentaa yhteinen leikki- ja oleskelualue, jolle järjestetään turvallinen kulku kaikilta sitä käyttäviltä tonteilta. Käyttökelpoista ja viihtyisää leikki- ja oleskelutilaa tulee piha-alueelta varata vähintään 10 m²/asunto. Pysäköintikansien päälle sijoitettavat pihatilat tulee toteuttaa pintamateriaaleiltaan ja istutuksiltaan normaalien pihojen kaltaisina ja puiden juuristolle tulee varata kasvutilaa vähintään 70 cm. Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina, on istutettava monilajisina alueina. Istutettavien tontin osien tarpeelliset kulkuväylät tulee laatoittaa. Piha-alueilla asfaltti ei saa jatkaa rakennusten seinään kiinni.

Puita tulee istuttaa siten, että puiden määrä on vähintään yksi 300 tontti-m² kohti.

Auto- ja polkupyöräkatosten katot tulee toteuttaa hulevesiä viivytävinä viherkattoina.

Korttelialueen valumakertoimen tulee olla välillä 0,4–0,6. Piha-alueilla tulee käyttää läpäiseviä pintamateriaaleja siellä, missä se on tarkoituksenmukaista.

Tontin omistajan tulee huolehtia mahdollisten pilaantuneiden maa-ainesten puhdistamisesta ennen rakennustöiden aloittamista.

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esimerkiksi muuntamot).

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

I hörnen av kvarter 8 (hörnen som gränsar till Långviksgatans och Verkstadsgatans, Verkstadsgatans och Vörågatans, Vörågatans och Bastubadargrändens samt Bastubadargrändens och Långviksgatans korsningar) ska kontors- eller affärslokaler byggas i markplansvåningen. I det sist nämnda hörnet kan det finnas ett gemensamt utrymme eller motsvarande för husbolaget, förutsatt att där finns tillräcklig beredskap för en eventuell ändring till kontors- eller affärslokal.

Markplansvåningen i byggnaden (s.k. Bastuhuset) på tomt 1 i kvarter 142 bör reserveras för kontors- eller affärsanvändning. I källarvåningen får utöver den på plankartan angivna byggrätten i anslutning till affärsverksamheten i huvudvåningarna byggas lager, arkivutrymmen och andra utrymmen i anslutning till affärsverksamheten

Nybyggnaderna bör allmänt ha ljusa färgnyanser. Som huvudsakligt fasadmateriäl bör användas vit rappning eller vitslammat tegel. I fasaderna mot gatan i markplansvåningen bör det huvudsakliga fasadmaterialet vara glas. Markplansvåningens fasad får inte ge ett slutet intryck.

Nybyggnadsmassorna bör vara enhetliga. Om inte annat anges på detaljplanekartan, bör balkongerna på nybyggnadernas fasader mot gatan vara indragna från fasadytan.

I fasaderna i byggnaden (s.k. Bastuhuset) på tomt 1 i kvarter 142 är inglasade balkongtom inte

tillåtna. I fasaden mot Vörågatan är utöver de tre ursprungliga frihängande balkongerna endast franska balkonger tillåtna. I fasaden mot Långviksgatan är endast icke inglasade frihängande balkonger eller franska balkonger tillåtna. I de nya balkongerna ska en balkongräckeslösning användas som passar ihop med byggnadsstilen. Räcket får inte vara helt slutet. Balkongerna ska vara högklassigt planerade och byggda så att de inte försämrar byggnadens arkitektoniska helhetsgestalt eller stadsbildsmässiga karaktär.

Bostadslägenheternas genomsnittliga yta ska vara minst 50 m².

Per bostadslägenhet ska förvaringsutrymmet för lösöre, korridorutrymme räknas inte med, vara minst följande:

- för bostäder med 2r+k och mindre 2,0 m²/bostad
- för bostäder med 3r+k och större 3,0 m²/bostad

Bilplatskravet gäller inte sådana förrådsutrymmen på markplanet utanför bostaden som betjänar boendet och som är inbegripna i våningsytan, inte heller hobby-, klubb- och bastuutrymmen o.d. som står till invånarnas förfogande, inte heller halvvarma balkonger och grönrum i anslutning till bostäderna. De ovan nämnda utrymmena påverkar inte heller beräkningen av skyddsrummets skyddsytta.

På tomt 1 i kvarter 142 kan 6 parkeringsplatser placeras. Resten av bilplatserna på tomten kan placeras på tomterna 4, 5 och 6 i kvarter 8 eller användas enligt det i 15 § 2 mom. i markanvändningslagen föreskrivna friköpsförfarandet.

Parkeringen i kvartersområdet bör planeras som en helhet så att alla fastigheter använder dem gemensamt. Parkeringen genomförs i regel konstruktionsmässigt, antingen under marken eller under gårdsdäck. Ett eventuellt parkeringsdäck på markplanet struktureras med skyddstak, planteringar eller andra medel.

På väggen av ett eventuellt parkeringsdäck på markplanet invid Bastubadargränden bör ett konstverk förverkligas, det bör byggas som en grönvägg, framför det bör högväxande klängväxter som stöder sig på väggen planteras eller så bör den hanteras på något annat lämpligt sätt så att man undviker ett enförmigt muraktigt intryck.

Gårdsutrymmena i kvartersområdet bör planeras som en helhet så att alla andra fastigheter förutom fastigheten på tomt 1 i kvarter 142 använder dem gemensamt. På de tomter som är gemensam användning bör ett gemensamt lek- och vistelseområde anläggas och till det bör tryggt tillträde ordnas från samtliga tomter som använder det. Minst 10 m² per bostad användbart och trivsamt lek- och vistelseutrymme bör reserveras på gårdsområdet. Gårdsutrymmena på parkeringsdäcken bör vad gäller ytmaterial och planteringar anläggas som normala gårdar och för trädrötterna bör minst 70 cm växtutrymme reserveras. De obebyggda tomtdelar som inte används som gångar, lek- eller vistelseområden, bör planteras med olika typer av växter. De nödvändiga gångarna på tomtdelarna som ska förses med planteringar bör plattläggas. Asfalten på gårdsområdena får inte nå ända fram till byggnadernas vägg.

Träd ska planteras så att antalet träd är minst ett per 300 tomt-m².

Bil- och cykelplatstaken bör förverkligas som gröntak som fördröjer dagvattnet.

Kvartersområdets avrinningskoefficient bör vara mellan 0,4 och 0,6. På gårdsområdena bör genomsläppligt ytmaterial användas där det är ändamålsenligt.

Tomtgäaren bör se till att eventuell förorenad mark saneras innan byggarbetena påbörjas.

Utöver den på plankartan angivna byggnadsytan och byggrätten kan i kvartersområdena placeras byggen som betjänar den tekniska servicen (såsom transformatorer).



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



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



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



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



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

KONEPAJAKATU

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

4

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

8

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

4

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Nummer på riktgivande tomt-/byggnadsplats.

VIII

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

1340

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

2420+u 300

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku tämän lisäksi sallitun kerrosalan neliömetrimäärän, jolla olemassa oleva ullakko saadaan

käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Talserie, där det första talet anger den tillåtna våningsytan i kvadratmeter och det andra talet den våningsyta varmed nuvarande vindsutrymmen får användas till utrymmen som inräknas i våningsytan.

2500+t 300

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuin-, liike- ja toimistorakentamisen kerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku maanpäällisiin asumista palveleviin asunnon ulkopuolisiin varastotiloihin, asukkaiden yhteistiloihin tms. sekä asuntoihin liittyviin puolilämpimiin parvekkeisiin tai viherhuoneisiin varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.

Talserie, där det första talet anger kvadratmeter våningsyta bostads-, affärs- och kontorsbyggande och det andra talet kvadratmeter våningsyta som ska reserveras för sådana lagerutrymmen på markplanet som finns utanför bostäderna och som betjänar boendet, gemensamma utrymmen e.d. för invånarna samt halvvarma balkonger i anslutning till bostäderna eller grönrums.



Rakennusala.
Byggnadsyta.



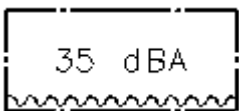
Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



Katoksen rakennusala.
Byggnadsyta för skyddstak.

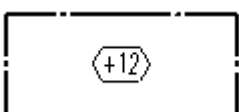


Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

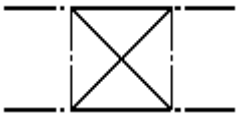


Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

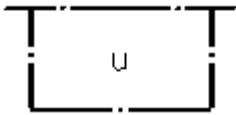
Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 35 dBA mot denna sida av byggnadsytan.



Ylimmän kohdan korkeusasema.
Maxhöjd.

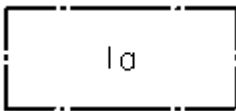


Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
Genomfartsöppning i byggnad.

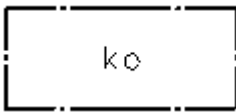


Uloke.
Asuinrakennuksen kadun puoleiselle julkisivulle saa rakentaa merkinnän mukaisen ulokkeen, joka ulottuu jalankulkualueen ylle. Ulokkeen alapuolisen vapaan korkeuden tulee olla vähintään 3,2 metriä tai se, mitä kaupungin rakennusjärjestyksessä määrätään.

Utsprång
På bostadshusets fasad mot gatan får byggas ett i beteckningen angivet utsprång som sträcker sig på fotgängarområdet. Den fria höjden under utsprånget bör vara minst 3,2 meter eller det som anges i stadens byggnadsordning.



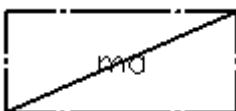
Alueen osa, joka on laatoitettava.
Del av område som bör förses med plattor.



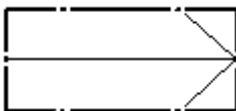
Rakennusala jolle saa sijoittaa kerho- ja kokoontumistiloja.
Byggnadsyta där hobby- och samlingsutrymme får placeras.



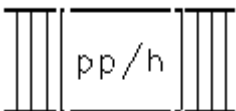
Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



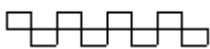
Maanalainen tila.
Underjordiskt utrymme.



Maanalaisiin tiloihin johtava ajoluiska.
Körramp till underjordiskt utrymme.



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



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

Rakennusta ei saa purkaa. Julkisivujen osalta on huolehdittava siitä, että mahdolliset muutokset eivät olennaisesti muuta rakennuksen arkkitehtonista kokonaishahmoa ja kaupunkikuvallista olemusta. Porrashuoneisiin kohdistuvat korjaustyöt eivät saa olennaisesti muuttaa porrashuoneiden sisätiloja ja niiden luonnetta. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tärvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä.

Byggnad som ska skyddas. Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. I fråga om fasaderna bör man se till att eventuella ändringar inte väsentligt ändrar byggnadens arkitektoniska helhetsgestalt och stadsbildsmässiga utformning. Reparationer av trapphusen får inte väsentligt ändra utrymmena i trapphusen och deras karaktär. I byggnaden får sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten utföras som inte förstör dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil.

s-5

Suojeltava rakennus.

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun luonne säilyy.

Byggnad som ska skyddas.

De reparations- och ändringsarbeten som utförs i byggnaden bör vara sådana att byggnadens yttre karaktär bevaras.

AUTO- JA POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄSMÄÄRÄT

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asuinrakentamiselle 1 ap/100 k-m² (sisältää 1 vieraspysäköintipaikka/1000 k-m²)
- liike- ja toimistorakentamiselle 1 ap/70 k-m²
- suojeltavat rakennukset 1 ap/120 k-m²

Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asuinrakentamiselle 1 pp/30 k-m², lisäksi saman verran säältä suojattua säilytystilaa
- liike- ja toimistorakentamiselle 1 pp/50 k-m²

MINIMIALT FÖR ANTALET BILPLATSER OCH CYKELPLATSER

Bilplatser skall byggas åtminstone enligt följande:

- för bostadsbyggnader 1 bp/100 m²vy (innehåller 1 gästparkeringsplats/1 000 m²vy)
- för affärs- och kontorsbyggnader 1 bp/70 m²vy
- för byggnader som skall skyddas 1 ap/120 k-m²

Parkeringsplatser för cyklar skall byggas åtminstone enligt följande:

- för bostadsbyggnader 1 cp/30 m²vy, dessutom lika mycket väderskyddat förvaringsutrymme
- för affärs- och kontorsbyggnader 1 cp/50 m²vy

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	905 Vaasa	Täyttämispvm	12.06.2018
Kaavan nimi	Saunatalon kortteli		
Hyväksymispvm	11.06.2018	Ehdotuspvm	20.03.2018
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	03.08.2017
Hyväksymispykälä	48	Kunnan kaavatunnus	1085
Generoitu kaavatunnus	905V110618A48		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8238	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,2304	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8238	100,0	13210	1,60	0,0000	-12089
A yhteensä	0,6496	78,9	13210	2,03	-0,0205	-12089
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1742	21,1			0,0205	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2304	28,0		0,2304	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3		3	

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8238	100,0	13210	1,60	0,0000	-12089
A yhteensä	0,6496	78,9	13210	2,03	-0,0205	-12089
A					-0,6701	-25299
AL	0,6496	100,0	13210	2,03	0,6496	13210
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1742	21,1			0,0205	
Kadut	0,1537	88,2				
Kev.liik.kadut	0,0205	11,8			0,0205	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2304	28,0		0,2304	
ma	0,2304	100,0		0,2304	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3		3	
Asemakaava	3		3	