



Asemakaava nro 1074, Vanhan Vaasan keskus

Asemakaavan selostus

Vaasan kaupunki

1.2.2019

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta: 905 Vaasa
Kaupunginosa: 28.
Tontit: 9903-1, 9903-2, 9903-3, 9906-1, 9906-2, 48-1
Tilat: 1:1 ja 1:68

Suunnittelulaji: Asemakaavan ja tonttijaon muutos
Kaavan nimi: Vanhan Vaasan keskus
Kaavan numero: 1074

Laatija: Vaasan kaupunki, kaavoitus
Kaavoitusarkkitehti Juha-Matti Linna
Kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva
Kirkkopuistikko 26 A, 2. kerros
PL 3, 65101 VAASA
etunimi.sukunimi@vaasa.fi
(06) 325 1163

Käsittely:	Vireilletulosta ilmoittaminen	23.2.2016
	Kaavoitusjohtajan viranomaispätös	12.6.2017
	Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto	26.6.2018
	Kaupunginhallitus	3.12.2018
	Kaupunginvaltuusto	10.12.2018

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Vanhassa Vaasassa, noin 7 km päässä Vaasan keskustasta kaakkoon. Suunnittelualueella sijaitsevat entisen Vanhan Vaasan rautatieaseman rakennukset ja asemapuisto, Vanhan Vaasan rauniot ja puisto, sekä yleisiä puisto-, katu- ja pysäköintialueita rautatien varressa sekä Kauppiaankadun ja Torikadun risteyksessä.



Kaava-alueen rajaus

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Vanhan Vaasan keskus. Nimi kuvaa alueen sijaintia Vanhan Vaasan keskustassa, mutta suunnittelualue ei sisällä kuitenkaan koko keskustaan kuuluvaa aluetta.

Asemakaavan muutoksella tutkitaan asemapuiston rakennussuojelun ja rakennusten purkamisen mahdollisuudet sekä asemapuiston, raunioalueen ja niihin välittömästi liittyvien Vanhan Vaasan keskustan alueiden kehittäminen. Tavoitteena on luoda edellytykset alueen kulttuurihistorian suojelulle ja hyödyntämiselle sekä Vanhan Vaasan elinvoimaisuuden vahvistamiselle.

1.4. Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1. Tunnistetiedot	2
1.2. Kaava-alueen sijainti.....	3
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	6
2. TIIVISTELMÄ	7
2.1. Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.2. Asemakaava	7
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	7
3. LÄHTÖKOHDAT	8
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	8
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	13
3.1.2. Luonnonympäristö.....	14
3.1.3. Rakennettu ympäristö	19
3.1.4. Maanomistus.....	24
3.2. Suunnittelutilanne	24
3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	27
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	38
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve.....	38
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	38
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	38
4.3.1. Osalliset	38
4.3.2. Vireilletulo.....	38
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	38
4.3.4. Viranomaisyhteistyö	39
4.4. Asemakaavan tavoitteet	42
4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	43
4.5.1. Luonnosvaihtoehtojen kuvaus.....	43
4.5.2. Luonnosvaihtoehtojen arviointi ja vertailu.....	48
4.5.3. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	48

4.5.4.	Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	50
4.5.5.	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset.....	64
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	65
5.1.	Kaavan rakenne.....	65
5.1.1.	Mitoitus.....	65
5.1.2.	Palvelut	65
5.2.	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	66
5.3.	Aluevaraukset.....	66
5.3.1.	Korttelialueet	66
5.3.2.	Muut alueet	67
5.4.	Kaavan vaikutukset.....	68
5.4.1.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	68
5.4.2.	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	70
5.4.3.	Muut vaikutukset	70
5.5.	Ympäristön häiriötekijät	71
5.6.	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	71
5.7.	Nimistö.....	71
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	72
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	72
6.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	72
6.3.	Toteutuksen seuranta	72

1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- LIITE 1. Asemakaavaehdotus ja kaavamääräykset
- LIITE 2. Havainnekuvat
- LIITE 3. Viheralueiden hoitoluokat
- LIITE 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- LIITE 5. Tilastolomake

1.6. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- **Vanha Vaasa – palossa säilynyttä kaupunkia**, Lena Spoof, Vaasan kaupunkisuunnitteluvirasto, 1987
- **Sopimus menettelytavoista valtakunnallisesti merkittävien rautatieasema-alueiden säilyttämiseksi ja suojelemiseksi**, Ympäristöministeriö 1998
- **Växter i fältskiktet vid Korsholms stationsområde**, Svenska yrkesinstitutet, trädgårdsbranschen, 2002
- **Naturinventering, stationsparken Gamla Vasa**, Tuija Warén, 2003
- **Växtkartering & fågelinventering**, stationsparken Gamla Vasa, Tuija Warén, 2004
- **Pyhän Marian kirkkoraunioiden omistussuhteen selvitys / valtuustoaloite, Seppo Rapo**, esittelymuistio, Pirkka Kärki, 28.5.2007
- **Vanha Vaasa – kaupunkiarkeologinen inventointi**, Päivi Hakanpää, Museovirasto, 2007
- **Vanhan Vaasan valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen inventointi**, Anna-Kaisa Aalto, Vaasan kaupunkisuunnittelu, 2008
- **Vanhan Vaasan laaksot - Pitkäselän–Vanhan Vaasan kanaalin laakson maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma**, Anna-Kaisa Aalto, Vaasan kaupunkisuunnittelu, 2008
- **Vanha Vaasa – rakennushistoriallinen tutkimus**, Pia Hartvik ja Susanne Öst, Pohjanmaan museo, 2009
- **Vanha Vaasa, kulttuurikasvillisuusinventointi**, Hanna Kalliomaa, kaupunkisuunnittelu, 2009
- **Vanhan Vaasan viheralueiden kehittämissuunnitelma**, Vaasan kaupunkisuunnittelu, MA-arkkitehdit, 2010
- **Vanhan Vaasan aseman luontokartoitus**, kaavoitus, 2014
- **Veturimiesten huoltorakennuksen purku Wärtsilän alueelta ja siirto Vanhan Vaasan asemapuistoon**, suunnittelujaoston pöytäkirja 28.5.2013
- **Vanhan Vaasan asemarakennukset – kunto- ja kustannusarvio**, insinööritoimisto Smeds, 27.8.2014
- **Vanhan Vaasan asemarakennukset, tarkastusraportti**, insinööritoimisto Smeds, 6.10.2014
- **Vanhan Vaasan keskuksen luontoselvitys**, kaavoitus, 2016

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutos tuli vireille 31.5.2016 kaavoitusjohtajan viranomaispäätöksellä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 16. – 30.6.2016 välisen ajan ja siitä pyydettiin osallisten lausunnot ja mielipiteet.

Kaavamuutoksen alustavia luonnoksia ja lähtötietoja esiteltiin asukasyhdistyksen järjestämässä Vanha Vaasa – päivässä 21.8.2016.

Asemakaavamuutoksen luonnokset asetettiin nähtäville kaavoitusjohtajan viranomaispäätöksellä (12.6.2017) 15.6. – 7.7.2017 väliseksi ajaksi ja niistä pyydettiin osallisten lausunnot ja mielipiteet.

Asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotus hyväksyttiin julkisesti nähtäville lausuntoja varten suunnittelujaoston kokouksessa 26.6.2018. Asemakaavan muutosehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 21.8. – 19.9.2018 välisen ajan.

2.2. Asemakaava

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on vahvistaa Vanhan Vaasan asemaa alueen keskuksena sekä sen virkistys- ja matkailukäyttöä. Asemakaavan muutoksella osoitetaan asemapuistossa suojeltavat rakennukset sekä määritellään uudisrakentamisen mahdolliset paikat. Tämän lisäksi kaavamuutosalueen käyttöä edistetään osoittamalla tarpeelliset pysäköintipaikat ja bussien jättöpaikat, muut liikennejärjestelyt sekä nykyisen grillin paikan uudisrakentaminen.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutoksen on tarkoitus vahvistua vuoden 2018 aikana, jonka jälkeen kaavan mahdollistama uudisrakentaminen voi alkaa. Asemapuiston alueelle etsitään toimija, jonka kanssa kaupunki tekee sopimuksen alueen käytöstä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Suunnittelualue on osa vanhaa Vaasaa, joka perustettiin vuonna 1606 keskiaikaisen Mustasaaren kylän paikalle kirkon ja kuninkaankartanon tuntumaan. Kaupunki paloi lähes kokonaan vuonna 1852 ja 10 vuotta myöhemmin Vaasa sai kaupunkioikeudet uudelle, nykyiselle paikalleen Klemetsön niemellä. Tämän jälkeen vanhaa kaupunkialuetta käytettiin lähinnä laiduntamiseen ja maanottoon. Vanhasta Vaasasta tuli vuokramaata 1870-luvulta alkaen hovioikeudenkujaa lukuun ottamatta. Alue oli harvaan rakennettu. Maan vuokraaminen jatkui 1900-luvulle asti.

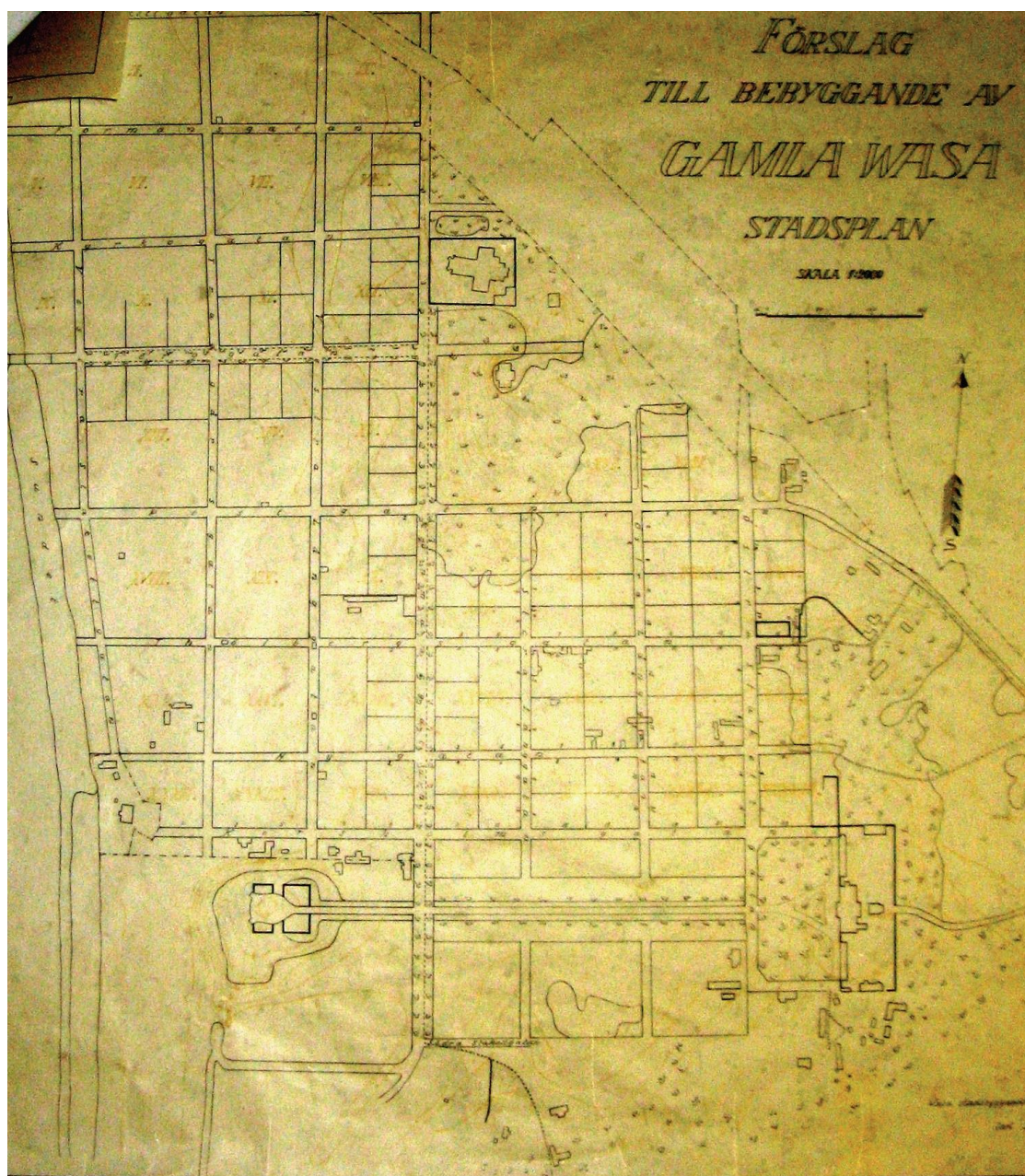
Kesäkuussa 1906 Mustasaaren Maanmiesseura teki ehdotuksen kaupunginvaltuustolle Vanhan Vaasan asemakaavan ja kirkon raunioitten hoitamista varten. He ehdottivat mm. että alueelle istutettaisiin puita ja triviaalikoulun tontti säilytettäisiin. Samanaikaisesti maanmiesseura haki avustusta kirkon ja kellotapulien raunioitten valamiseen betonilla. He esittivät myös, että etenkin asemakaava-alueen keskeisimmät osat, joita käytettiin soranottoa paikkana tai laidunmaana, tulisi ympäröidä aidalla. Tämä myös tehtiin.



Kuva raunioalueelta soranoton jälkeen ennen 30-luvun kunnostusta. Pohjanmaan museo

Raunioaluetta on kunnostettu useaan otteeseen 1910-luvulta lähtien. Aloitteellisia ja vastuullisia tahoja ovat olleet aluksi puutarhalautakunta, Vanhan Vaasan toimikunta 1935 – 60, yleisten töiden lautakunta ja sen seuraaja tekninen lautakunta. 2000-luvun kuluessa kunnostustöitä on tehty Pohjanmaan museon ja Museoviraston ohjauksessa. Työhön on palkattu restaurointialan ammattilaisia ja opiskelijoita. Myös asukasyhdistys on osallistunut kunnostustöihin erityisesti triviaalikoulun osalta. Kunnostustarvetta aiheuttavat ilkeä sää ja ilmasto-olojen aiheuttama rapautuminen.

Vuonna 1919 syntyi ajatus alueen uudelleen rakennuttamisesta. Kovin mittavaa rakentamista ei kuitenkaan tällöin vielä päästy aloittamaan.



Kaupunginarkkitehti Carl Schoulzin ehdotus asemakaavaksi vuodelta 1919.

1930-luvulla pohdittiin Vanhan Vaasan alueen muuttamista niin, että se olisi matkailun kannalta houkuttelevampi kohde. Aluetta oli tarkoitus kaunistaa historiallisia arvoja säilyttäen. Vuonna 1934 kaupunginhallitus asetti Vanhan Vaasan komitean (toimikunnan) valmistelemaan Vanhan Vaasan asioita. Keskeisiä virkamiesjäseniä komiteassa olivat kaupunginarkkitehti Serenius ja kaupunginpuutarhurit Rewal ja Gillberg sekä myöhemmin mm. Hietämäki ja Paakki. Yksityishenkilöistä huomattavimpia jäseniä oli kauppaneuvos Frithjof Tikanoja.

Komitean toimikaudella tasoitettiin 1800-luvun lopulla maanotossa syntynyttä kuoppaa raunioalueella. Alueelle saatiin Suomen sodan muistomerkki ja J.L.Runebergin (triviaalikoulun oppilaan) muistolaatta. Raunioiden kunnostamisesta komitea kävi kirjeenvaihtoa Arkeologisen komission kanssa ja kesällä 1935 arkkitehti A.W.Rancken piti

katselmuksen ja antoi seikkaperäisen lausunnon sekä työselityksen työtavoista. Tärkeintä oli pitää halkeamat kurissa ja estää veden pääsy rakenteisiin. Kalustovajan ja ruumishuoneen rauniot madallettiin nykykorkeuteensa. Vuonna 1947 saatiin uudet kirjalliset ohjeet. Raunioalueen kunnostamistöitä tehtiin vuosina 1935 - 60. Seuraavat merkinnät kunnostustöistä löytyvät kaupungin rakennusosaston toimintakertomuksista vuosilta 1977, -78, -79, -83 ja -84. Rahoitusta saatiin myös myöhemmin Suomen valtiolta vuosina 1988 – 92 ja kunnostustyöt suoritettiin Museoviraston ohjeistuksen mukaan. 2000-luvulla kunnostustöitä on tehty vuosina 2007-2012 ja 2014-15 Pohjanmaan museon ja Museoviraston ohjauksessa.

Vanhan Vaasan komitea toimi lausunnonantajana myös asutustoiminnan käynnistyessä. Kesällä 1935 etsittiin ja entistettiin vanhoja katuja, ja näin palautettiin ruutukaava alueelle. Vanhaan Vaasaan tehtiin uusi asemakaava palaneen kaupungin tontti- ja korttelirakenteen mukaan. Uusia omakotitaloja alettiin rakentaa 1930-luvulta lähtien. Nykyinen rakennuskanta on rakennettu pääosin 1940- ja 50-luvuilla.

Vanha Vaasa on nykyisellään rauhallinen ja viihtyisä asuinalue, jossa on raunio- ja asemapuiston lisäksi paljon muitakin viheralueita. Rakennuskanta on omakotitalovaltaista ja tontit ovat suuria ja reheviä. Kanaali muistuttaa yhä ajasta, jolloin kaupungin satama sijaitsi läheisellä Hästholmenilla.



Puolustusvoimien tiedustelukeskukseen ilmakehu raunioalueelta vuodelta 1942.



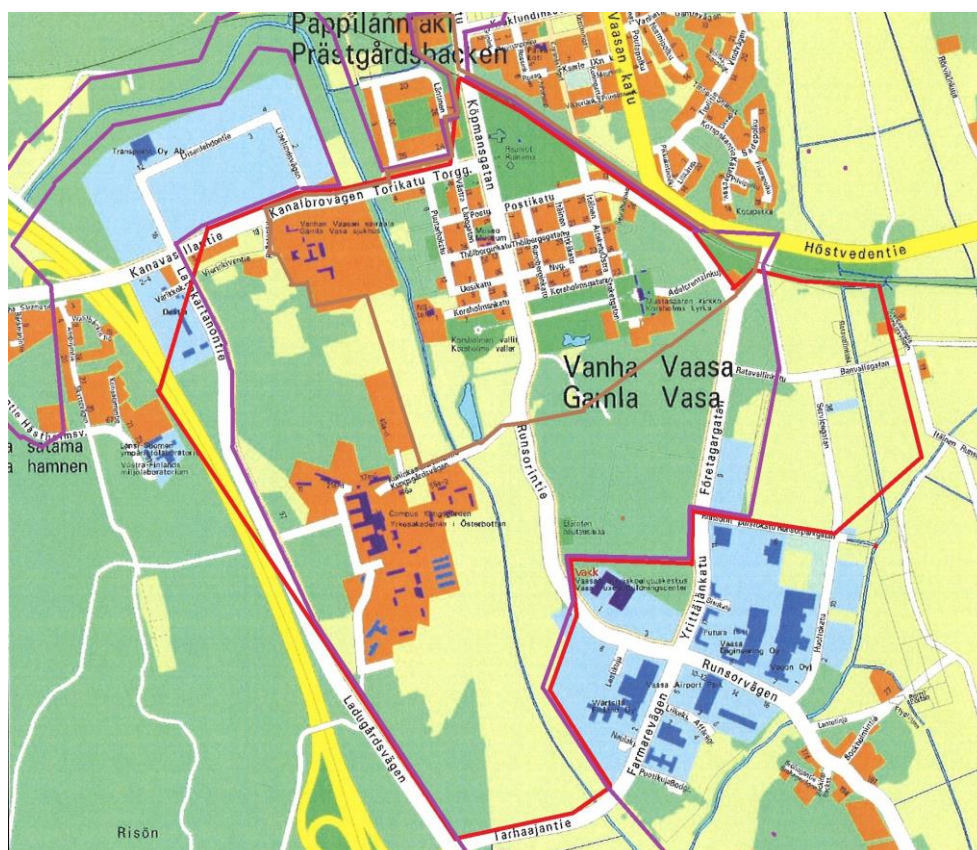
Puolustusvoimien tiedustelukeskuksen ilmakeku raunioalueelta vuodelta 1956.



Viistokuva suunnittelualueelta vuodelta 2007.

Kaava-alueen kulttuuriperintöarvot ovat poikkeuksellisen runsaat ja tiheät. Se on osa valtakunnallisesti merkittäväksi luokiteltua rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) *Vanha Vaasa ja Mustasaaren kirkko*. Alue on myös valtakunnallisesti arvokasta maisema-alueita. Asema-alueen rakennukset kuuluvat 1998 solmitun rautatiesopimuksen piiriin. Kaava-alue on myös keskeinen osa Vanhan Vaasan kaupunkiarkeologista aluetta. Varsinaisia kaivauksia alueella ei ole tehty, vain muutamia koekaivauksia. Kaupunkiarkeologinen inventointi vuonna 2007 tuotti tietoa, jonka perusteella alue on jaettu kolmeen eri luokkaan tutkimuksellisen ja suojellisuuden merkittävyyden mukaan. Suunnittelualueella on paljon luokkaan 1 (todennäköisesti säilynyt ja/tai tutkimuksellisesti erityisen mielenkiintoinen alue) kuuluvia alueita.

Kaavamuutoksen tarve on syntynyt pääasiassa asemapuiston suunnittelutarpeen myötä. Entisen Mustasaaren rautatieaseman rakennuksille on haettu purkulupia, mutta kaupungin tavoitteena on kehittää aluetta suunnitelmallisesti eikä purkulupien kautta. Vanhan Vaasan raunioalueen rapautuminen ja laajemmin koko Vanhan Vaasan tilanne herätti syksyllä 2006 julkista keskustelua osana kaupungin 400-vuotisjuhlia. Vanhan Vaasan kehittämisprojekti käynnistettiin vuoden 2007 alussa ja sen tavoitteena oli kehittää aluetta sekä asuin-, kulttuuri- ja vapaa-ajan ympäristönä että matkailullisesti ja kulttuurisesti tuotteistamalla. Projektin puitteissa tehtiin useita selvityksiä ja suunnitelmia sekä joitakin tapahtumia alueella. Projekti päättyi vuonna 2010, ja alueelle on sen jälkeen toteutettu historialliset tullipaikat osoittavat kyltit sekä muita historiallisia opasteita.



Kuvassa on ruskealla esitetty RKY-alueen ”Vanha Vaasa ja Mustasaaren kirkko” raja. RKY-alueeseen kuuluu myös Vanhan Vaasan kanaali ilman reuna-alueita sekä Vanhan Vaasan sataman alue, joita ei ole esitetty kuvassa. Punaisella on rajattu Vanhan Vaasan valtakunnallisesti arvokas maisema-alue (vahvistettu 1995). Violetilla värillä rajattu alue on maisema-alueiden päivitysinventoinnin ehdotus maakunnallisesti merkittäväksi maisema-alueeksi (ei näy kokonaan kuvassa) vuodelta 2016.

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suurin osa suunnittelualueesta on rakentamatonta. Vanhan Vaasan kirkon rauniot muodostavat puistomaisen ympäristön, jonka koillispuolella sijaitsee 1900-luvun alussa perustettu entinen Mustasaaren (myöhemmin Vanhan Vaasan) rautatieasema. Aseman ympäristö on puutarhamainen. Kauppiaankadun toisella puolella sijaitsee rakentamaton, niittymäisen avoin puistoalue (Rauhanpuisto), sekä pieni grillikioski ja yleinen pysäköintialue. Pysäköintialueella on istutettu puurivi Torikatua vasten ja tontin eteläreunalla on jonkin verran luonnollista metsäistä kasvustoa. Grillin takana on pensasistutuksia suojaamassa ulkona sijaitsevia pöytiä.

Suunnittelualuetta halkova Kauppiaankatu on vilkkaasti liikennöity. Etenkin työmatka- ja raskasta liikennettä läheiselle Runsorin alueelle ja sieltä pois on paljon.



Rautatien varrella sijaitseva entinen rautatieasema on ollut vaille käyttöä 1990-luvun alusta lähtien ja osa rakennuksista on päässyt erittäin huonoon kuntoon. 90-luvulla alueen yhdessä rakennuksessa vielä asuttiin. 2000-luvun alussa alue oli vuokrattu toimijalle, jonka oli tarkoitus kunnostaa rakennuksia, mutta hanke kaatui rahoitusvaikeuksiin. Kaupungin viher- ja kiinteistötoimi sekä Vanhan Vaasan asukasyhdistys ovat sen jälkeen pitäneet huolta alueesta ja rakennuksista. Asemapuiston läpi kulkevaa hiekkatietä ja polkuja käytetään ulkoiluun ympäri vuoden.

Raunioaluetta käytetään monipuolisesti virkistykseen kaikkina vuodenaikoina. Raunioilla on järjestetty myös perhejuhlia ja muita tilaisuuksia.



Rauniopuisto keväällä 2016.

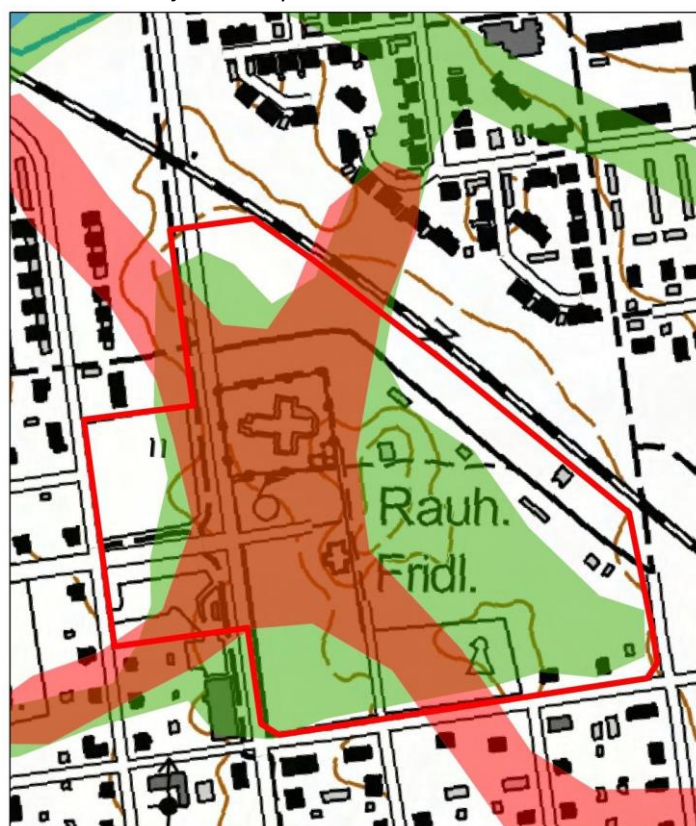
3.1.2. Luonnonympäristö

Luonnonympäristöt suunnittelualueella ovat lähes kokonaan ihmistoiminnan seurauksena syntyneitä puistomaisia lehti- ja sekametsiköitä. Vanhan Vaasan keskus sijoittuu suurmaisemassa pääosin Vanhan Vaasan selänteelle. Selvitysalue sijaitsee maisemarakenteen kannalta pääosin hyvin rakentamista kestäväällä rinnealueella. Selvitysalue sijaitsee pääosin moreeniselänteellä, osa alueen kaakkoisreunasta on laaksopainanteella. Laaksossa maalaji on savea. (Vaasan viheraluejärjestelmä–Vasas grönområderstruktur 2030).

Vanhan Vaasan keskuksen luontoselvityksen yhteydessä vuonna 2016 alueella tehtiin liito-oravahavaintoja, joita ei havaittu edellisessä selvityksessä vuonna 2014. Liito-oravien elinpiiri tulee huomioida kaavamuuksessa.



Raunioalueen ja asemapuiston välistä metsää keväällä 2016.



N

 Vaasan kaupunki, kaavoitus 2016

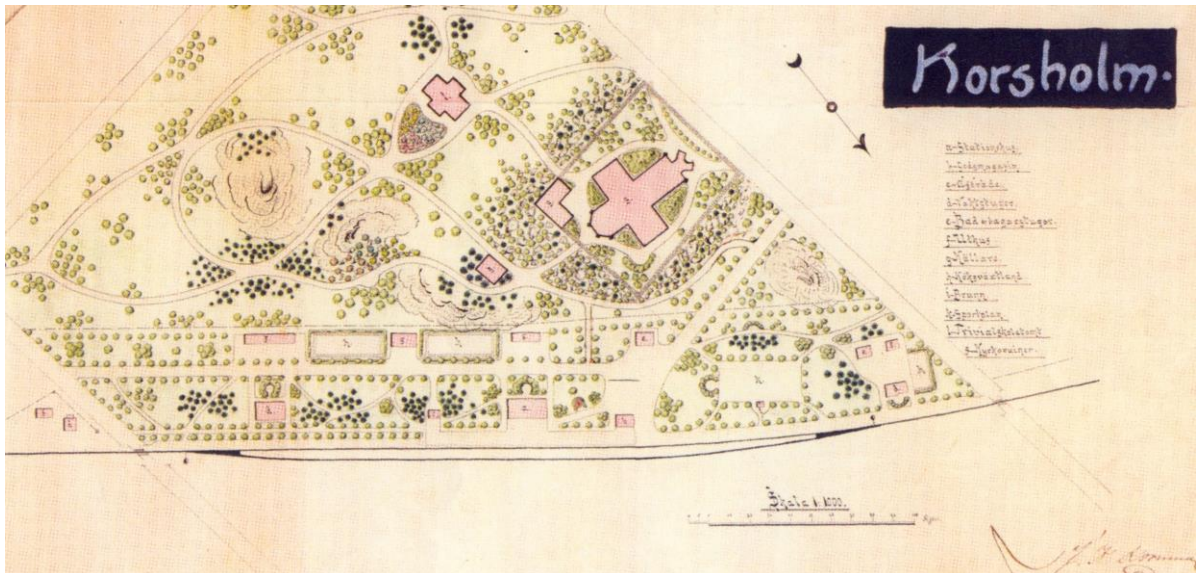
Suunnittelualueen maisemarakenne.

Asemapuisto

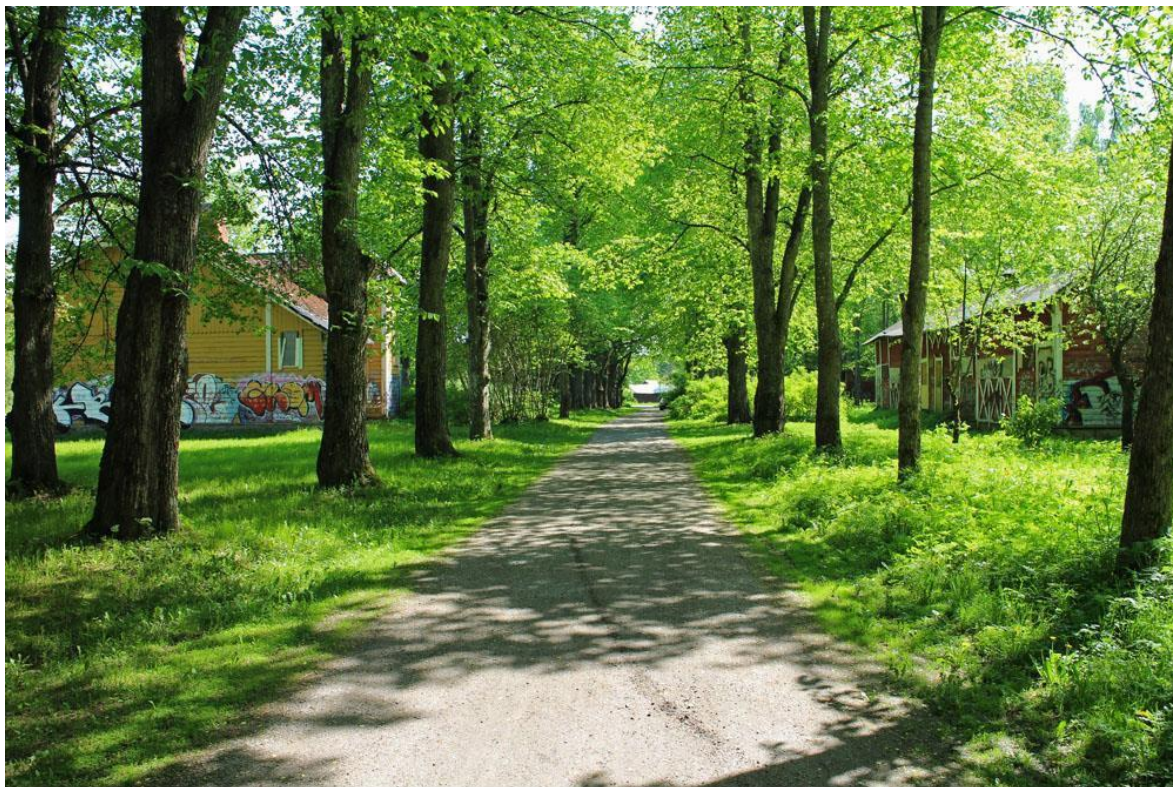
Vanhan Vaasan asemapuiston suunnitelman laati puutarhuri Johan Konrad Kornman vuonna 1909. Suunnitelmaan sisältyi myös rauniopuiston alue, mutta sitä ei toteutettu. J.K. Kornman toimi Valtion Rautateiden Tampereen piiripuutarhurina vuosina 1876 – 1938 ja suunnitteli useita asemapuistoja Suomessa. Tyypillinen aikakauden asemapuisto oli jaettu kolmeen erillaiseen toiminnalliseen alueeseen. Julkisella alueella aivan rautatien vieressä sijaitsivat puistomaisessa ympäristössä asemarakennus, tavaramakasiini sekä käymälä. Puistossa oli kauniita puukujanteita, pensaita ja kukkaistutuksia. Aseman henkilökunnan asuin- ja talousrakennukset, hyötypuutarhat, kasvimaat ja pelikentät muodostivat toisen alueen. Kolmannella alueella sijaitsivat erilaiset rautatiehen liittyvät tekniset rakennukset kuten veturitalli, vesitorni ja pumppuasema. Vanhan Vaasan asema oli kooltaan pieni, eikä siellä ollut teknisiä rakennuksia.

Asemapuiston kasvillisuudella oli useita tarkoituksia. Se suojeli asemarakennuksia tulipalolta ja tarjosi sekä matkustajille että henkilökunnalle virkistystä ja sielun sekä ruumiin ravintoa. Kasvit valittiin sellaisiksi, että ne menestyivät koko Suomessa. Vuoden 2004 kasvillisuus selvityksen (Tuija Warén) mukaan Vanhan Vaasan asemapuistossa yleisimmät jäljellä olevat istutetut lajit ovat vuorijalava, puistolehmus, omenapuu, siperian pihta, valkokuusi, siperian lehtikuusi, alppimänty, sinikuusama, orapihlaja, idänvirpiangervo, piha- ja unkarinsyreeni, karviainen, punainen viinimarja, kurturuusu ja juhannusruusu. Selvityksen tekijä uskoo, että osa kasveista on kaivettu ylös ja istutettu yksityisille pihoilta. Osa on saattanut kadota villiintyneen kasvuston alta. Erityisesti kukkia on hyvin vähän jäljellä, niistä yleisimmät ovat lupiini, vuohenkello, varjolilja ja tuoksuvatukka.

Kornmanin suunnittelema asemapuisto oli hyvin toimiva ja harmoninen. Ympäristön epäsiisteydestä huolimatta puisto on viihtyisä ja herättää ihastusta. Erityisesti vuorijalavakuja on kaunis.



J.K.Kornmanin puistosuunnitelma vuodelta 1909.



Vuorijalavakuja asemapuistossa.

Rauniopuisto

Kirkko raunioitui Vaasan palon jälkeen. Kirkkomaan ympäri kulkenut ketju- ja kiviaita siirrettiin entisen Hovioikeuden pihaan, kun se muutettiin kirkoksi. Triviaalikoulun vierestä otettiin maata uuden kaupungin rakennustarpeisiin. 1900-luvun alussa heräsi ajatuksia kohentaa raunioiden ympäristöä ja säilyttää kirkon lisäksi myös triviaalikoulun rauniot. Kornmanin puistosuunnitelmaa vuodelta 1909 ei rauniopuiston osalta täysin toteutettu, mutta alue kuitenkin aidattiin ja puistoaluetta ryhdyttiin muodostamaan istuttamalla puita alueelle. Viime vuosina puistosta on kaadettu vanhoja puita, lähinnä koivuja, erityisesti kirkon läheisyydestä.



Rauniopuistoa toukokuussa 2017.

Rauhanpuisto

Rauhanpuistoksi kutsutaan raunioita vastapäätä sijaitsevaa niittymäistä viheraluetta. 1780-luvun kartan perusteella paikalla on sijainnut asuin- ja talousrakennuksia.



Rauhanpuistoksi kutsuttu niittyalue toukokuussa 2017.



Ote kartasta vuodelta 1783 (Rönholm).

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualuetta halkovan Kauppiaankadun itäpuolella ovat keskiaikaisen Pyhän Marian kirkon ja tapulin sekä Vaasan triviaalikoulun rauniot. Näiden koillispuolella sijaitsee asemapuisto ja entinen Vanhan Vaasan asema-alue rakennuksineen. Kauppiaankadun länsipuolella on 1970-luvulla rakennettu grillikioski, joka sijaitsee yleisellä pysäköintialueella.



Kirkko on tutkija Markus Hiekkasen mukaan rakennettu vuosien 1500 ja 1520 välisenä aikana. Sitä on edeltänyt puukirkko, joka on sijainnut todennäköisesti harmaakivikirkon paikalla. Kirkon keskiaikainen osa käsittää runkokuoneen läntisen ristivarren. Keskiaikainen kirkko jäi kaupungin perustamisen jälkeen liian pieneksi. Lisätilan saamiseksi tehtiin kaksi uutta lehteriä 1630- ja 1640-luvuilla ja myöhemmin vielä kirkon itäosaa pidennettiin noin 15 metriä. Kirkko valmistui vuonna 1654. Laajennuksesta huolimatta kirkko oli edelleen liian pieni kasvaneen kaupungin ja sen ympäristön asukkaille. Vuonna 1748 aloitetuilla laajennustöillä kirkko muutettiin ristikirkoksi, joka valmistui vuonna 1753. Kirkko tuhoutui tulipalossa 1852. Kirkon rauniota on kunnostettu lukuisia kertoja 1910-luvulta lähtien.

Kansalaisaloitteessa 6.8.2002 esitettiin kirkon kattamista talvi- tai kesäkäyttöön sopivaksi. Virkamiestyöryhmä selvitti jo aiemmin valtuustoaloitteen (1999) johdosta kirkonraunioiden kattamista ja kunnostamista. Selvityksen yhteenvedossa todetaan, että Museoviraston

virallisen kannan mukaan kirkonraunioista ei tule rakentaa käyttökirkkoa, vaan niiden tulee antaa pysyä raunioina. Mikäli kattorakenteita tehdään, tulee huomioida, että ilmasto-olosuhteet muuttuvat kattamisen yhteydessä ja näin edesautetaan rapautumista. Muurien ei saa kannattaa minkään näköisiä rakenteita, vaan kaikki pysyvät kattorakenteet on perustettava erilleen raunioista. Nykyisellään ja jo aikaisemmin on muurinharja suojattu betonivalulla ja pikikerroksella. Mikäli vesieristys uusitaan, on nykyinen eristystapa mahdollista korvata muurinharjalle rakennettavalla peltikatteella, kuten on tehty Raaseporin linnassa.



Pyhän Marian kirkon rauniot, toukokuu 2017.

Kirkon vieressä on 1671–75 rakennetun **kellotapul**in harmaakivinen makasiinina toiminut pohjakerros. Vanha kellotapuli on sijainnut kirkon ja raatihuoneen välissä. Uuden kellotapulin paikaksi valittiin korkea mäki torin itäpuolelta. Alaosa tehtiin kivistä ja yläosa puusta. Tapulin raunio on katettu kaupungin toimesta 1992.



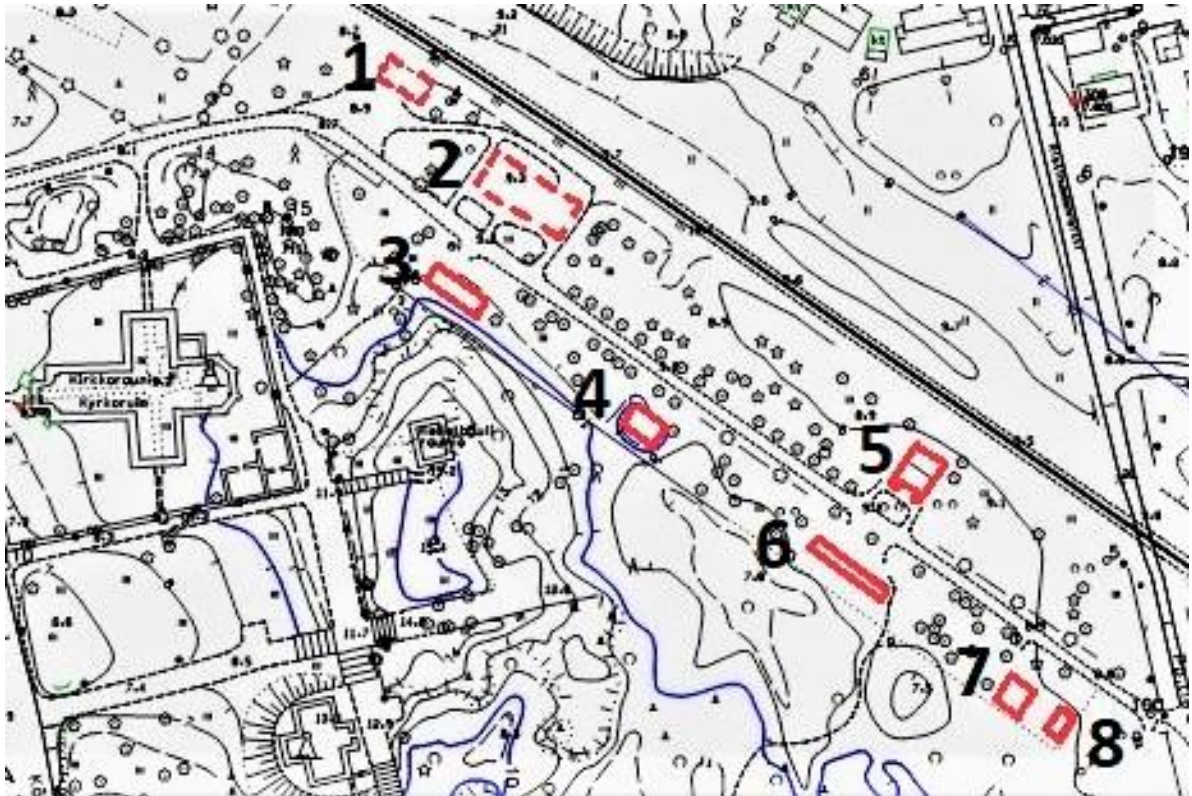
Kellotapuli, toukokuu 2017.

Puistossa sijaitsevat myös **triviaalikoulun rauniot**. Koulusta on jäljellä vain perustukset ja muistomerkki. Triviaalikoulu siirrettiin Uudestakaarlepyystä Vaasaan vuonna 1683. Koulu antoi ylempää opetusta. Uuden koulurakennuksen paikaksi valittiin torin kaakkoislaidalta tontti, jonka itäpuolella kulki Itäinen katu. Rakennus oli kaksikerroksinen. Triviaalikoulu valmistui vuonna 1691. Triviaalikoulun raunioita on kunnostettu viimeksi kesällä 2015.



Triviaalikoulun perustukset, toukokuu 2017.

Mustasaaren (myöhemmin Vanhan Vaasan) rautatieasema rakennettiin raunioalueen koillispuolelle vuonna 1908. Rata Tampereelta Vaasaan valmistui jo vuonna 1883 ja tällä kohdalla oli aluksi vain pieni seisake. Rakennukset suunnitteli Valtion rautateiden arkkitehti Bruno Ferdinand Granholm aikakaudelle tyypilliseen jugend-tyyliin. Asemarakennuksen lisäksi asemapuistossa oli kaksi vahtitupaa, käymälöitä, ulkorakennuksia, kellareita, sauna- ja leivintuparakennuksia sekä tavaramakasiini. Samaan aikaan rakennettiin samanlainen asemarakennus Töysän Tuuriin. Asemapuiston suunnitteli vuonna 1909 Valtion rautateiden puutarhuri Johan Konrad Kornman. Tavaraliikenne asemalla lopetettiin vuonna 1976 ja henkilöliikenne vuonna 1992. Entisen Vanhan Vaasan aseman rakennuksista on jäljellä 6, joista 4 on suojeltu asemakaavassa. Itse asemarakennus on palanut ja sen johdosta purettu vuonna 2000 ja tavaramakasiini on purettu radan sähköistyksen vuoksi vuonna 2013. Kaksoisvahtituvan ulkorakennukselle on haettu purkulupaa huonon kunnon vuoksi vuonna 2015, asian käsittely on kesken. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus on 4.4.2017 pannut vireille Mustasaaren asemaa (905-28-48-1, Itäinen Aitakatu 2a) koskevan, rakennusperinnön suojelusta annetun lain mukaisen rakennussuojeluasian, ja antanut kiinteistöä koskevan vaarantamiskiellon.



Asema-alueen rakennukset: 1 – purettu tavaramakasiini, 2 – purettu asemarakennus, 3 – aseman ulkorakennus, 4 – talli/kellari, 5 – kaksoisvahtitupa, 6 – ulkorakennus, 7 – sauna/pesu- ja leivintupa, 8 – maakellari.



Kellari ja sauna, joita ei ole suojeltu asemakaavassa (rakennukset 7 ja 8).



Kaksoisvahtituvan ulkorakennus ja kaksoisvahtitupa, jotka ovat suojeltuja asemakaavassa. Ulkorakennukselle on haettu purkulupaa (rakennukset 5 ja 6).



Tiilirakenteinen kellari/talli ja aseman ulkorakennus, jotka ovat suojeltuja asemakaavassa (rakennukset 4 ja 3).



Vanhan Vaasan palanut asemarakennus postikorteissa (rakennus 2).



Vanhan Vaasan asemarakennus kuvattuna vuonna 1998. Oikeanpuoleisessa kuvassa näkyy myös purettu tavaramakasiini (rakennus 1).

Kauppiaankadun ja Torikadun risteyksen eteläpuolella on yleinen pysäköintialue, jolla sijaitsee pieni **grillikioski**. Kiinteistörekisterin mukaan rakennus on valmistunut vuonna 1973. Tämän jälkeen rakennusta on ainakin kertaalleen laajennettu. Kioski on lautavuorattu, punaiseksi maalattu, tasakattoinen ja yksikerroksinen. Rakennuksen kokonaisala on 61 m².



Grillirakennus pysäköintialueella, toukokuu 2017.

3.1.4. Maanomistus

Asemakaava-alueen muodostavat maa-alueet ja kiinteistöt ovat Vaasan kaupungin omistuksessa.

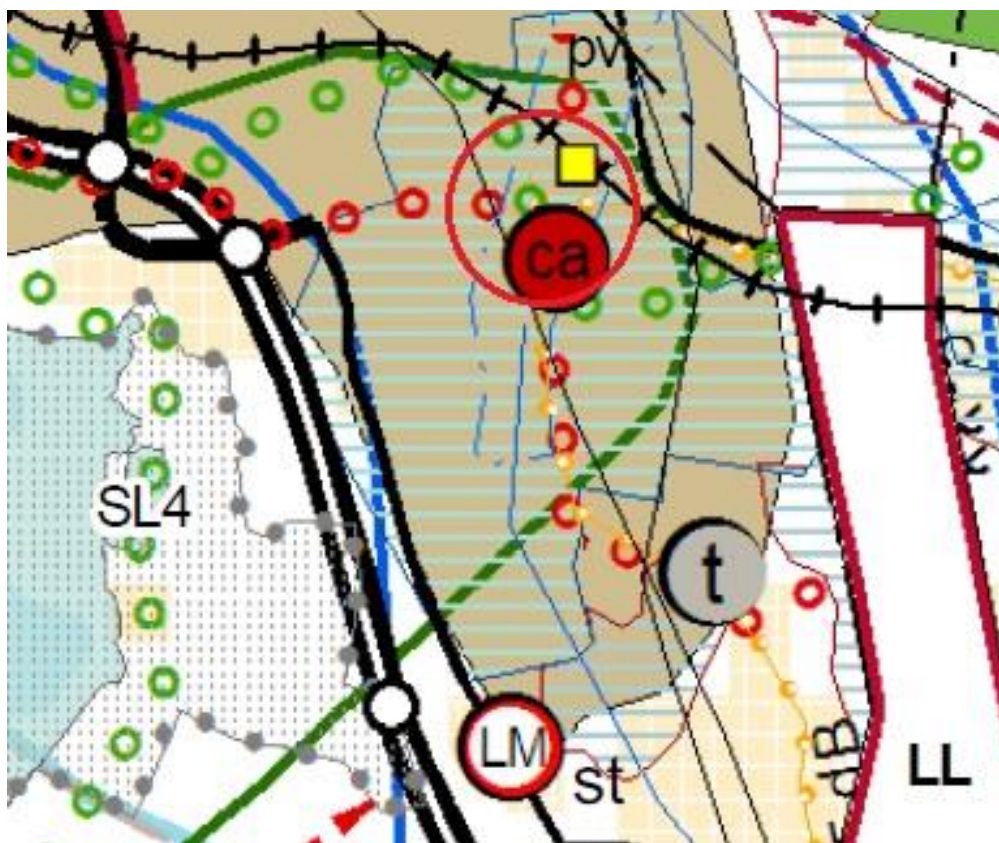
3.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2030. Uusi maakuntakaava 2040 on vireillä, luonnos oli nähtävillä helmi-maaliskuussa 2018. Suunnittelualueella koskee voimassa olevassa maakuntakaavassa useita maakuntakaavamerkintöjä, joista olennaisimpia tämän kaavamuutoksen kannalta ovat:

- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokas alue. Alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee edistää alueiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen säilymistä. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on otettava huomioon maisema-alueiden ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet, erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus.
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokas kohde (Mustasaaren rautatieasema). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee edistää kohteen kulttuuriperintöarvojen ja maisema-arvojen säilymistä.
- ca / keskustatoimintojen alakeskus. Merkinnällä osoitetaan kaupunkien ja kuntien alakeskukset. Alueidenkäytön suunnittelussa ja kaavoituksessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alakeskuksen ja muun taajaman vaihtumisvyöhykkeeseen,

alueelle sijoittuvien palveluiden ja toimintojen määrittelyyn, liikennejärjestelyihin sekä taajamakuvaan. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.



Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava

Alueella on voimassa vuonna 2014 vahvistunut Vaasan yleiskaava 2030. Raunioiden alue on muinaismuistoaluetta (SM). Asemapuiston alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY), ja Torikadun ja Kauppiaankadun kulmassa on palvelujen ja hallinnon alue (P1). Näille alueille voi sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asuntoja. Lisäksi suunnittelualueella on viheralueita (V), joille voi rakentaa virkistystä ja ulkoilua palvelevia rakennuksia.

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen maisema-alueeseen ma-1 (Vanha Vaasa), kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen sk-1 (Vanha Vaasa ja Mustasaaren kirkko) ja muinaismuistolailta rauhoitetun kiinteän muinaisjäännöksen alueeseen sm (Vanha Vaasa).



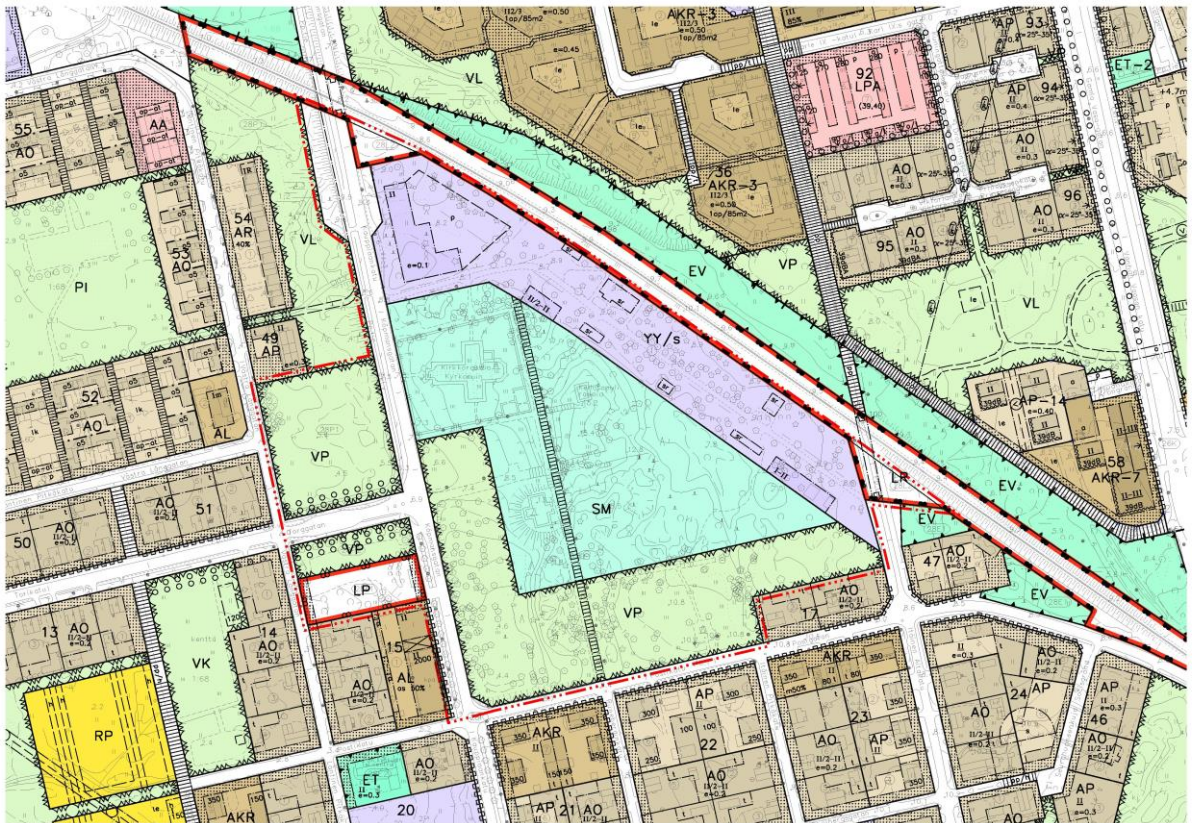
Ote yleiskaavasta

Asemakaava

Alueella on voimassa 23.12.1991 vahvistunut asemakaava nro 731, jossa asemapuiston alue on merkitty kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (YY/s). Tälle alueelle on annettu useita rakentamista ja korjaamista koskevia määräyksiä, joiden tavoitteena on alueen luonteen säilyttäminen.

Entiset asemarakennukset (6 kpl) on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi (sr). Näistä yksi on palanut ja sen johdosta purettu vuonna 2000 (asemarakennus) ja yksi on purettu vuonna 2013 (tavaramakasiini). Yhdelle on haettu purkulupaa vuonna 2015 (kaksoisvahtituvan ulkorakennus), asian käsittely on kesken.

Raunioiden alue on muinaismuistoaluetta (SM). Torikadun molemmin puolin on puistoaluetta (VP). Torikadun eteläpuolella on lisäksi yleinen pysäköintialue (LP).



Ote ajantasa-asemakaavasta.

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Vanha Vaasa – palossa säilynyttä kaupunkia, 1987

Selvitys tehtiin edellisen asemakaavan perusselvitykseksi ja se perustuu arkistotutkimuksiin, haastatteluihin ja maastoinventointeihin. Varsinaisia kaivauksia ei alueella tehty. Selvityksen on tehnyt arkeologian yo Lena Spoof Pohjanmaan museon ja kaupunkisuunnitteluviraston ohjauksessa kahden kesän aikana.

Selvitys löysi kaavamuuotosalueelta useita (17 kpl) kivijalkoja, kellareita ja muita jäänteitä kuten esimerkiksi kiveystä. Lena Spoofin työ on edelleen kattavin arkeologinen selvitys, joka alueella on tehty, ja sen vuoksi mukana kaavoituksen aineistossa.

Sopimus menettelytavoista valtakunnallisesti merkittävien rautatieasema-alueiden säilyttämiseksi ja suojelemiseksi, 1998

Vuonna 1998 allekirjoitetun valtakunnallisia rautatieasema-alueita koskevan menettelytapasopimuksen (Rautatiesopimuksen) osapuolina olivat ympäristöministeriö, Museovirasto, Ratahallintokeskus, VR-yhtymä Oy, Valtion kiinteistölaitos (nykyinen Senaatti-kiinteistöt) ja Metsäntutkimuslaitos. Tavoitteena on ollut koota eri aikakausia ja niiden rakennuskulttuuria edustava valikoima asema-alueita, joissa on läsnä rautatien liikennehistorian, toiminnan ja arkkitehtuurin (mukaan lukien puistikulttuurin) koko kirjo. Asiasta on myös ympäristöministeriön päätös (1998).

Sopimuksen liitteenä ovat Museoviraston linjaamat hyvät korjaustavat. Hyvä korjaustapa määritellään siten, että korjausta tehdessä rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot

erityisesti huomioidaan, eikä rakennuksen luonteeseen sopimattomia tai sitä vaarantavia toimenpiteitä tehdä. Rakennusosia uusitaan vain, kun olemassa olevaa ei voida korjata. Lisäksi viitataan Museoviraston laatimiin rautatierakennusten korjausohjeisiin, ns. korjauskortteihin, jotka voi ladata Museoviraston verkkosivuilta maksutta.

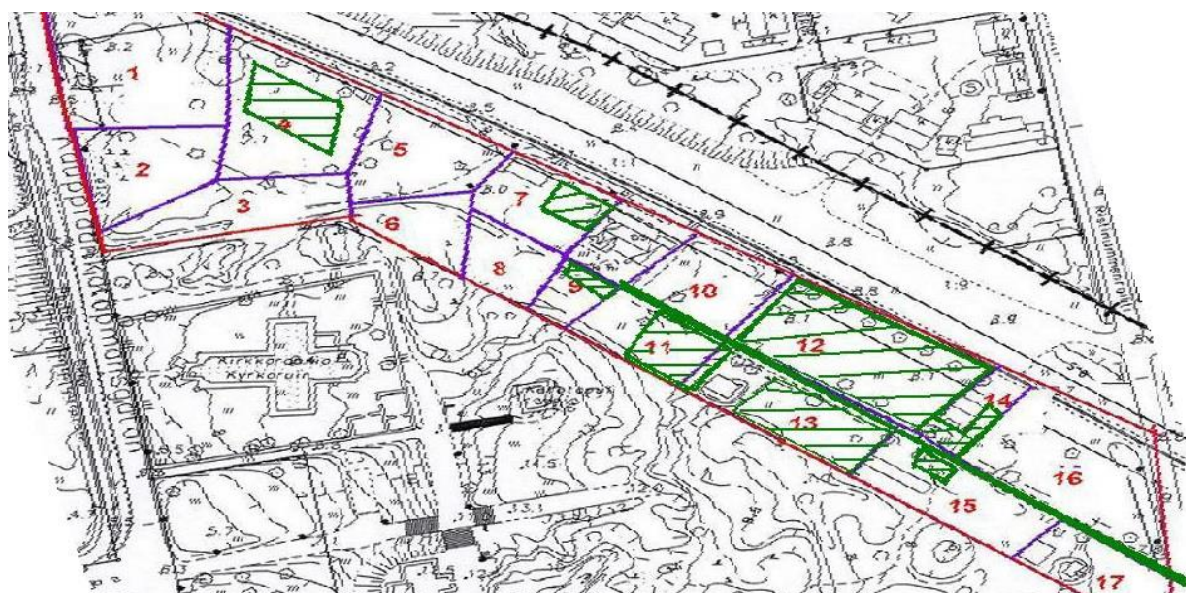
Växter i fältskiktet vid Korsholms stationsområde 2002

Inventoinnin on tehnyt Svenska yrkesinstitutetin eli ruotsinkielisen ammattikoulun puutarhalinja oppilastyönä syyskuussa 2002. Kyseessä on kasviluettelo.

Naturinventering, stationsparken Gamla Vasa, 2003

Växtkartering & fågelinventering, stationsparken Gamla Vasa, 2004

Vanhan Vaasan asema-alueen puiston kehittämisen pohjaksi teetettiin luontoselvitys, jonka teki Tuija Warén (Turnstone Nature). Luontoselvityksessä selostetaan puiston historia, käytetyt tutkimusmenetelmät ja selvityksen tulokset sekä annetaan ehdotuksia alueen maankäytölle. Kasvillisuus- ja linnustoinventointi täydentää luontoinventointia. Selvityksessä mainitaan luonnon monimuotoisuuden ja erityisesti hyönteisten kannalta tärkeinä elinympäristöinä vanhat kolopuut, suuret kuuset sekä marja- ja syreenipensaat. Säilytettäväksi suositellut kulttuurikasvillisuusalueet esitetään alla olevassa kuvassa.



Arvokkaat kulttuurikasvillisuusalueet (vihreät alueet) vuoden 2003 selvityksen mukaan.

Pyhän Marian kirkkoraunioiden omistussuhteen selvitys / valtuustoaloite, Seppo Rapo, esittelymuistio, 2007

Vaasan kaupungin projektipäällikkö Pirkka Kärki kirjoitti muistion valtuustoaloitteen johdosta. Muistiossa selvitetään Vanhan Vaasan raunioiden omistussuhteet, raunioilla suoritettut kunnostustyöt sekä raunioiden nykytilanne.

Vanha Vaasa – kaupunkiarkeologinen inventointi, 2007

Museoviraston tutkijan Päivi Hakanpään tekemän inventoinnin tavoitteena oli selvittää, millä alueilla Vaasan 1600-luvun ja 1700-luvun alun kaavoitetun kaupunkialueen kerrostumat ovat todennäköisesti säilyneet ja millä tuhoutuneet. Kaupunkiarkeologisen inventoinnin lähtökohtana on ollut historiallinen kartta- ja arkistomateriaali. Tunnettujen rajojen sisällä määriteltiin eri alueiden säilyneisyys käytettävissä olleiden lähteiden ja paikalla tehdyn

maastotarkastuksen perusteella. Inventoinnin yhteydessä ei kaivettu koekuoppia tai -ojia, joten säilyneisyysluokat ovat todennäköisyyksiä.

Mikäli 1- tai 2-luokan alueiden maankäyttöä aiotaan muuttaa tai niillä tehdään töitä, joissa maaperään kajotaan, on Museoviraston kanssa neuvoteltava tarvittavista toimenpiteistä. 1- ja 2-luokan alueet on esitetty alla olevissa kuvissa. 3-luokka sisältää alueet, joiden kerrostumat ovat todennäköisesti jo täysin tuhoutuneet. Maankäyttö kolmannen luokan alueilla ei vaadi arkeologisia tutkimuksia, ellei töiden aikana havaita tutkimusta ja dokumentointia vaativia rakenteita tai kerrostumia. Näissä tapauksissa tulee työt keskeyttää ja ottaa yhteyttä Museovirastoon tai Pohjanmaan museoon (Muinaismuistolain 14 §).

Nykyiset katulinjat noudattavat vanhaa asemakaavaa, mistä johtuen nykyisillä katualueilla ei juuri ole vanhoja tonttimaita. Kuitenkin 1600-luvun kulttuurikerroksia on voinut säilyä oikaistujen katujen alla.



Vaasa

Kanttakartta © Vaasan kaupunki 2007

Tutkimuksellisesti ja suojelullisesti merkittävät alueet

- 1-luokka
- 2-luokka



Vaasa

Kantakartta © Vaasan kaupunki 2007

Tutkimuksellisesti- ja suojelullisesti merkittävät katualueet

- | | |
|---|--|
| 1-luokka | Kellari |
| 2-luokka | |

Museovirasto, rakennushistorian osasto
Päivi Hakanpää 2007



Vaasa

1750-luvun kaupunkimittaus asemoituna kantakartan päälle

Kantakartta © Vaasan kaupunki 2007

- Tontti
- 1-kerroksinen rakennus
- 2-kerroksinen rakennus, kirkko, koulu, kirkon- ja kaupungin rakennukset
- Talousrakennus
- Tullitupa, ranta-aita, talonpoikien aitat ja tallit
- Silta
- Kaivo
- Tulliaita
- Rantaviiva

Museovirasto, rakennushistorian osasto
Päivi Hakanpää 2007

Vanhan Vaasan laaksot - Pitkäselän–Vanhan Vaasan kanaalin laakson maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma, 2008

Vanhan Vaasan laaksojen maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma on osa laajempaa Vaasan kaupungin viheralueiden suunnittelutyötä. Vaasan viheraluejärjestelmässä on kuusi ulkoilualueeksi osoitettua laaksokokonaisuutta, joista kullekin on laadittu oma yleissuunnitelmansa. Vanhan Vaasan laaksojen maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma on tehty Vaasan kaupungin viheraluesuunnittelussa kesän 2005 aikana, ja sitä on tarkistettu ja täydennetty vuosina 2007–2008. Työn teki maisema-arkkitehti Anna-Kaisa Aalto.

Maisemaselvityksessä on mm. määritelty laaksoalueen sosiotoopit eli tehty ns. sosiaalisten arvojen kartta. Kaavamuutosalueella raunio- ja asemapuisto oli luokiteltu sosiotoopiltaan kahteen ryhmään, ”kulttuurihistoria” ja ”palvelut ja yhdessäolo”.

Ulkoilualuesuunnitelmassa ei ole osoitettu varsinaista uutta puistorakentamista kaavamuutosalueelle. Raunio- ja asemapuisto on osoitettu pidettäväksi puustoisina alueina ja Rauhanpuisto avoimena puistoalueena.

Vanhan Vaasan valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen inventointi, 2008

Inventointi on osa Vaasan yleiskaavan 2030 lähtötietoaineistoa. Inventointiraportti sisältää maisemaselvityksen, päivitysinventoinnin sekä alueen asemakaava- ja toteutussuunnittelua koskevia suosituksia. Maisemaselvitykseen on koottu aineistoa olemassa olevista selvityksistä sekä tuotettu uutta inventointitietoa mm. näkymätarkastelun, maisemakuva-analyysin ja alueleikkausten avulla. Inventoinnin teki maisema-arkkitehti Anna-Kaisa Aalto.

Selvityksessä on nostettu esiin Vanhan Vaasan keskeisimmät näkymät, joista yksi avautuu kaavamuutosalueella sijaitsevasta rauniopuistosta länteen. Näkymän laatuun tulisi kiinnittää erityistä huomiota mm. matkailua ajatellen. Maisema-analyysissä kaavamuutosalueen olennaisimmat osat ovat asemapuiston puukujanne sekä rauniopuiston halki kulkeva harjanne. Näiden alueiden ominaispiirteet on säilytettävä.

Selvitys antaa suosituksia alueen rakentamiselle. Niistä tärkeimmät ovat rakentamisen sijoittaminen rinteille, rakennusten korkeuden suhteuttaminen ympäröivään maisemaan eli toisin sanoen vältetään liian korkeita ja pitkiä rakennusmassoja ja sijoitetaan massat pääty laaksoihin päin, sekä riittävän kasvillisuuden säilyttäminen ja istuttaminen rakennettujen alueiden välissä sekä reunavyöhykkeillä.

Vanha Vaasa – rakennushistoriallinen tutkimus, 2009

Tutkimus on osa Vanhan Vaasan kehittämisprojektia (2007–2010) ja se tehtiin Pohjanmaan museossa. Inventoinnissa kartoitettiin Vanhan Vaasan olemassa oleva rakennuskanta rajoitetulla tutkimusalueella. Pari alueen historialle tärkeää purettua rakennusta on myös sisälletty tutkimukseen. Raporttiin sisältyy lista ja kartta niistä kohteista, joille Pohjanmaan museo on esittänyt kulttuurihistoriallisia arvoja ja toimenpidesuosituksia. Tutkimusalueen rakennukset ovat suurilta osin rakennettu 1930–50-luvuilla.

Kaavamuutosalueelta mainitaan rauniot muinaismuistolailla suojeltuna ja asemapuisto osana valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (Vanha Vaasa kokonaisuudessaan). Lisäksi mainitaan, että alueen eri kulttuurikerrostumat ja rakennelmat ovat muinaismuistolaissa rauhoitettuja (295/1963). Rauhoitus koskee lähinnä niitä kaupunkeja, jotka on perustettu ennen 1700-lukua ja niitä kulttuurikerrostumia ja rakennelmia, jotka ovat rakennetut kaupunkeihin isonvihan loppuun 1713–1721 mennessä.

Vanha Vaasa, kulttuurikasvillisuusinventointi, 2009

Työ on osa kesällä 2009 alkanutta Vanhan Vaasan viheralueiden kehittämissuunnitelmaa. Inventointi on tehty Vaasan kaupunkisuunnittelussa kevään, kesän ja syksyn 2009 aikana. Inventointi ei sisällä kaavamuutosalueen kulttuurikasvillisuuden inventointia.

Vanhan Vaasan viheralueiden kehittämissuunnitelma, 2010

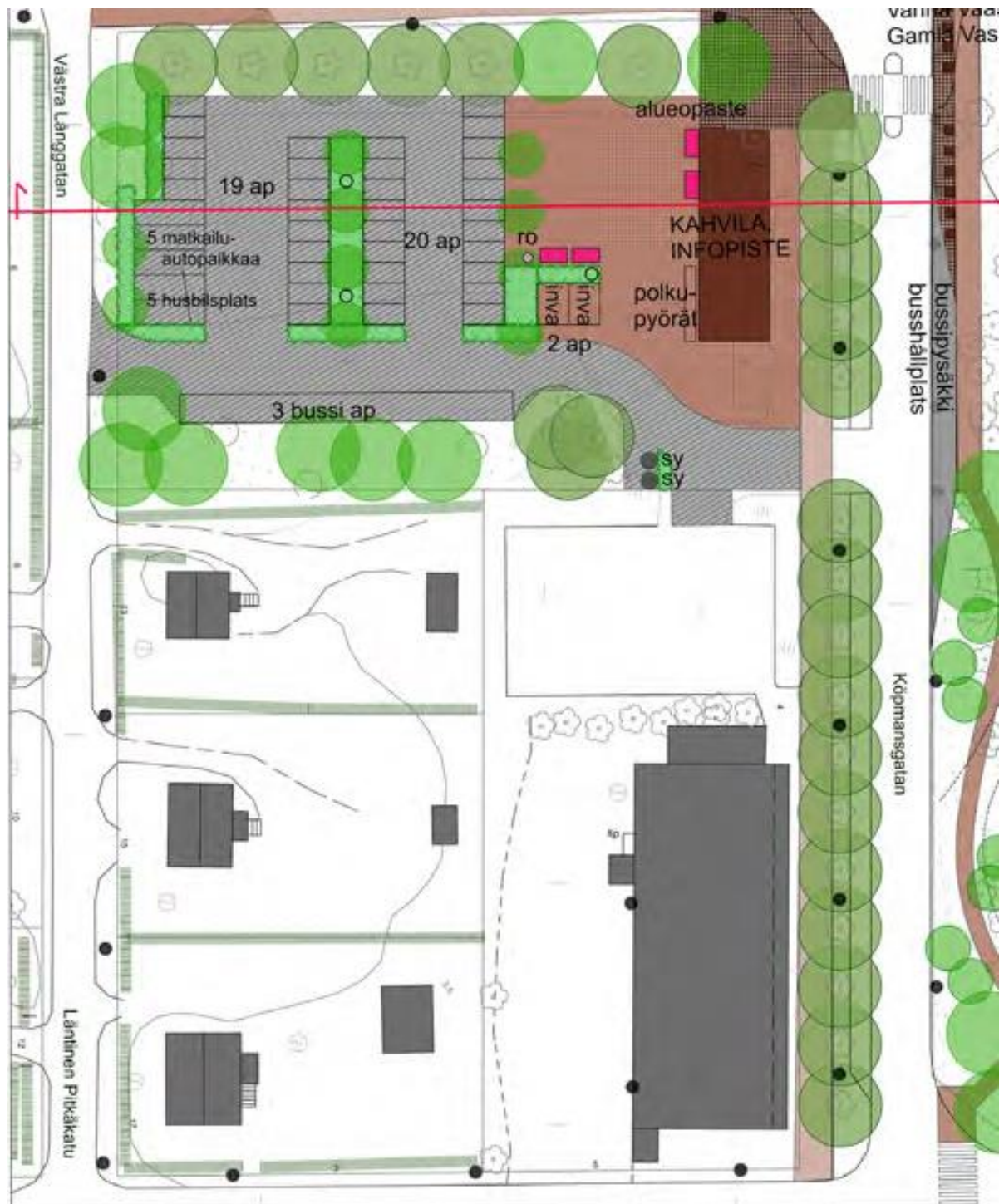
Viheralueiden kehittämissuunnitelma on osa Vanhan Vaasan kehittämisprojektia. Sen teki Vaasan kaupunkisuunnittelun toimeksiannosta MA-arkkitehdit. Suunnitelmassa määritellään alueen viheralueiden kehittäminen pidemmällä aikavälillä niin, että huomioidaan tärkeimpänä historiallisesti arvokkaat piirteet, ja niiden lisäksi matkailun ja asukkaiden tarpeet sekä nykyinen ja tuleva käyttö. Raunioalueesta, asemapuistosta, tulevan infopiste/kahvilan ympäristöstä, uuden torin alueelta ja Hovioikeuden puistikosta on laadittu tarkemmat, toteutukseen tähtäävät suunnitelmat. Lisäksi alueelle on suunniteltu useita erilaisia reittejä kuten esimerkiksi historiareitti, esteetön reitti ja asukkaiden iltalenkki.

Vanhan Vaasan aseman luontokartoitus, kaavoitus, 2014

Selvitys tehtiin Vanhan Vaasan aseman alueelta kaavoitustyön pohjaksi maastokaudella 2014. Selvitysalue käsitti vain asemapuiston alueen. Yhteenvetona voidaan todeta, että Vaasan Vanhan aseman suunnittelualueella ei ollut Suomen luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä. Alueelta ei myöskään löydetty Suomen luonnonsuojelulain 49 §:ssä mainittujen eläinlajien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, joiden huomioiminen maankäytön suunnittelun yhteydessä vaatisi erityisiä toimenpiteitä.



MA-arkkitehtien laatima raunio- ja asemapuiston kehittämissuunnitelma (2010).



MA-arkkitehtien laatima kehittämissuunnitelma grillikioskin ja pysäköintipaikan kohdalle (2010).

Veturimiesten huoltorakennuksen purku Wärtsilän alueelta ja siirto Vanhan Vaasan asemapuistoon, suunnittelujaoston pöytäkirja 28.5.2013

Wärtsilä Finland Oy haki poikkeamislupaa rakennuksen suojelua koskevasta asemakaavamääräyksestä. Hakijan tarkoituksena on purkaa ja siirtää omalla kustannuksellaan entinen ns. veturimiesten huoltorakennus pois Wärtsilän tontilta. Hakija perustelee entisen veturimiesten huoltorakennuksen purkua sillä, ettei Wärtsilän toimintojen kannalta huoltorakennukselle ole käyttöä ja se haittaa henkilöstöruokalaksi kunnostetun veturitallin käyttöä materiaalivirtojen logistiikan vaatiman tilan takia. Veturimiesten huoltorakennuksen korkeussuhde on epäedullinen Pitkänkadun korkeuteen nähden. Rakennuksen perustukset jäävät syväälle ja ovat alttiina kosteusvaurioille. Siirto parempaan

paikkaan edesauttaisi rakennuksen säilymistä. Wärtsilän, ELY-keskuksen, Pohjanmaan museon ja kaavoituksen edustajien kesken on pidetty neuvottelu 26.4.2013 Wärtsilän tehdasalueella ja tutustuttu entisen veturimiesten huoltorakennukseen paikan päällä. Neuvotteluissa todettiin, että rakennuksen siirto on mahdollinen vain siinä tapauksessa, että uusi sijoituspaikka on määritelty. Kaavoituksen näkemyksen mukaan tällainen sijoituspaikka olisi Vanhan Vaasan asemapuistossa palaneen asemarakennuksen paikalla. Veturimiesten huoltorakennuksen ikä ja tyyli ajoittuvat samaan aikakauteen palaneen asemarakennuksen kanssa. Lisäksi huoltorakennuksen alkuperäinen käyttötarkoitus liittyy Vaasan rautateiden historiaan, jolloin uusi sijaintipaikka on perusteltu myös kulttuurihistoriallisesti. Veturimiesten huoltorakennuksesta noin 2/3 on hirsirakenteista ja varasto-osa on rankarakenteinen. Kerrosalaa on jonkin verran enemmän kuin palaneessa asemarakennuksessa, mutta kooltaan entinen veturimiesten huoltorakennus olisi varsin sopiva esimerkiksi kahvila-/ravintola- tai näyttelytiloiksi. Asemapuisto liittyy keskeisesti myös Vanhan Vaasan raunioalueeseen, josta puuttuu yleisöpalveluja kuten esittely-, info- ja wc-tiloja. Veturimiesten huoltorakennuksen siirto palaneen asemarakennuksen paikalle toimisi näin ollen myös raunioalueen käyttöä tukevana rakennuksena.

Rakennuksen purku ja siirto Vanhan Vaasan asemapuistoon edellyttää maanomistajan rakennuslupahakemusta ja hakijan sitoutumista rakennuksen pystyttämiseen.

Vanhan Vaasan asemarakennukset – kunto- ja kustannusarvio, insinööritoimisto

Smeds, 27.8.2014

Kunto- ja kustannusarvion teetti rakennusten omistaja, Vaasan kaupungin kiinteistötoimi. Tässä raportissa on arvioitu kaksoisvahtituvan ja alueen ulkorakennusten (5 kpl) kunto sekä korjauskustannukset (välttämättömät toimenpiteet), yhteensä n. 175 000 € (ALV 24 %). Kaksoisvahtituvan osalta on arvioitu lisäksi korjauskustannukset asuinrakennuskäyttöön, noin 307 000 € (ALV 24 %).

Vanhan Vaasan asemarakennukset, tarkastusraportti, insinööritoimisto Smeds,

6.10.2014

Tämän raportin tilaaja on niin ikään kiinteistötoimi. Raportti täydentää edellistä kuntoarviota ulkorakennusten osalta ja painottaa kattojen korjaamisen tärkeyttä sekä alueen turvallisuuden että rakennusten säilymisen kannalta.

Vanhan Vaasan keskuksen luontoselvitys, kaavoitus, 2016

Luontoselvitys laadittiin kaavoituksessa asemakaavatyön pohjaksi. Selvitysalueeseen kuului koko asemakaavan muutosalue. Selvitysalueen luontotyytit kartoitettiin yleispiirteisesti sekä tehtiin erillisselvitykset kasvillisuudesta, pesimälinnustosta sekä liito-oravan ja lepakoiden esiintymisestä. Maastotöiden yhteydessä arvioitiin lisäksi EU:n luontodirektiivin liitteen IV (a) nisäkäs-, matelija- ja sammakkoeläinten esiintymistä alueella. Selvitysalueelta löydettiin liito-oravan elinpiiri, joka tulee ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa. Vuoden 2014 luontoselvityksen jälkeen tilanne suunnittelualueella on siis oleellisesti muuttunut. Tarkemmassa suunnittelussa reviirien suojelualuearajaukset on määritettävä maastossa yhteistyössä alueellisen ELY-keskuksen kanssa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutoksen tarve on syntynyt pääasiassa asemapuiston suunnittelutarpeen myötä. Entisen Mustasaaren rautatieaseman rakennuksille on haettu purkulupia, mutta kaupungin tavoitteena on kehittää aluetta suunnitelmallisesti eikä purkulupien kautta. Taustalla on myös Vanhan Vaasan kehittämisprojekti 2007 – 2010, jolloin alueella todettiin kaavamuutoksen tarpeita.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Vanhan Vaasan keskuksen kaavoituspäätös on tehty kaupungin aloitteesta vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa, joka hyväksyttiin kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 23.2.2016.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Vanhan Vaasan keskuksen kaavamuutoksen osallisia ovat suunnittelualueen ja naapureiden kiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat, kaupungin asiantuntijaviranomaiset sekä muut viranomaiset ja yhteistyötahot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa laajuudessa.

4.3.2. Vireilletulo

Kaavamuutos tuli vireille 31.5.2016 kaavoitusjohtajan viranomaispäätöksellä. Päätöksestä tiedotettiin kaavoituksen julkipanolistalla 2.6.2016 (DNo KH VAASA/657/10.02.03/2016 § 46: Osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen nähtäville, ak1074 Vanhan Vaasan keskus).

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asukasyhdistyksen edustajien kanssa käytiin keskustelua kaavamuutoksen tavoitteista ja sisällöstä kaavoituskatsauksen julkistamisen jälkeen 1.4.2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin nähtäville 9.6.2016 Pohjalaisessa, Vasabladetissa ja kaupungin verkkosivuilla. Suunnitelma oli nähtävillä 16. – 30.6.2016 välisen ajan kaavoituksessa ja kaupungin verkkosivuilla. Suunnitelmasta pyydettiin kirjeitse ja sähköpostitse osallisten lausunnot ja mielipiteet. Lausuntoja saatiin 7 kpl ja mielipiteitä 5 kpl.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana alueella sijaitsevan grillin omistajan kanssa käytiin keskustelua kaavamuutoksen merkityksestä yritystoiminnalle.

Kaavamuutoksen alustavia luonnoksia ja lähtötietoja esiteltiin asukasyhdistyksen järjestämässä Vanha Vaasa – päivässä 21.8.2016. Asukkaat olivat yleisesti ottaen sitä mieltä, että Vanhan Vaasan kehittäminen on positiivista. Palvelutasoa kiiteltiin jo nyt riittäväksi. Kerrostaloasuntoja kuitenkin kaivataan täydentämään alueen asuntotarjontaa, jotta myös iäkkäillä olisi mahdollisuus asua Vanhassa Vaasassa. Tärkeimmäksi kaavamuutoksessa kehitettäväksi asiaksi asukkaat kokivat matkailupalvelujen sekä liikenneturvallisuuden parantamisen.

Asemakaavamuutoksen luonnokset asetettiin nähtäville kaavoitusjohtajan viranomaispäätöksellä 15.6. – 7.7.2017 väliseksi ajaksi ja niistä pyydettiin osallisten lausunnot ja mielipiteet. Kuulutus julkaistiin kaupungin verkkosivuilla, Pohjalaisessa ja Vasabladetissa 15.6.2017. Luonnoksista saatiin 7 lausuntoa ja 3 mielipidettä.

Asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotus käsiteltiin suunnittelujaoston kokouksessa 26.6.2018 ja kuulutettiin julkisesti nähtäville kaupungin verkkosivuilla, Pohjalaisessa ja Vasabladetissa 21.8.2018. Asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 21.8. – 19.9.2018 välisen ajan ja siitä pyydettiin osallisten lausunnot ja muistutukset. Ehdotuksesta saatiin 9 lausuntoa ja 2 muistutusta.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Työneuvottelu ELY-keskuksen ja Museoviraston kanssa järjestettiin kaavaehdotuksen luonnosteluvaiheessa 7.6.2018. Paikalla oli edustajia kaavoituksesta, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksesta, Museovirastosta ja Pohjanmaan museosta. Työneuvottelun aluksi tutustuttiin alueeseen paikan päällä.

Viranomaisten kannanotot kokouksessa:

Kaavoitus on toimittanut ennen kokousta kaavaehdotusluonnoksen ja havainnekuvia tutustumista varten. Lisäksi kaavoitus toimitti sähköpostilla ELY-viranomaiselle aikataulutetun suunnitelman kaavan etenemisestä sekä tiedustelun siitä, voidaanko esitettyjen toimenpiteiden perusteella asemapuiston alueen vaarantamiskielto purkaa.

Kaavamuutoksen tavoitteena on turvata ja vahvistaa raunio- ja asemapuistoalueiden arvoja sekä parantaa alueen palveluja, alueella liikkumista ja liikenneturvallisuutta. Kahdesta kaavaluonnoksesta on muokattu yhdistelmä kaavaehdotukseksi. AL- ja SR-alueiden rakennusala ja rakennusoikeutta on pienennetty. Asemapuisto on SR-merkinnällä. Tavoitteena on saada kaavaehdotus julkisesti nähtäville elokuussa 2018. Ehdotuksessa on esitetty kolmen asemapuistossa olevan rakennuksen suojelua. Kiinteistötoimi on anomassa kaupunginhallitukselta 100 000 € kolmen suojellun rakennuksen katon kunnostukseen. Kaupungin ehtona on, että ELYn asettama vaarantamiskielto puretaan ja pikkukellarin, saunan ja kaksoisvahtituvan ulkorakennuksen purkaminen mahdollistetaan.

Museovirasto:

- Asemapuistossa kaikki kuusi rakennusta on kunnostettavissa. Myös sauna- ja kellarirakennukselle olisi hyvä antaa kaavassa suojelumerkintä, koska kyseessä on harvinaislaatuinen kokonaisuus. Rakennusten suojelua tukevien toimintojen hakeminen alueelle olisi hyvä lähtökohta. Museoviraston rautatierakennuksia koskevat korjausohjeet on ladattavissa Museoviraston internet-sivuilta.
- Perustukset ovat kunnossa ja julkisivut ovat varsin yksinkertaisia korjata. Vain välttämättömät korjaukset riittäisivät alkuvaiheessa. Rakennusten siivoaminen ja avaaminen yleisölle saisi ehkä asukkaiden silmät avautumaan ja sitä kautta tuen rakennusten korjaamiselle.
- Asemapuiston ympäristön hoitoa koskevia määräyksiä voisi lisätä, jotta alueen hoito tapahtuisi alkuperäisen puutarhasuunnitelman ajatuksia kunnioittaen. Avoimien näkymien säilyttäminen on tärkeää.

- Voisiko keskustan Wärsilän alueelta puretun veturimiesten huoltorakennuksen pystyttämisen sijasta rakentaa esimerkiksi kevyt uudisrakennus?
- Museovirasto ei voi lyhyellä aikavälillä siunata asemapuiston rakennusten purkoa.

Pohjanmaan museo:

- Koko kaava-alue tulisi rajata pistekatkoviivalla sm-alueeksi, jolloin raunioalue voidaan merkitä kaavamerkinnällä puistoalueeksi (VP). Kaavaselostuksessa tulisi tarkemmin sitten kuvata alueen muinaisjäännökset.
- Kun 1936 ja 1972 ilmakuvia sekä 1700-luvun karttaa verrataan, havaitaan, että Kauppiaankadun varren monet kivijalat ovat jo aiemmin jääneet kadunrakentamisen alle. Kellarikartasta nähdään, missä jäljelle jääneiden kellarien kivijalkoja voi yleensä olla. Kaavamääräyksissä tulee todeta, että ennen rakennustoimenpiteitä tulee kuulla museoviranomaista.
- Mikäli sauna, pikkukellari ja kaksoisvahtituvan talousrakennus purettaisiin, mitä tulisi tilalle?
- Risteysalueella Ristinummi-kyllä pilaa näkymiä raunioalueen suuntaan. Kyllä tulisi siirtää.

ELY-keskus:

- Kaavan itäosan EV-alueeksi merkityn paikan läpi kulkee kevyen liikenteen väylä radan yli. Väylä tulisi merkitä kaavakarttaan, mikäli se säilyy.
- Torikadun varren pysäköintialuetta (LP) tulisi jatkaa Kauppiaankadun risteykseen saakka, jolloin läpiajo grillin paikalle mahdollistettavan pienkerrostalon tontin kautta ei olisi houkuttelevaa.
- Voisiko pienkerrostalo olla kaksikerroksinen, jolloin vältetään hissimääräyksillä ja toisaalta houkutusta rakentaa nelikerroksista rakennus ei olisi.
- Kauppiaankadun hidaskatu-merkintä mahdollistaa puurivin sijoittamisen ajoradan ja pyörätien väliin.
- Pikkukellarille ja saunalle olisi hyvä merkitä rakennusala.
- Luonnonsuojelua koskevia määräyksiä on hyvä tarkistaa harvinaisten kasvien säilymisen osalta.
- Pitääkö asemapuistossa olla katualue ja kääntöpaikka? Kaavassa tulisi olla ainakin määräykset kadun pinnoitteista.
- Vaarantamiskieltoa ei voida viikonlopun aikatauluilla purkaa.

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville elokuussa seuraavin tarkistuksin:

- Kaava-alue alue rajataan pistekatkoviivalla kokonaisuudessaan sm-alueeksi ja raunioalue voidaan merkitä kaavamerkinnällä puistoalueeksi (VP). Muinaisjäännökset kuvataan kaavaselostuksessa.
- Pikkukellarille ja saunalle merkitään rakennusala.
- Luonnonsuojelua, rakennussuojelua ja puistoympäristön hoitoa koskevia kaavamääräyksiä tarkistetaan.
- Kaava-alueen itäreunan EV-alueelle merkitään kevyen liikenteen väylä.

Viranomaisneuvottelu järjestettiin ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen 11.10.2018. Paikalla oli edustajia Vaasan kaupungilta (kaavoitus, kiinteistötoimi ja kuntatekniikka), Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksesta, Pohjanmaan liitosta sekä Museovirastosta (etäyhteydellä).

Viranomaisten kannanotot kokouksessa:

Museovirasto:

Maarit Mannila kertoi, että asemapuiston kaikki rakennukset ovat kuntotutkimuksen mukaan korjattavassa kunnossa ja tämä olisi huomioitava kaavaehdotuksessa. Asemapuiston puretun päärakennuksen paikalle on mahdollista siirtää tarkoitukseen jo aiemmin varastoitu hirsirakennus, mutta muiden rakennusten osalta tulisi siirtorakennuksia koskeva merkintä poistaa.

Asemapuistoa tulee hoitaa ja kehittää alueen kulttuuriympäristö huomioiden. Esimerkiksi Nurmijärven Rajamäen asema-alueen kaavamääräyksissä on mainittu VR-sopimuksen solmimiseen liittyen Museovirastossa laaditut rautatierakennusten korjauskortit Aseman puistot ja pihat -hoito-ohje. Alueen historialliset arvot pystytään säilyttämään, vaikka alueen käyttötarkoitus muuttuukin. Maarit Mannila lupasi lähettää kaupungin edustajille kyseisen kaavamääräyksen.

Pohjanmaan liitto:

Pirjo Niemi kertoi, että Pohjanmaan liiton näkemykset on otettu huomioon kaavan laadinnassa. On myös hyvä, että aluetta kehitetään kaavan tavoitteiden mukaisesti. Alueen tulevan käytön kannalta liikenneturvallisuus tulee huomioida erityisesti pääsisäänkäynnin kohdalla.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus:

Juhani Hallasmaa kertoi ELY-keskuksen kannanoton. Luontovastuualueen mielestä koko aluetta voidaan pitää liito-oravan elinympäristönä, joka tulee huomioida kaavamääräyksissä varsinaisen LSL 49 § 1 momentin mukaisten liito-oravarajausten lisäksi. Kaavamerkintänä alueella VP/s on suositeltava. Keltakynsimöä koskeva maininta kaavaselostuksessa on riittävä.

Asemapuiston rakennusten osalta tulisi huomioida rakennushierarkia riittävillä SR -merkinnöillä. Mikäli kaupunki lähtee toteuttamaan alueen kunnostusta, voidaan jatkossa purkukiellosta luopua. Hallasmaa ehdotti, myös kaavan lisäksi voitaisiin kiinteistötoimen taholta esittää korjaussuunnitelma, jolla lähdetäisiin aluetta kehittämään.

Yleisellä tasolla ELY-keskus pitävää alueen kehittämistä tärkeänä. Hallasmaa viittasi MRL:n 18 § ja siihen perustuen hän kertoi, että asemakaavamääräyksiä pohdittaessa olisi hyvä ottaa huomioon mm. liikennekysymykset, katualueiden luonne, käytettävät pinnoitteet ja raunioiden kattamiseen liittyvä ennakointi.

Kiinteistötoimi:

Osmo Ovaskan mielestä kaavaehdotus on hyvä. Hänen mielestään huonokuntoiset rakennukset tulisi purkaa ja kunnostaa paremmassa kunnossa olevat. Tärkeää olisi saada asiassa ratkaisu, jotta alueen kehittämistä voitaisiin vauhdittaa.

Keskusteltiin myös alueen käytöstä ja esiin tuli se, että kaupallisin perustein toimivaa yrittäjää alueelle on vaikea löytää. Yhtenä vaihtoehtona on mietitty otettavaksi alueen rakennuksia kaupungin viheralueyksikön käyttöön. Rakennusten aktiivinen käyttö luultavimmin edistäisi rakennusten säännöllistä kunnossapitoa.

Muiston tähän kohtaan Museoviraston edustaja pyysi lisäämään kokouksen jälkeen seuraavan kommentin, koska tämä keskustelu ei kuulunut kokouksen aikana etäyhteydellä:

Rakennusten vähittäinen kunnostus viheryksikön käyttöön (työvälineiden varastoksi, ei kuitenkaan sellaisten ainesten ja määrien varastointiin, jotka heikentäisivät rakenteita) on mahdollista. Korjaussuunnitelmat ja toimenpiteet on kuitenkin ensin hyväksyttävä museoviranomaisella. Korjausten tavoitteista, vaiheistuksesta, ja menetelmistä viheryksikön kannattaa järjestää palaveri museoviranomaisten kanssa. Lähtökohtana tulee olla rakennusten kunnostus niiden alkuperäinen käyttötarkoitus ja nykyinen kunto huomioiden, ei siis voida muuttaa merkittävästi alkuperäistä vaativampaan käyttöön.

Keskusteltiin lisäksi myös alueen liikennejärjestelyistä. Tavoitteena on alueen liikenneolojen muuttaminen enemmän katumaiseen tilaan esimerkiksi hidaskatujärjestelyjen avulla. Tärkeänä asiana on myös rautatieliikenteen huomiointi alueen läpi kulkevana vaaratekijänä. Tie-infran kustannuksia on hyvä laskea myös kaavoituksen yhteydessä.

Kokouksessa sovittiin, että kaavoitus vie asiaa eteenpäin kaavaehdotuksen mukaisesti siten, että pääosa esille tulleista kommentteista huomioidaan kaavaratkaisussa.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on kehittää alueen käyttöä ylempien kaavatasojen mukaisesti, eli maisemallisten, historiallisten ja arkeologisten arvojen suojelun sekä kaupunginosakeskuksen vahvistamisen kautta. Asemakaavaprosessin aikana tutkitaan asemapuiston rakennussuojelun ja joidenkin rakennusten purkamisen sekä raunioiden kattamisen mahdollisuudet. Tavoitteena on luoda edellytykset alueen kulttuurihistorian suojelulle ja hyödyntämiselle sekä Vanhan Vaasan elinvoimaisuuden vahvistamiselle.

Asemakaavassa ei osoiteta raunioiden kattamista erillisellä merkinnällä, mutta otetaan huomioon mahdollisesta raunioiden kattamisesta aiheutuva lisääntynyt käyttö ja sen vaatimat palvelut ja tilatarpeet. Raunioiden kattaminen on asia, joka on punnittava huolellisesti asiantuntijoiden ja kaupungin kesken. Kattaminen tuo raunioille lisää käyttömahdollisuuksia, mutta voi uhata sen arvoja ja säilymistä, kun maisema ja mikroilmasto muuttuvat. Pohdittavaksi tulee, onko raunioiden suojaaminen tarkoituksenmukaista, vai pitääkö raunioitumisen antaa jatkua.

Asemakaavan muutoksella osoitetaan asemapuistossa suojeltavat rakennukset sekä määritellään uudisrakentamisen mahdolliset paikat.

Kaavasta esitetään kaksi luonnosvaihtoehtoa, joissa molemmissa esitetään asema-alueen huonokuntoisimmaksi todetun kaksoisvahtituvan ulkorakennuksen purkamista ja kolmen rakennuksen suojelua. Luonnosvaihtoehdot poikkeavat toisistaan lähinnä uudisrakentamisen määrän suhteen. Asemapuiston käyttötarkoituksmerkinnäksi osoitetaan suojeltavien rakennusten korttelialue tai puistoalue. Wärtsilän alueelta puretun veturimpiesten huoltorakennuksen pystyttäminen asemapuistoon mahdollistetaan kaavassa.

Tämän lisäksi kaavamuutosalueen käyttöä edistetään osoittamalla tarpeelliset pysäköintipaikat ja bussien jättöpaikat, muut liikennejärjestelyt sekä nykyisen grillin paikan uudisrakentaminen kaupunginosakeskusta vahvistavalla tavalla. Rauniopuiston merkintä muinaismuistoalueena säilyy.

Kaavoitus näkee asemapuistossa potentiaalia kehittyä alueeksi, jolla on myös raunioaluetta palvelevia toimintoja, esimerkiksi kahvila / ruokapaikka, wc-tilat, opastuspalvelut. Näiden tueksi tarvitaan kuitenkin myös muuta toimintaa, jotta se on yrittäjälle kannattavaa. Kaavaprosessin aikana tai sen jälkeen asemapuiston alueelle haetaan toimijaa, joka voisi kunnostaa rakennukset yhteistyössä kaupungin kanssa.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Luonnosvaihtoehtojen kuvaus

Kaavaprosessin alkuvaiheessa tutkittiin vaihtoehtoja Rauhanpuiston rakentamiselle. Työkokouksessa Pohjanmaan museon kanssa kuitenkin todettiin, että tontin käyttöönoton edellyttämät arkeologiset kaivaukset tulisivat niin kalliiksi, että rakentaminen ei ole realistista. Yleisen pysäköintialueen osittainen rakentaminen Torikadun eteläpuolella sen sijaan nähtiin mahdollisena, mikäli voidaan osoittaa, että arkeologiset arvot ovat maankäytön seurauksena jo tuhoutuneet. Vanhoista ilmakuvista 1930- ja 1970-luvulta voidaan nähdä, että aluetta on tasattu jo tuolloin, ja tällöin mahdollisesti jäljellä olleet kivijalan jäänteet on poistettu. Näin ollen alueelle on luonnoksissa osoitettu rakentamista.

Asemakaavaluonnoksia esitetään kaksi, jotka eroavat toisistaan lähinnä yleisen pysäköintialueen ja asemapuiston merkintöjen suhteen. Luonnoksista saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta työstetään yksi asemakaavan muutosehdotus, joka voi olla yhdistelmä molemmista luonnoksista tai kokonaan uusi.

Molemmissa luonnoksissa muinaismuistoalue SM ja sen eteläpuolella sijaitseva puistoalue VP säilyvät pääosin voimassaolevan asemakaavan mukaisina.

Yleinen pysäköintialue LP ja sen vieressä Torikadun varrella sijaitseva VP-alue rajataan uudelleen siten, että Torikadun ja Kauppiaankadun risteykseen muodostetaan asuin- ja liikerakentamisen tontti AL ja sen viereen yleinen pysäköintialue LP. VP-alue kutistuu nykyisen puurivin kokoiseksi. Yleiselle pysäköintialueelle on järjestettävä 3 pysäköintipaikkaa linja-autoille. Kyseinen alue sijaitsee Museoviraston tekemän kaupunkiarkeologisen inventoinnin (2007) mukaan tutkimuksellisesti ja suojelullisesti merkittävällä alueella (luokka 1). Mikäli kaavan mahdollistamiin rakentamistoihin aiotaan ryhtyä, on Museoviraston kanssa neuvoteltava tarvittavista toimenpiteistä. Rakennusalueelle on tarvittaessa tehtävä arkeologinen tutkimus. Kohteen ja rakennushankkeen mukaan määritellään, tuleeko kyseeseen arkeologinen valvonta, koekaivaus vai kaivaus. Tutkimusten jälkeen alue yleensä vapautetaan rakentamiselle. Joissakin tapauksissa alue voidaan rauhoittaa pysyvästi. Pysyvästi rauhoitetuiksi voivat päätyä esimerkiksi alueet, joilla on muurattuja rakenteita. Kyseinen alue on yhteistyössä Pohjanmaan museon kanssa katsottu voitavan osoittaa rakentamiseen. Vanhojen ilmakuvien vertailussa on todettu, että aluetta on kaivettu ja tasattu ja mahdolliset kivijalkojen jäänteet todennäköisesti ovat tuhoutuneet.

Asemapuiston pohjoisin osa lohkaistaan omaksi puistoalueekseen VP. Rauhanpuiston alue merkitään lähivirkistysalueeksi VL, eli sitä ei kehitetä puistoksi. Puistoalueiden yhteydessä käytettävä /s-merkintä velvoittaa säilyttämään kulttuurihistoriallisesti, historiallisesti ja arkeologisesti merkityksellisten puistoalueiden luonteen ja maaperän nykyisellään. Muutoksia suunniteltaessa on otettava yhteyttä museoviranomaiseen.

Torikadun pää ja osa Kauppiaankadusta osoitetaan hidaskaduksi ja Kauppiaankadun puurivi täydennetään risteyksestä pohjoiseen päin hidaskadun kohdalla. Rauhanpuiston poikki osoitetaan ohjeellinen kevyen liikenteen yhteys. Asemapuiston halki kulkee kevyen liikenteen reitti, jolla huoltoajo on sallittua. Rauniopuistossa kulkee yleiselle jalankululle varattu reitti. Yleiseltä pysäköintialueelta LP osoitetaan kevyen liikenteen yhteys rauniopuiston ja asemapuiston alueelle. Torikadun pohjoisreunalle on istutettava puurivi kuten eteläreunalla. Asemapuistoa palveleva pysäköintialue on pohjoisen sisääntuloväylän

päätteenä. Sisääntuloväylän varrelle on osoitettu linja-autoille 3 pysäköintipaikkaa. Perusteluina liikennealueiden muutoksille ovat asukkaiden toiveet, liikenneturvallisuus ja alueen matkailukäytön edistäminen.

Asemapuiston rakennuksista osoitetaan kolme suojeltaviksi kummassakin luonnosvaihtoehdossa. Suojeluratkaisujen taustalla on alueen suojelu vuoden 1998 rautatiesopimuksella sekä osana Vanhan Vaasan ja Mustasaaren kirkon valtakunnallisesti arvokasta rakennettua ympäristöä (RKY2009) ja valtakunnallisesti arvokasta maisema- aluetta, jotka on huomioitu myös ylemmillä kaavatasoilla (maakunta- ja yleiskaava). Kaksoisvahtituvan ulkorakennuksen osalta suojelumerkintä on poistettu kuntotutkimukseen perustuen. Kellari/tallirakennukselle on osoitettu laajentamismahdollisuus.

Molemmissa luonnoksissa huomioidaan liito-oravan elinpiiri merkinnällä s-1. Merkinnän laajuudessa huomioidaan alueen käyttötarkoitus muinaismuisto- ja virkistysalueena. Merkinnän sisältö ja laajuus on käsitelty kaavoituksen viheralueitiimin kanssa.

LUONNOS 1:

Asemapuiston käyttötarkoitusmerkintä on puisto, jolla ympäristö on säilytettävä VP-1/s. Puiston kulttuurihistoriallista luonnetta asemapuistona tulee vaalia. Myös tämä alue sijaitsee Museoviraston tekemän kaupunkiarkeologisen inventoinnin (2007) mukaan tutkimuksellisesti ja suojelullisesti merkittävällä alueella (luokka 1). Mikäli kaavan mahdollistamiin rakentamistöihin aiotaan ryhtyä, on Museoviraston kanssa neuvoteltava tarvittavista toimenpiteistä. Puistossa on rakennusaloja sekä suojelua, että uudisrakennuksille yhteensä 2200 k-m². Ne voivat olla muualta siirrettyjä, rautatiearkkitehtuuriin sopivia puu- tai hirsirakennuksia tai tyylin sopivia uudisrakennuksia. Puretun asemarakennuksen paikalle ja sen viereen voidaan pystyttää rakennusltaan 700 m² laajuiset 2-kerroksiset siirretyt tai uudisrakennukset, ja suojellun ulkorakennuksen viereen 500 m² laajuinen rakennus. Nämä rakennukset muodostavat väliinsä tapahtumaukion. Kaksoisvahtituvan ulkorakennuksen paikalle on osoitettu 200 m² laajuinen rakennusala korvaavalle rakennukselle. Rakennuksiin voidaan sijoittaa matkailu-, palvelu-, näyttely- ja kokoontumistiloja, mutta ei asumista. Rakennuksiin ei saa rakentaa kellareita.

Rauniopuistoon osoitetaan ohjeellinen alueen osa, joka käsitellään aukiomaisesti. Aukio sijoittuu keskeiselle paikalle Torikadun päätteeksi. Aukiomaisen alueen tarkoituksena on luoda luonteva kokoontumispaikka, johon voidaan esimerkiksi keskittää opastuskylttejä ja mahdollisesti jopa järjestää rauniopuiston luonteeseen sopivia tapahtumia. Kiinteitä rakenteita ei alueelle osoiteta, eikä maata veloiteta muokkaamaan, mutta esimerkiksi aukion kiveäminen rauniopuiston tyyliin sopivasti on mahdollista.

Rauniopuiston alueelle osoitetaan enemmän jalankulkureittejä kuin luonnos 2:ssa. Ne on sijoitettu pääosin Vanhan Vaasan viheralueiden kehittämissuunnitelman (2010) mukaisesti. Reittien tarkoitus on erityisesti asemapuiston saavutettavuuden parantaminen.

Asuin- ja liikerakentamisen tontilla on rakennusoikeutta 1800 m² kolmikerroksiselle rakennukselle sekä 300 m² autotalleille. Asuin- ja liikerakennus rajaa Kauppiaankatua. Liiketilat sijoitetaan katutasoon. Liikerakentamiseen on käytettävä vähintään 10 % ja enintään 30 % kerrosalasta.

Kauppiaankadun katualuetta levennetään Torikadun ja Postikadun välillä 21 metriin ja myös rauniopuiston puoleiselle kadun reunalle osoitetaan puurivi.

LUONNOS 2:

Asemapuiston käyttötarkoituksmerkintä on rakennussuojelualue SR. Asemapuiston alue rakennuksineen ja ympäristöineen on säilytettävä ja hoidettava siten, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot heikkene. Asemapuistoon osoitetaan rakennusala yhteensä 1000 k-m². Rakennusalat sijoittuvat suojeltavien rakennusten lisäksi entisen asemarakennuksen paikalle sekä kaksoisvahtituvan ulkorakennuksen paikalle. Rakennuksiin voidaan sijoittaa matkailu-, palvelu-, näyttely- ja kokoontumistiloja, mutta ei asumista. Rakennuksiin ei saa rakentaa kellareita.

Rakennusoikeus AL-tontilla on 1650 k-m² ja rakennusala rajaa Torikatua. Määräykset ovat samat kuin luonnos 1:ssä.

4.5.2. Luonnosvaihtoehtojen arviointi ja vertailu

Kumpikin luonnosvaihtoehto luo edellytykset alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiselle ja vaalimiselle, liikenneturvallisuuden parantamiselle sekä matkailukäytön edellytysten ja Vanhan Vaasan elinvoimaisuuden vahvistamiselle.

Asemapuiston osalta luonnos 1 antaa enemmän mahdollisuuksia alueen kehittämiseksi kuin luonnos 2, joka on luonteeltaan enemmän säilyttävä ja rakennusten ehdoilla kehittävä. Luonnos 1 sallii enemmän uudisrakentamista kuin luonnos 2. Asemapuiston kulttuurihistoriallisten arvojen kannalta luonnos 2 on lähempänä asemapuiston alkuperäistä ilmettä kuin luonnos 1, koska uudisrakennukset sijoitetaan vanhoille rakennuspaikoille.

Alueen lisääntyvä käyttö on myös uhka, erityisesti raunioiden säilymisen suhteen. Jo nyt alueella esiintyy tahallista ja tahatonta ilkivaltaa, kun raunioilla kiipeillään ja kiviä ja tiiliä irrotetaan paikoiltaan. Käyttäjien lisääntyvä määrä toisaalta lisää myös sosiaalista valvontaa alueella. Esimerkiksi raunioiden kattaminen nykyisistä seinärakenteista erillisenä rakenteena voisi vähentää paitsi sään, myös ilkivallan vaikutuksia. Kun alueesta huolehditaan hyvin, ilkivalta vähenee. Asiaan tulee kiinnittää huomiota jatkosuunnittelussa, sillä näihin asioihin ei voida juurikaan kaavalla vaikuttaa.

Uusi asuin- ja liikerakennus Torikadun ja Kauppiaankadun risteyksessä lisää palvelu- ja asuntotarjontaa Vanhan Vaasan alueella. Kerrostaloasunnot tuovat esimerkiksi ikääntyneille mahdollisuuden jatkaa asumista alueella. Asutuksen lisääminen rauniopuiston tuntumaan tuo myös kaivattua sosiaalista valvontaa alueelle. Nykyinen grilli voi jatkaa toimintaansa talon katutasen liiketiloissa.

4.5.3. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Luonnoksista muokattiin ehdotusvaiheessa yhdistelmäratkaisu. Asemapuiston osalta päädyttiin käyttötarkoituksmerkintään rakennussuojelualue SR, joka ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot paremmin kuin käyttötarkoituksmerkintä puisto VP. Uudisrakentamisen määrä asemapuistossa on maltillinen, mutta mahdollistaa kuitenkin alueen kehittämisen.

Raunioiden kattamisen mahdollisuutta on kaavaprosessin yhteydessä arvioitu ja siitä on keskusteltu Museoviraston kanssa. Kattaminen voi olla mahdollista tietyin reunaehdoin. Katerakenteet on rakennettava raunioiden rakenteista täysin erilleen, ja maahan kaivettavien rakenteiden osalta on arvioitava vaikutukset arkeologiseen kulttuuriperintöön. Raunioiden kunto ja kattamisen vaikutukset on selvitettävä laajasti ennen hankkeeseen ryhtymistä. Kaavaehdotuksessa raunioiden kattaminen huomioidaan siten, että alueen liikenneturvallisuutta parannetaan ja lisääntyvän matkailun vaatimia palveluja osoitetaan asemapuistoon. Raunioalueelle ei palveluja voi rakentaa, joten ne on luonnollista osoittaa viereiseen asemapuistoon, jossa on tarvetta löytää hylätyille rakennuksille käyttöä.

Museoviraston julkaiseman ohjeen ”Arkeologinen kulttuuriperintö ja kaavoitus, ohje 2017” mukaisesti koko kaava-alue rajattiin pistekatkoviivalla sm-alueeksi ja Pohjanmaan museon suosituksen mukaisesti rauniopuisto käyttötarkoituksmerkinnällä puisto VP/s. Merkintä

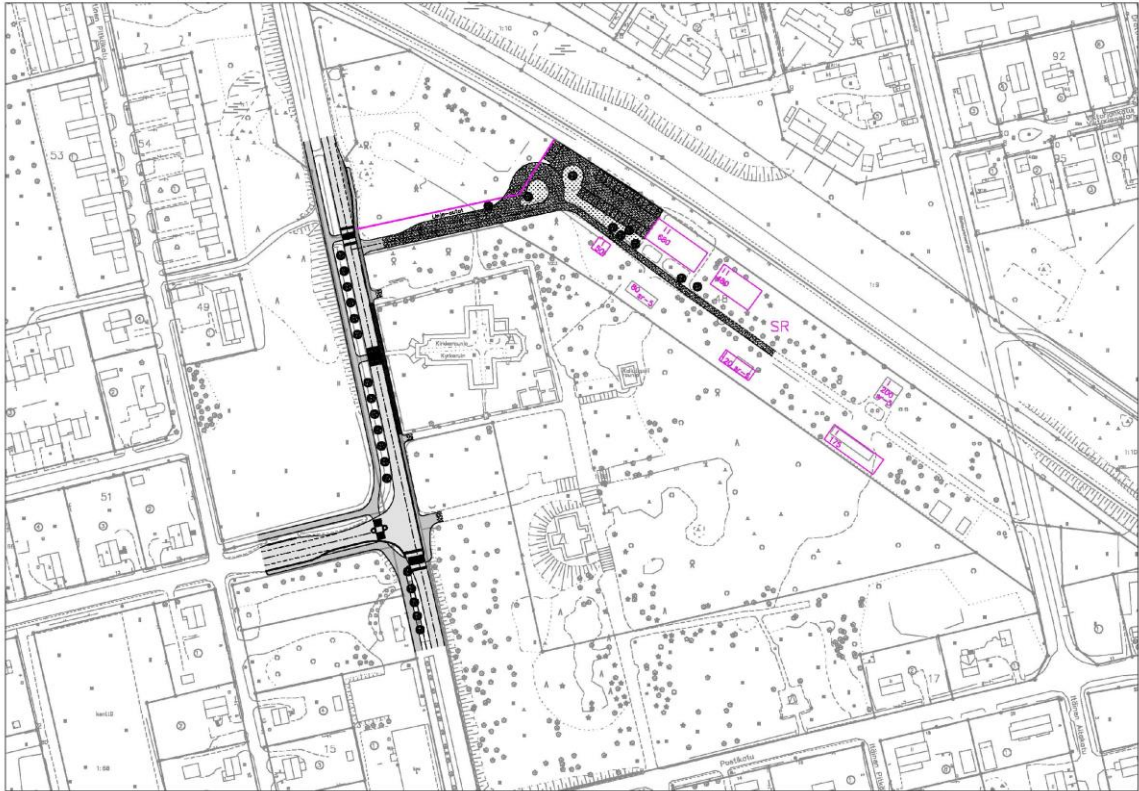
perustuu siihen, että käytännössä koko kaavamuutosalue on muinaismuistorekisterissä olevaa muinaismuistoaluetta.

Asemapuistossa esitetään kolme rakennusta suojeltaviksi ja hoidettaviksi Rautatiesopimuksen mukaisesti. Muille olemassa oleville rakennuksille esitetään nykyinen rakennusala ja -oikeus ilman suojelumerkintää, mikä mahdollistaa rakennusten säilymisen tai purkamisen (vaatii purkuluvan). Ratkaisu on kompromissi asukkaiden toivoman kaikkien rakennusten purkamisen sekä viranomaisten esittämän koko rakennuskannan suojelun välillä. Asemapuistoon osoitetaan alueen henkeen sopivaa uudisrakentamista, jolla aluetta voidaan täydentää matkailun tai muun sopivan käyttötarkoituksen tarpeisiin. Yhden asunnon sijoittaminen alueelle on mahdollista.

AL-alueen osalta rakennusala ja -oikeutta on luonnokseen verrattuna hieman pienennetty, jotta rakentaminen sopii paremmin ympäristöönsä, eikä sijoitu liian lähelle risteystä. Asuin- ja liikerakennuksen määräyksiä on täsmennetty luonnosvaiheesta. Rapattu, harjakattoinen rakennus sopeutuu Vanhan Vaasan ympäristöön. Kaupunkiarkeologisen inventoinnin (Päivi Hakanpää 2007) liitteessä 3.3. esitetään vuoden 1750 kartta nykyisen pohjakartan päällä, ja sen perusteella nähdään, että Kauppiaankadun ja Torikadun risteyksessä sijainneet asuinrakennusten jäänteet ovat jo jääneet katujen alle ja tuhoutuneet. Yleinen pysäköintialue on kaivettu vuonna 1972. Kuvista mitaten Kauppiaankatu on leventynyt vuoden 1972 kuvaan verrattuna 7 metriä. Tällä perusteella alue voidaan rakentaa. On kuitenkin otettava huomioon, että mikäli muinaisjäännöksiä aluetta kaivettaessa löytyy, on otettava yhteyttä museoviranomaiseen.

Liikenneturvallisuuteen liittyvät asukkaiden mielipiteet haluttiin huomioida, ja kaavaehdotuksessa esitetään ratkaisuja ajoliikenteen nopeuksien hidastamiseksi. Tämä edistää myös alueen matkailukäyttöä. Hidaskatumerkinnän lisäksi yhdessä kuntatekniikan kanssa pohdittiin turvallisia kevyen liikenteen ylityksiä Kauppiaankadun yli, ja matkailuun ja turismiin liittyvän bussiliikenteen ajoreittejä ja pysäköintipaikkoja.

Asemakaavaehdotusta muutettiin hieman ehdotuksesta saatujen lausuntojen sekä viranomaisneuvottelun pohjalta. Muutokset olivat luonteeltaan vähäisiä: suojelumääräyksiä täsmennettiin ja yhden rakennusalan osalta rakennusoikeutta pienennettiin. Muut muutokset koskevat lähinnä selostuksen täydentämistä. Tästä syystä kaavaehdotusta ei ollut tarpeen asettaa uudelleen julkisesti nähtäville.



Alustava liikennesuunnitelmaluonnos

4.5.4. Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 12 kannanottoa. Suunnitelma lähetettiin tiedoksi ja mielipiteitä varten myös seuraaville tahoille, jotka eivät kannanottoaan lähettäneet: 17 kaavamuutosalueella sijaitsevaa tai naapurikiinteistöä, kiinteistötoimi, kuntatekniikka, Vaasan talotoimi, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, Pohjanmaan pelastuslaitos, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Länsi-Suomen Sotilasläänin Esikunta, VR-yhtymä, Liikennevirasto, Posti Oy, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Vaasan Yrittäjät ry, Oy Vaasa Parks Ab, Vanhan Vaasan yhdistys ry, Pappilanmäen omakotiyhdistys ry, Vaasan ympäristöseura ry.

Anvia Telecom Oy huomautti lausunnossaan, että heillä on maanalaisia kaapeleita kaavamuutosalueella ja että ne olisi hyvä säilyttää paikoillaan kustannusten säästämiseksi. Liitteenä toimitetun kartan mukaan kaapelit sijaitsevat lähinnä katualueilla.

Museovirasto toteaa lausunnossaan, että ”kaava-alueen kulttuuriperintöarvot ovat poikkeuksellisen runsaat ja tiheät. Se on osa valtakunnallisesti merkittäväksi luokiteltua rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009) *Vanha Vaasa ja Mustasaaren kirkko*. Tämän on hyvä käydä ehdotettua selvemmin ilmi osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Alue on valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta. Kaava-alue on keskeinen osa Vanhan Vaasan kaupunkiarkeologista aluetta. Asema-alueen rakennukset kuuluvat 1998 solmitun rautatiesopimuksen piiriin. Kaavan vaikutukset kulttuuriympäristöön (rakennusperintö, arkeologinen perintö, kaupunkikuva ja maisema, niihin liittyvät luontoarvot) on arvioitava poikkeuksellisella huolella. Erityisesti on huomioitava kaavan toteuttamiseen liittyvän rakentamisen ja

muun maaperään kajoamisen sisältävän myös muinaismuistolakiin perustuvia seurauksia. Kirkon raunioiden mahdollisen kattamisen vaikutukset on syytä jo kaavavaiheessa arvioida riittävän tarkasti, myös 0-vaihtoehto huomioiden. Museovirasto on käsitellyt Vanha Vaasan aseman aluetta lausunnoissaan MV/22/05.01.02/2016 (6.4.2016) ja MV/2/05.01.02/2015 (24.02.2015). Esitetyt näkemykset on nekin hyvä huomioida kaavan valmistelussa.”

Mustasaaren kunta lausuu, että kaava-alueeseen rajoittuva Mustasaaren seurakunta tulisi ottaa mukaan kaavan osallisiin.

Pohjanmaan liitto huomauttaa lausunnossaan, että ”alue sijoittuu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokkaalle alueelle (Vanhan Vaasan kulttuurimaisema). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt. Mustasaaren rautatieasema (kohde, joka sisältyy laajempaan kokonaisuuteen) on osoitettu maakuntakaavassa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokkaana kohteena. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on nämä merkinnät ja merkintöihin liittyvät suunnittelumääräykset esitetty olennaisimpina, mutta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa olisi hyvä täydentää vielä aluetta koskevilla kehittämisperiaatemarkkinöillä ja muilla erityis- ja viivamerkinnoilla edellä esitetysti. Suunnittelualue on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY2009, Vanha Vaasa ja Mustasaaren kirkko). Tämä olisi hyvä tuoda esille osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja esittää rajaus kartalla.” Lisäksi Pohjanmaan liitto toteaa, että kaavam muutoksen tavoite kehittää alueen käyttöä on hyvä asia.

Pohjanmaan museo toteaa lausunnossaan, että ”rauniokirkon suunnittelun osalta on hyvä ottaa huomioon myös raunioiden korjaustyössä kertynyt tietoaaineisto, joka koskee raunioiden vaurioitumista sekä korjausta ja säilyttämistä. Maakuntamuseo toteaa, että alueen suunnittelussa tulee tarkastella alueen kehittämistä ja kehittämisen vaikutuksia useasta näkökulmasta. On tärkeää nähdä suunnittelualueen eri osa-alueiden sekä yksittäisten kohteiden yksilölliset arvot mutta myös erilaisten historiallisten kerrostumien muodostamat arvokokonaisuudet ja niiden suhde toisiinsa. Alueen käytön suunnittelussa tulee huomioida myös alueen käytön mahdollisten muutosten tuomat tutkimukselliset velvoitteet. Koko suunnittelualue on muinaismuistoaluetta ja alueen käytössä ja rakentamisessa on huomioitava, että kaikki muutostyöt edellyttävät arkeologisia tutkimuksia.”

Pohjanmaan poliisilaitos ilmoitti, että heillä ei ole lausuttavaa.

Vaasan Vesi toteaa lausunnossaan, että kaavam muutosalueelta puuttuu täysin vesihuollon kunnallistekniikka, ja että mahdollinen vesihuolto tullaan rakentamaan alueen kehittäjän kustannuksella. Muinaismuistoalueesta johtuen mahdollisille vesihuoltolinjoille on varattava kaavassa 10 m leveä rasitealue.

Asunto Oy Ristikuja esittää mielipiteessään, että Torikadun ja Kauppiaankadun risteykseen asennetaan liikennevalot turvallisuuden ja turistiliikenteen vuoksi. Lisäksi mielipiteessä toivotaan lisää liikennehidasteita Torikadulle (kaavam muutosalueen ulkopuolelle). Asemapuiston rakennuksia toivottiin purettaviksi.

Asunto Oy Ristilehto esittää mielipiteessään myös lukuisia ehdotuksia liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Kauppiaankadun ja Torikadun risteykseen

ehdotetaan liikenneympyrää tai vaihtoehtoisesti kääntyvien kaistaa Runsorin suunnasta Torikadulle kääntyviä varten. Torikadun pohjoispuolelle bussipysäkin jatkeeksi esitetään lisäkaistaa oikealle Läntiselle Pitkädulle kääntyville. Nykyinen kaava-alueen LP-alue todetaan tarpeelliseksi ja se halutaan säilyttää. Kaavamuutosalueen ulkopuolelle Läntiselle Pitkädulle toivotaan suojatietä (nro 7 ja 9 välille). Kauppiaankadun länsipuolella sijaitsevaa niittymäistä VL-aluetta toivotaan siistittäväksi ja samalla kevyen liikenteen yhteyden rakentamista Läntinen Pitkäkatu 9 kohdalta Torikadun ja Kauppiaankadun risteykseen. Lisäksi todetaan, että alueen kioski on säilytettävä ja sen yhteyteen rakennettava yleisövesat palvelemaan alueen kävijöitä.

Asunto-osaakeyhtiö Bostads Ab Wasa Östra Staketgatan 4 esittää mielipiteessään, että vanhat asemarakennukset on huonon kuntosu vuoksi purettava. Asemapuiston ulkoilumahdollisuuksia tulee parantaa mm. valaistuksella. Rauniokirkon aluetta tulee edelleen kunnostaa ja miettiä keinoja ilkeivallan ehkäisyyn. Liikenneturvallisuuden osalta toivotaan parannusta Itäisen Aitakadun ja Postikadun risteykseen rakentamalla hidaste ja jalkakäytävä Postikadulle.

Asukas Korsholmankadulta esittää mielipiteessään kiertoliittymän rakentamista Torikadun ja Kauppiaankadun risteykseen hidastamaan ajonopeuksia Kauppiaankadulla.

Asukas Vanhasta Vaasasta esittää mielipiteessään useita ideoita alueen historian esiin tuomisesta, mm. asema-alueen rakennusten kunnostuksesta ja alueelle sopivasta toiminnasta (käsityöläiskylä, kahvila). Lisäksi hän ehdottaa Kauppiaankadun katkaisemista liikenteeltä Postikadun ja Mustasaaren kirkon puistikon väliseltä alueelta.

Esitetyt kannanotot on otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon asemakaavamuutoksen suunnittelussa.

Asemakaavamuutoksen luonnokset olivat nähtävillä 15.6. – 7.7.2017 ja niistä saatiin 7 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Luonnokset lähetettiin mielipiteitä ja lausuntoja varten myös seuraaville tahoille, jotka eivät kannanottoaan lähettäneet: 16 kaavamuutosalueella sijaitsevaa tai naapurikiinteistöä, kiinteistötoimi, kuntateknikka, Vaasan talotoimi, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, Länsi-Suomen Sotilasläänin Esikunta, VR-yhtymä, Liikennevirasto, Posti Oy, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagareförening rf, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Vaasan Yrittäjät ry, Oy Vaasa Parks Ab, Pappilanmäen omakotiyhdistys ry, Vaasan ympäristöseura ry.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

Asemakaavan muutoshankkeen käynnistäminen ja tavoitteet ovat hyviä. Kaavamuutos voi tarjota hyvät lähtökohdat alueen aktivoimiselle ja säilyttävälle kehittämiselle. Alueella on rakennetun kulttuuriympäristön ja maisema-arvojen lisäksi merkittäviä luontoarvoja, jotka perustuvat alueen vanhaan kulttuuriperintöön ja pitkäaikaiseen koskemattomuuteen. Tämä edellyttää peruskaavoitukseen nähden tarkempia selvityksiä sekä alueen nykytilasta että sen tulevasta käytöstä ja alueelle esitettyjen ratkaisujen vaikutuksista. Kirkon raunioiden kattamista tulee kaavoituksen yhteydessä tarkemmin tutkia usean vaihtoehdon pohjalta. Rakennussuojelukysymysten osalta ELY-keskus viittaa aiemmin antamiinsa

lausuntoihin. Uudisrakennusten rakentamistapa tai tehokkuus eivät saa olla ristiriidassa alueen alkuperäisen luonteen kanssa.

Alue kokonaisuudessaan on liito-oravan elinympäristöä. ELY-keskuksen tiedossa on papana- ja kolopuuhavaintoja myös muilta paikoilta, kuin mitä Vaasan kaupungin kartoituksessa on havaittu. ELY-keskus pitää tarpeellisenä täydentää alueita VP/s, VP-1/s, SM ja SR koskevia kaavamääräyksiä niin, että ne turvaavat liito-oravan elinympäristön. Käytännössä tämä tarkoittaa liito-oravan pesintä- ja ruokailumahdollisuuksien huomioimista alueen puuston hoidossa, minkä johdosta s-1 –merkintää koskevaa määräystä tulisi tarkentaa lisääntymis- ja levähdyspaikan heikentämistä ja hävittämistä koskevalla kiellolla.

Kasvillisuusselvityksen ulkopuolelle on jäänyt laaja alue muinaismuistoalueen korttelialueelta. Tällä alueella kasvaa ELY-keskuksen tietojen mukaan useissa paikoissa erittäin uhanalaista keltakynsimöä. ELY-keskus katsoo, että luontoselvitystä on täydennettävä keltakynsimön alkukesään ajoittuvalla kasvupaikkojen kartoituksella. Esitystavassa on otettava huomioon, että asiakirjat ovat salassa pidettäviä, jos tiedon antaminen vaarantaa kyseessä olevan eläin- tai kasvilajin suojelun.

Kaavamääräyksissä tulisi tarkemmin kuvata jalankulkukäytävien toteutustapaa ja peruslinjauksessa tulisi pyrkiä noudattamaan alkuperäistä paloa edeltänyttä katuverkkoa. Kauppiaankadun ja triviaalikoulun väliin osoitettu aukio/torialue on alun perin sijainnut koulun luoteiskulmassa rajautuen kirkkoaitaan. Luonnoksessa esitettyä uutta sijaintia ei ole toiminnallisesti perusteltu. Jatkosuunnittelussa tulisi tutkia vielä täydennysrakentamisen määrää ja sijoittelua ”asema-alueella”. Rakennusalat saattavat tarvita myös erillisen korttelialueen, mikäli niiden toteutus ei tapahdu kaupungin toimesta.

Huomioiden alueen valtakunnallinen merkitys asemakaavasta on syytä järjestää erillinen viranomaisneuvottelu ennen ehdotusvaiheen kuulemistä.

Vastine:

Kattamista selvitetään tarkemmin yhdessä Museoviraston kanssa. Kaavamuutos ja kattaminen ovat kuitenkin prosesseina erillisiä. Kattamisen mahdollisuus huomioidaan kaavassa. Kaavamääräyksiä täydennetään s-1 merkinnän osalta. Kasvillisuusselvitystä täydennetään. Jalankulkukäytävien toteutustapa sisältyy kaavamääräyksiin riittävästi ja ne noudattavat Vanhan Vaasan maisemasuunnitelmaa sekä vanhaa katuverkkoa. Aukion sijoitusta pohditaan uudelleen. Asema-alueen rakennusten sijoittelu ja määrä tukee toiminnallisuutta ja alueen valvontaa.

Pohjanmaan museo

Molemmissa vaihtoehdossa on löydetty alueiden kehittämiselle positiivisia ratkaisuja. Luonnosvaihtoehdossa VE1 Rauniopuiston alueelle esitetyt uudet kävelyreitit on sijoitettu vanhan katuverkon mukaisesti ja tukevat alueen historiallisia arvoja sekä niiden esille nostamista. Asema-alueen osalta molemmat alueen käyttöä ohjaavat merkintätavat ovat mahdollisia. Alueen täydennysrakentamisessa on oleellista rakentamisen mittakaavan historian huomioiminen. Luonnosvaihtoehdossa VE1 esitetyt rakennusmassat ovat osittain liian raskaita ja leveitä. Näitä tulee vielä tarkentaa.

Raunioalueen pohjoisosassa on vanha kellari. Torikadun pää ja Kauppiaskatu ovat tutkimuksellisesti ja suojelullisesti 1- ja 2-luokan merkittävyyden omaavia alueita. Näiden osalta tulee tarkistaa suunnitellun maankäytön vaikutukset näille alueille ja siten todelliset tutkimustarpeet ja kohteiden asemakaavallinen huomioiminen.

Torikadun pohjoispuolen kulmatontille esitetty käyttötarkoitus on soveltuva ja huomioi tontin historiallisen luonteen. Aluemerkinnessä tulisi kuitenkin tuoda esille, että alueella voi sijaita kiinteä muinaisjäännös ja siten alueen tutkimustarve tulee huomioida alueen käytön kehittämisessä. Pysäköintijärjestelyjä voidaan mahdollisesti tehdä risteysalueen läheisyydessä alueilla, jotka on jo aiemmin todettu kajoituiksi. Kaavaselistusta tulee tarkentaa risteysalueen osalta, jotta väärinkäsityksiä ei synny.

Kauppiaankadun ja Torikadun kulmaan esitetyn kolmikerroksisen asuin- ja liikerakennuksen osalta luonnosvaihto VE1 on kaupunkikuvallisesti näkymävaikutuksien vuoksi parempi vaihtoehto. Museo edellyttää suunnitelmalle lisäselvitystä ympäristöön soveltumisen näkökulmasta Torikadun ja Kauppiaankadun suunnasta, lisäksi tulee harkita uudisrakentamisen tarkempaa ohjausta.

Rautateiden suojelusopimus tulee lisätä kaavan lähtötietoihin ja sopimuksen suojeluohjeistus tulee huomioida rautatiealueen suunnittelussa.

Vastine:

Rakentamisen mittakaava on linjassa vanhan rakentamistavan kanssa. Vanha kellari merkitään kaavakartalle. Niittyalueen merkinnässä on riittävästi huomioitu tutkimustarve. Kaavaselistusta tarkennetaan. Näkymäkuvia ja vaikutusten arviointia lisätään. Rautateiden suojelusopimus ja sen suojeluohjeistus lisätään lähtötietoihin.

Pohjanmaan liitto

Luonnoksissa esitetyt uudisrakentamisen paikat ovat luontevia. Suojellun ulkorakennuksen viereen osoitetun rakennuspaikan alta jouduttaisiin osittain kaatamaan vanhat korkeat puut. Vanhan Vaasan kasvillisuutta on käsiteltävä ja säilytettävä sen historiallisen arvokkuutensa mukaisesti.

Pysäköinti tulisi keskittää yleiselle pysäköintialueelle, jolloin välttyttäisiin myös asema-alueen läpiajoliikenteeltä.

On tärkeää järjestää turvallinen jalankulkuyhteys pysäköintialueelta Rauniopuistoon ja Asemapuistoon, ja muodostaa alueelle selkeä ja kutsuva pääsisääntulo. Jalankulkureittien tulisi puistoalueella mukailla maaston muotoja.

Kauppiaankadun varressa rakennusalan osoittaminen Kauppiaankadun varteen on parempi vaihtoehto. Aukiomaiseksi alueeksi osoitettu tontinosa tulisi osoittaa raunioiden viereiselle nurmialueelle, joka on alun perin ollut torialuetta ja jonka voisi ennallistaa.

On hyvä, että Vanhan Vaasan keskustaa kehitetään monimuotoisena matkailu- ja virkistyskohteena.

Vastine:

Kaavamääräyksissä on huomioitu kasvillisuus. Yleinen pysäköintialue on niin pieni, ettei se riitä. Läpiajoa asemapuistossa ei sallita. Turvallista jalankulkuyhteyttä ja

sisääntuloa tutkitaan, mutta osittain se on enemmän katusuunnitelman asiaa. Jalankulkureitit mukailevat vanhaa katurakennetta ja ovat maisemasuunnitelman mukaisia. Aukioalueen sijoitusta pohditaan.

Pohjanmaan pelastuslaitos

Molemmat asemakaavan luonnosvaihtoehdot ovat pelastuslaitoksen arvion mukaan paloturvallisuuden osalta toteutettavissa. On varmistettava, että kaavamerkinnoilla pp/h ja pp/t osoitetut kulkureitit täyttävät pelastusajoneuvojen hälytysliikenteen asettamat tekniset vaatimukset.

Vastine:

Lausunto huomioidaan.

Vaasan vesi

Alueelta puuttuu täysin vesihuollon kunnallistekniikka. Kyseinen alue on muinaismuistoaluetta, joten mahdollisille vesihuollon johtojen rakentamisille tulee varata kaavoitusvaiheessa ns. rasitealueet (väh. 10 m leveä alue). Mahdollinen vesihuolto tullaan rakentamaan alueen kehittäjän kustannuksella.

Vastine:

Lausunto huomioidaan.

Vaasan sähköverkko

Ei huomautettavaa.

Mustasaaren kunta

Mustasaaren kunnalla ei ole huomautettavaa.

Vanha Vaasa ry

Asemakaavan muutoksen ja toteuttamisen kiireellisyyttä ei ole asemakaavan selostuksessa painotettu.

Asemapuiston rakennuksille ei ole tehty vuoden 2014 raporteissa esitettyjä suojaamis- eikä korjaustoimenpiteitä. Vesi- ja kosteusvaurioiden takia rakennuksien korjaaminen on teknisesti vaikeaa rakennussuojelumääräyksiä noudattaen. Rakennuksien korjaaminen täyttämään terveellisuuden ja turvallisuuden vaatimukset on teknis-taloudellisesti toteuttamiskelvotonta.

Asemapuistosta laaditut luonnokset 1 ja 2 ovat Vanhan Vaasan kehittämisen kannalta toteuttamiskelpoisia. Voimassa olevan asemakaavan mukaan on ollut mahdollista kehittää aluetta, mutta kehittäminen ei ole onnistunut. Luonnoksien mukaan tehtävän asemakaavan toteutumisen estää ne seikat, jotka ovat estäneet tähänkin saakka alueen kehittämisen. Asemakaavan laatimisessa alueelle pitää ottaa huomioon, että Vaasan kaupunki tuskin tulee investoimaan alueeseen ilman rakennuksille löytyvää käyttötarkoitusta ja taloudellisesti kannattavaa toimintaa. Yksityisen tahon kiinnostuminen alueeseen vaatii vahvaa kumppanuutta ja sitoutumista alueen kehittämiseen. Luonnoksissa esitetuille tiloille on vaikea löytää omistajaa ja ylläpitäjää. Alueelle esitetty rakennusoikeus on tarpeettoman suuri. Alueen saavutettavuus on huono. Alueen infra pitäisi rakentaa kokonaan uudisrakentamisena. Rakentaminen vaatisi arkeologisia selvityksiä, ja uhkana on rakentamisen estyminen muinaisjäännösten takia. Alue on kehittynyt rakennuksien tuhoutumisen takia enemmän puistoksi kuin rakennusalueeksi. Valtakunnalliset

suojeluvuorot ovat muuttuneet alueelta tuhoutuneiden rakennuksien takia. Rakentaminen ja alueelle tuleva käyttö häiritsisi ulkoilu- ja vapaa-ajan käyttöä. Luonnoksissa esitetyt käyttötarkoitukset saattaisivat vaatia merkittäviä Liikenneviraston vaatimia raideliikenteen turvallisuusinvestointeja.

Vanha Vaasa ry esittää, että asemapuistosta laaditaan jatkossa vaihtoehdoksi luonnos alueen muuttamisesta puistoksi ja lähivirkistysalueeksi ilman rakennuksia. Puisto voisi olla perinnepuisto, johon voitaisiin jättää rakennuksien hyväkuntoiset luonnonkiviperustukset paikoilleen.

Rauniopuistoa voitaisiin parantaa käyttötarkoituksia vastaavasti mm. valaistusta parantamalla. Esillä ollut rauniokirkon kattaminen on kehittämis- ja toteuttamiskelpoinen suunnitelma. Säältä suojattu kirkkotila parantaisi rauniokirkon käyttömahdollisuuksia ja suojaisi hyvin rakenteita. Rauniokirkolle on muodostunut kirkollinen merkitys, vaikka kirkko ei pidä sitä kirkollisena rakennuksena. Pienimuotoiset musiikki-, teatteri- ym. tapahtumat sopivat hyvin katettuun rauniokirkkoon. Asemapuiston ja raunioalueen välisen metsän polut tulisi tarvittaessa merkitä asemakaavaan ja kunnostaa ottaen huomioon liikuntaesteisten tarpeet.

Rauhanpuisto voitaisiin maiseman- ja kiinteistönhoidollisin keinoin tehdä vähillä kustannuksilla hoidettavaksi nurmikkoalueeksi.

Asuin- ja liikerakentamisen tontille ja LP-alueelle esitetyt ratkaisut ovat kehittämiskelpoisia. Rakennusoikeudesta löytyisi riittävästi matkailulle ja julkisille palveluille osoitettavissa olevia tiloja. Asunnoille olisi todennäköisesti kysyntää. LP-alue parantaisi pysäköintiä ja liikenneturvallisuutta. Ajoreittien pysäköintialueelle tulee olla riittävän väljiä. Kauppiaankadulle, raunioalueen puolelle, tulisi sijoittaa 2-3 linja-auton pysäköintipaikkaa ja mahdollisesti 1-2 invapaikkaa henkilöautoille. Postikadun ja Kauppiaankadun risteyksessä on näkemäesteitä, kun käännetään Postikadulta kanaalin suunnasta vasemmalle. Kauppiaankadun ja Torikadun liikenne on lisääntynyt huomattavasti ja näiden liikenneturvallisuutta tulee parantaa. Pysäköintialueen sijaitseminen Kauppiaankadun ”väärällä” puolella on ongelmallista.

Yhdistyksen ensisijainen huolenaihe on liikenteen määrä, vilkas raskas liikenne sekä liikenteen nopeudet.

Vastine:

Asemapuiston rakennusten osalta suojeluasioiden mutkikkaat käsittelyt ovat johtaneet rakennusten kunnossapidon laiminlyöntiin, mikä on valitettavaa. Alueen suojelumerkinnot ovat vahvat ja tulevat ylemmiltä kaavatasoilta, käytännössä Museovirastolta ja ELY-keskukselta, eivätkä kyseiset viranomaiset ole valmiita suojelun purkamiseen rakennusten kunnosta huolimatta. Kaavamuutoksella tavoitellaan kompromissia kaikkien rakennusten suojelun ja kaikkien rakennusten purkamisen välillä. Tavoitteena on parhaiten säilyneiden rakennusten suojelu ja tarkoituksenmukainen käyttö.

Raunioiden mahdollisen kattamisen yhteydessä syntyy palvelujen tarve, ja nämä palvelut on luonnollisinta sijoittaa viereiselle asemapuiston alueelle, jonne ja josta voidaan osoittaa turvalliset ja lyhyet kulkuyhteydet. Entisiä rautatierakennuksia on onnistuneesti muutettu uusiin käyttötarkoituksiin useilla paikkakunnilla.

Kauppiaankadun ja Torikadun liikenteellisiä haasteita pyritään kaavamuutoksella ratkaisemaan ja liikenneturvallisuutta parantamaan.

Mielipide 1

Sama sisältö kuin Vanha Vaasa ry:n mielipiteessä.

Lisäksi mielipiteen esittäjä toteaa, että kaavoituksen tärkeimmiksi tavoitteiksi pitää asettaa kaavamuutoksen toteuttamisen realistisuus ja kokonaisvaltainen toteuttamiskelpoisuus, ja että kaavoituksesta tehtävät valitukset voidaan välttää hyvällä tiedottamisella, viranomaisten yhteistyöllä ja muulla hyvän hallinnon mukaisella ennakoinnilla. Lopuksi mielipiteen esittäjä kiittää kaavoitusviranomaisia hyvästä vuorovaikutuksesta asukkaiden kanssa.

Mielipide 2

Mielipiteen esittäjät omistavat tontin, joka rajautuu kaava-alueen LP-alueeseen. Tontin pohjoisreunassa on pensasaita, joka säilyäkseen elinvoimaisena tarvitsee jonkinlaisen suojavyöhykkeen toisellakin puolella, puurivin tai muun viheralueen, kuten nykyään.

Torikadun ja Läntisen Pitkätien risteyksessä näkyvyys on huono istutusten takia, ja risteyksen kapeus aiheuttaa sen, että suurten ajoneuvojen kanssa ei voi olla risteyksessä yhtä aikaa henkilöautolla. Kauppiaankatu ja Torikatu ovat vilkkaita läpikulkuväyliä. Torikadulla on usein pitkä jono Kauppiaankadulle kolmion takaa kääntymistä odottavia.

Vanhan Vaasan keskuksen alueella kaikki nykyiset rakennukset ovat korkeintaan kaksikerroksisia ja jättävät siten kirkon raunion, museon ja nykyisen Vanhan Vaasan kirkon maamerkeiksi alueella. Jos rakennetaan kaavaluonnoksen mukainen kolmikerroksinen asuin- ja liikerakennus Kauppiaankadun ja Torikadun kulmaan, se rajoittaa näkymää triviaalikoulun raunioille päin. Rakennuksen tulisi olla matalampi, koska se sijoittuu korttelin korkeimmalle kohdalle ja kilpailee maamerkinä kirkon raunioiden kanssa. Rakennusten kokoa ja sijoittelua on suunniteltava historiallisen naapuruston eikä tehokkaan rakentamisen näkökulmasta.

Vastine:

Suojavyöhyke huomioidaan kaavassa. Kaava-alueen liikenteellisiä haasteita pohditaan yhdessä kuntatekniikan kanssa. Varsinaiset risteysjärjestelyt ratkaistaan katusuunnitelmissa, ei kaavassa. Kolmikerroksinen rakennus ei ole Vanhan Vaasan ainoa, sillä mm. Vanhan Vaasan museo, Mustasaaren kirkko ja osa sairaalarakennuksista ovat yhtä korkeita tai korkeampia. Rakennus ei merkittävästi rajoita näkymää triviaalikoulun raunioille, koska näkymä aukeaa parhaiten suunnista, joissa esitetty rakennus ei peitä näkymiä. Rakennus alaa lyhennetään pohjoispäästä. Kaksikerroksisen rakennuksen kaavoittamisessa tälle paikalle on olemassa se riski, että se toteutetaan omakoti-, pari-, tai rivitalotyyppisenä ratkaisuna, jolloin se heikentää alueen hahmottamista asuinalueen keskuksena.

Luonnoksista annetut lausunnot ja mielipiteet on mahdollisuuksien mukaan huomioitu kaavaehdotuksessa. Merkittävimmät lausuntojen ja mielipiteiden vaikutukset näkyvät kaavaehdotuksen liikenteellisissä ratkaisuissa sekä kaavan vaikutusten arvioinnissa ja niistä johtuvissa valinnoissa.

Asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 21.8. – 19.9.2018 ja siitä saatiin 9 lausuntoa ja 2 muistutusta. Ehdotus lähetettiin muistutuksia ja lausuntoja varten myös seuraaville tahoille, jotka eivät kannanottoaan lähettäneet: 16 kaavamuuotosalueella sijaitsevaa tai naapurikiinteistöä, kiinteistötoimi, kuntatekniikka, Vaasan talotoimi, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, Mustasaaren seurakunta, Länsi-Suomen Sotilasläänin Esi-kunta, VR-yhtymä, Liikennevirasto, Posti Oy, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Vaasan Yrittäjät ry, Oy Vaasa Parks Ab, Pappilanmäen omakotiyhdistys ry, Vaasan ympäristöseura ry.

Alla on esitetty lausuntojen ja muistutusten tiivistelmät sekä kaavoituksen vastineet niihin. Alkuperäiset lausunnot ja muistutukset säilytetään asemakaavan aktissa.

ELISA

Ei huomautettavaa.

ELY-KESKUS

Viittaus aiempaan lausuntoon luontoarvojen osalta. Esitti liito-oravien selvityksissä todetut elinpiirit ja näitä koskevia tarkennuksia kaavamääräyksiin. Erittäin uhanalainen keltakynsimö oli jäänyt v. 2016 tehdyn kasvillisuusselvityksen ulkopuolelle. Laji on huono kilpailija eikä kestä tallausta. Luontoselvitystä tulisi täydentää tältä osin ja huomioida lajin säilyminen alueen hoito-ohjeistuksessa.

Lausunnossa ja työkokouksessa tuotiin lisäksi esiin seuraavia asioita, joita ei ehdotuksessa ole täysin huomioitu:

- kaavamääräyksissä ja selostuksessa tulisi tarkemmin kuvata jalankulkukäytävien ja katualueiden toteutustapaa, jonka raunioalueella tulisi noudattaa alkuperäistä paloa edeltänyttä katuverkkoa ja/tai myöhemmän asemapuiston linjauksia.
- jatkosuunnittelussa tulisi vielä tutkia täydennysrakentamisen määrää, sijoittelua ja mahdollista kiinteistöjakoa aseman alueella. Mikäli kiinteistöjako edellyttää uuden katuverkon ulottamista asemapuiston alueelle, tulee sen toteutustapa ja mitoitus huomioida kaavamääräyksissä.
- Pysäköintialueelta tulisi liikenneturvallisuuden varmistamiseksi mahdollistaa suora yhteys raunioalueelle joko Torikadun risteysalueen jälkeisen suojatien tai mahdollisen Kauppiaankadun alikulun kautta, jonka toteutusmahdollisuutta kaavassa tulisi selvittää. Toimenpide edellyttää AL-korttelialueen kaventamista. Koska korttelialue sijaitsee 1 luokan muinaismuistoalueella (sm) olisi myös käyttötarkoituismääräykseen hyvä lisätä rakennustöiden edellyttämä tutkimusvelvoite.

Asemakaavaehdotus on laadittu huolella ja sen tavoitteet alueen kehittämisen ja tulevan käytön sekä rakentamisen osalta ovat lähtökohdiltaan oikeita. Säilyneitä rautatierakennuksia koskeneiden selvitysten sekä alueella tehtyjen käyntien perusteella ELY-keskus katsoo kuitenkin, ettei rakennusten kunto tai korjausmahdollisuudet ole heikentyneet siten, että ELY-keskuksen kanta suojelutarpeen osalta olisi muuttunut. Alueen kaikki asemarakennukset tulisi merkitä asemakaavassa suojeltaviksi. Koska ulkorakennukset ovat osin kosteusvaurioituneet, ne on tarkoituksenmukaista merkitä kaavakarttaan talousrakennuksina, mikä ei edellytä korjausten osalta samaa vaatimustasoa, kuin asumiskäytössä olevilta rakennuksilta.

Mikäli kohteen suojelun turvaaminen edellyttää, kestää alueen pohjoisosa kaavassa esitettyä laajempaa lisärakentamista. Lisärakentamisen osalta tulee kuitenkin huomioida "korvaavan asemarakennuksen" luonne alueen mittakaavallisena dominanttina, minkä johdosta muun täydentävän rakentamisen tulisi olla kerrosluvultaan ja/tai massoitteeltaan alisteista. Asemakaavaa koskevien suojelumerkintöjen osalta ELY-keskus esittää, että sr-5 merkintään lisätään rakennuksen purkamista koskeva kielto ja sr-10 (säilytettävä rakennelma) merkitään kaavakarttaan.

Vastine:

Kaavaehdotuksessa huomioidaan luonnosvaiheen lausunnossa esiin tuodut tarkennukset kaavamääräyksiin liito-oravien elinpiirien osalta.

Keltakynsimön osalta kasvillisuus selvitystä ei päästy täydentämään, koska kasvi ei kukkinut lainkaan kuivan ja lämpimän alkukesän vuoksi. Kasvi on selvinnyt alueella pitkään, eikä se ole välittömästi uhattuna jatkossakaan. Alueen käyttö jatkuu samanlaisena, eikä uusia kulkuväyliä osoiteta paikoille, joissa keltakynsimöä on aiemmin havaittu. Selostusta kuitenkin täydennetään tältä osin.

Ympäristöministeriön oppaan mukaan asemakaavassa ei määrätä asioista, jotka kuuluvat katusuunnitelmaan. Asemakaavassa voidaan määrätä katualueen varaamisesta tiettyyn tarkoitukseen sekä esimerkiksi puiden istuttamisesta tai säilyttämisestä tai katupäälysteen laadusta. Näin ollaan menetelty tässäkin kaavaehdotuksessa. Myös koko kaava-alueella koskeva sm-määräys rajoittaa maaperään liittyviä toimenpiteitä. Kevyen liikenteen reitit rauniopuistossa noudattelevat pääosin vanhoja katulinjauksia, ja täysin Vanhan Vaasan viheralue suunnitelmaa. Selostusta täydennetään vielä kevyen liikenteen reittien toteuttamistavan osalta.

Täydennysrakentamisen määrää ja sijoittelua tarkastellaan vielä Museoviraston lausunnon pohjalta. Kiinteistötoimi ei ole ottanut kantaa alueen kiinteistöjako.

Turvallinen jalankulkuyhteys pysäköintialueelta raunioalueelle on mahdollista toteuttaa kaavaehdotuksen mukaisesti nykyistä Torikadun pyörätietä ja suojatietä pitkin. Alikulku on tällä kohtaa ylimitoitettu ratkaisu, eikä se sovi historiallisesti arvokkaaseen ympäristöön, eikä katualueiden ratkaisuksi ylipäätään. Kauppiaankatu on rakennettu hyvin tiemäisesti raunioiden kohdalla, mutta tässä kaavaehdotuksessa pyritään nimenomaan muokkaamaan katu ympäristöä sellaiseksi, että se hiljentää ajonepeuksia (hidaskatu).

Tutkimusvelvoite sisältyy koko kaava-alueeseen, tuplamerkintää ei koeta tarpeelliseksi AL-korttelin käyttötarkoitusehdotuksen kohdalla.

Kuntotutkimuksen perusteella huonokuntoisimmat asema-alueen rakennukset on jätetty vaille suojelumerkintää, mutta niille on kuitenkin ehdotuksessa osoitettu rakennusalat. Tämä mahdollistaa rakennusten säilyttämisen, mikäli se tulevan käyttäjän toimintaan sopii. Rakennukset voidaan myös korvata vastaavilla uusilla tai siirrettyillä rakennuksilla. Kyseisten rakennusten kunto on niin huono, että niistä yli 50 % joudutaan korvaamaan uusilla rakennusosilla, jolloin korjaamisen mielekkyys voidaan kyseenalaistaa. Suojelumääräysten on oltava omistajalle kohtuullisia.

Rakennuksen purkamista osoittava kielto lisätään sr-5 määräykseen.

Sr-10 on merkitty kaavakarttaan. Säilytettävä rakennelma, kellari, sijaitsee alueen pohjoisosassa katualueella.

MUSEOVIRASTO

Vanhan Vaasan raunioalueeseen rajoittuvan entisen rautatieasema-alueen rakennusten osalta asemakaavan muutosehdotus ei noudata sille aiemmin määritellyjä suojelutavoitteita, sillä kolme talousrakennusta esitetään jätettäväksi vaille suojelumerkintää, ja korvattaviksi uudisrakennuksilla. Lisäksi historiallisen asemapuiston hoitoon ei ole suojelumääräyksessä kiinnitetty riittävästi huomiota.

Asemakaavan muutosehdotuksessa entisen asema-alueen pääkäyttötarkoitukseksi esitetään rakennussuojelu merkinnällä SR: ”Rakennussuojelualue. Rautatiesopimuksen 1998 nojalla suojeltu alue. Asemapuiston alue rakennuksineen ja ympäristöineen on säilytettävä ja hoidettava siten, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot heikkene. Alueelle saadaan sijoittaa sellaisia matkailu-, palvelu-, näyttely- ja kokoontumistiloja, jotka tukevat alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallista luonnetta. Alueella voidaan sallia yksi asunto. Pysäköintialuetta, kulkuväyliä ja polkuja ei saa asfaltoida. Merkityille rakennusaloille saa siirtää vanhoja puurakennuksia tai rakentaa tyyliin soveltuvia uusia puurakennuksia. Kellareita ei saa rakentaa. Muutoksia suunniteltaessa on otettava yhteyttä museoviranomaiseen.” Museovirasto esittää, että kyseisestä suojelumääräyksestä poistetaan siirrettäviä rakennuksia käsittelevä lause. Uudisrakennuksen tulee olla puurakennus, joka mittasuhteiltaan, kattomuodoltaan, materiaaleiltaan, väriykseltään ja muutoin arkkitehtuuriltaan soveltuu rautatierakentamisen historiallisiin ominaispiirteisiin.

Museovirasto puoltaa entisen rautatieasema-alueen rakennusten kunnostamista matkailua ja kulttuuria palvelevaan käyttöön siten, että rakennusten ulkoasu säilyy. Museovirasto pitää sekä rakennussuojelun että uuden käytön kannalta hyvänä myös asunnon osoittamista asema-alueelle. Kun asema-alueella on aikanaan ollut useampikin asunto, voisi sinne osoittaa vähintään toisenkin, samaan tai eri rakennukseen sijoitettavan, asunnon. Museovirasto pitää hyvänä myös 2000-luvun alussa puretun asemarakennuksen paikalle sijoitettavaksi esitettyä, entistä asemarakennusta suunnilleen vastaavaa uudisrakennusoikeutta ja -korkeutta. Sen viereen, aiemmin rakentamattomaan kohtaan esitetyn uudisrakennuksen tulee sitä vastoin olla pienempi, asemarakennuksen toisella puolella aikanaan sijainneen yksikerroksisen makasiinin mittasuhteiden mukaisesti. Sen lisäksi voisi vielä tutkia toisen, edellisen kanssa samankokoisen, rakennuksen sijoittamista radan varren rakennusrivistön jatkeeksi.

Museoviraston näkemyksen mukaan asema-alueen kaikkien jäljellä olevien rakennusten kunto ja korjausmahdollisuudet eivät ole aiemmin annettujen lausuntojen jälkeen heikentyneet siten, että tilanteen voisi katsoa muuttuneen. Entisen asema-alueen kaikki rakennukset tulisi siis merkitä asemakaavassa säilytettäväksi ja varustaa suojelumääräyksin. Esitettyihin suojelumerkintöihin (sr-5 ja sr-10) liittyviin määräyksiin tulee lisätä, että rakennusta ja sen pihapiiriä tulee hoitaa osana asemapuistoa ja käyttää siten, että ulkoasun historialliset piirteet säilyvät.

Asemapuiston osalta on suojelumääräyksissä huomioitava, että se on aikanaan käsittänyt asemarakennusta ympäröineen julkisen puiston ja aluetta halkovan vuorijalavakujan lisäksi yksityisempiä asuinpihapiirejä hyöty- ja koristekasveineen.

Asemapuistoa koskevassa määräyksessä tuleekin huomioida mm., että asemapuistoa tulee hoitaa ja käyttää siten, että alueen historiallinen ominaisluonne säilyy. Alueen sisälle ei saa rakentaa aitoja. Asemapuiston istutusten ja kasvillisuuden vaaliminen on myös ohjeistettava, ja kaavamääräyksissä voi myös todeta Rautatierakennusten sekä Aseman puistot ja pihat - korjauskorttien noudattamisen.

Vanhan Vaasan muinaisjäännösalue *mj rek 1000006122* on merkitty sm-aluemerkinnällä ja kaavamääräyksellä. Puistoalueet vahvistavat ja tuovat esille alueen arvokasta kulttuuriperintöä. Muuttuvan maankäytön ja maaperää koskevien suunnitelmien osalta tulee tarkastella niiden vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriperintöön ja varautua tutkimustarpeeseen (<https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000006122>). Muutoin Museovirasto viittaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Pohjanmaan museon aiempiin lausuntoihin.

Vastine:

Kuntotutkimuksen perusteella huonokuntoisimmat asema-alueen rakennukset on jätetty vaille suojelumerkintää, mutta niille on kuitenkin ehdotuksessa osoitettu rakennusalat. Tämä mahdollistaa rakennusten säilyttämisen, mikäli se tulevan käyttäjän toimintaan sopii. Rakennukset voidaan myös korvata vastaavilla uusilla tai siirrettyillä rakennuksilla. Kyseisten rakennusten kunto on niin huono, että niistä yli 50 % joudutaan korvaamaan uusilla rakennusosilla, jolloin korjaamisen mielekkäys voidaan kyseenalaistaa. Suojelumääräysten on oltava omistajalle kohtuullisia.

Siirrettävien rakennusten osalta kaavoitus pysyy kannassaan. Suunnittelujaosto on tehnyt vuonna 2013 päätöksen, että kaupungin ratapiha-alueelta, nykyiseltä Wärtsilän alueelta purettu veturimiesten huoltorakennus siirretään Vanhan Vaasan asemapuistoon. Uudisrakennusten ja siirrettävien rakennusten ulkoasua ja alueelle sopivuutta koskevaa määräystekstiä täsmennetään lausunnon mukaisesti.

Asemapuiston rakennusten välisen hierarkian osalta kaavoitus tarkistaa yhtä rakennusalaan pienemmäksi.

Asemapuiston osalta kaavakartasta on jäänyt pois /s-merkintä, joka osoittaa aluetta, jolla ympäristö säilytetään, ja jota on hoidettava siten, etteivät sen kulttuurihistorialliset ja historialliset arvot heikkene. Kaavakarttaa ja määräystä täydennetään tältä osin. Aitaamiskielto lisätään.

Korjauskorttien mainitsemisesta asemakaavamääräyksissä ei Ympäristöministeriön opas ota kantaa. Yleensä kaavamääräyksissä pyritään välttämään viittaamista kaavan ulkopuolisiin ohjeisiin ja määräyksiin, jotka voivat muuttua. Korjauskortit on mainittu selostuksessa, ja määräyksessä veloitetaan ottamaan yhteyttä museoviranomaiseen muutoksia suunniteltaessa. Nämä katsotaan riittäviksi ohjeiksi.

POHJANMAAN LIITTO

Pohjanmaan liiton mielestä asemakaavaehdotuksessa on otettu huomioon niitä asioita, joita liitto toi esille kaavaluonnoksista antamassaan lausunnossa. Tässä lausunnossa liitto haluaa vielä tuoda esille luonnoksista antamastaan lausunnosta liikenneturvallisuuteen, puistoalueen pääsisääntuloon sekä aukioalueeseen liittyvät näkemykset:

Pohjanmaan liitto näkee tärkeänä turvallisen jalankulkuyhteyden järjestämisen liikennealueelta Rauniopuistoon ja Asemapuistoon siten, että Rauniopuistoalueelle muodostuisi selkeä ja kutsuva pääsisääntulo.

Triviaalikoulun raunioiden ja Kauppiaankadun väliin luonnoksessa 1 osoitettu aukioalueeksi osoitettu tontinosa tulisi liiton mielestä osoittaa raunioiden vieressä olevalle nurmialueelle, joka on alun perin ollut torialuetta, ja jonka voisi ennallistaa.

Vastineessa liiton lausuntoon sanotaan, että turvallista jalankulkuyhteyttä ja sisääntuloa tutkitaan, mutta osittain se on enemmän katusuunnitelman asiaa, ja että aukioalueen sijoitusta pohditaan. Pohjanmaan liiton mielestä olisi ollut hyvä, jos katusuunnitelma olisi näkynyt jo kaavaehdotuksessa.

Pohjanmaan liitto pitää hyvänä asiana, että Vanhan Vaasan keskustaa kehitetään monimuotoisena matkailu- ja virkistyskohteena luoden edellytykset valtakunnallisesti mielenkiintoiselle käyntikohteelle ja maakunnan asukkaiden kulttuuriperinnön arvokohteelle.

Vastine:

Turvallinen jalankulkuyhteys pysäköintialueelta raunioalueelle on mahdollista toteuttaa kaavaehdotuksen mukaisesti nykyistä Torikadun pyörätietä ja suojatietä pitkin.

Aukioaluetta ei osoiteta kaavaehdotuksessa ollenkaan.

Alustava katusuunnitelma on esitetty kaavaselostuksessa.

POHJANMAAN MUSEO

Museo yhtyy Museoviraston lausuntoon eikä sillä ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lisättävää muutosehdotukseen.

POHJANMAAN PELASTUSLAITOS

Ei huomautettavaa.

VAASAN SÄHKÖVERKKO

Ei huomautettavaa.

VAASAN VESI

SR-alueelta puuttuu kunnallistekniikka. Vesihuollon johdot tullaan rakentamaan Läntiseltä Pitkältäkadulta nykyistä kevyen liikenteen väylää ja Rauniopuistonkujaa pitkin. Mahdollinen vesihuolto tulee rakentaa SR-alueen kehittäjän kustannuksella. AL-alueen vesihuolto hoidetaan LP-alueen läpi.

Vastine:

Huomioidaan.

MUSTASAAREN KUNTA

Samhällsbyggnadsnämnden konstaterar att det är bra att Gamla Vasa centrum kan utvecklas för turism och rekreation men det innebär samtidigt att vikt bör fästas vid tillräckligt stora parkeringsområden och säkra fotgängarförbindelser.

Vastine:

Huomioidaan.

VANHA VAASA –YHDISTYS

Lähes sama lausunto kuin luonnosvaiheessa. Pääkohdat:

Vesi- ja kosteusvaurioiden takia rakennuksien korjaaminen on teknisesti vaikeaa rakennussuojelumääräyksiä noudattaen. Koska rakennuksille ei ole voitu osoittaa pysyvää käyttötarkoitusta Vaasan kaupunki ei ole ryhtynyt rakennuksien korjaustoimenpiteisiin ja tekemään aluetta voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi.

Ehdotus asemakaavaksi on toteuttamiskelpoinen mutta asemapuiston osalta epärealistinen. Voimassa oleva asemakaavan mukaan on ollut mahdollista kehittää aluetta jo aikaisemmin kaavaluonnoksissa esitettyjen alueen käyttötapojen mukaan. Kehittäminen ei ole onnistunut.

Asemapuiston rakennuksille ei ole tiedossa toteuttamiskelpoista käyttötarkoitusta, eikä osapuolta, joka olisi valmis investoimaan alueeseen ja ylläpitämään aluetta. Asemakaavaehdotuksen mukaan tehtävän asemakaavan toteutumisen estävät ne seikat, jotka ovat estäneet tähänkin saakka alueen kehittämisen.

Vanha Vaasa yhdistys ry esittää, että asemapuistosta laaditaan jatkossa vaihtoehdoksi luonnos alueen muuttamisesta puistoksi ja lähivirkistysalueeksi ilman rakennuksia.

Esillä ollut rauniokirkon kattaminen on kehittämis-, ja toteuttamiskelpoinen suunnitelma. Säältä suojattu kirkkotila parantaisi rauniokirkon käyttömahdollisuuksia. Kattorakenne suojaisi kirkon rakenteet sään aiheuttamalta rapautumiselta.

Lisäksi: AL tontille esitetty rakennusoikeus lisäisi merkittävästi liike-, ja asuntorakentamismahdollisuuksia. Rakennusoikeudesta löytyisi riittävästi matkailulle ja julkisille palveluille osoitettavissa olevia tiloja. Asunnoille olisi toden näköisesti kysyntää. Rakennuksen arkkitehtuurin tulee olla kaupunkikuvallisesti ympäristöön ja läheiseen muinaismuistoalueeseen sopivaa.

Kauppiaankatu ja Torikatu ovat väyliä, joilla liikenne on lisääntynyt huomattavasti. Kaupungin liikennesuunnittelun tulisi arvioida mahdollisuuksia parantaa Vanhan Vaasan em. väylien liikenneturvallisuutta. Liikenneasiantuntijoiden näkemykset tulee ottaa huomioon kaavoituksessa.

Asukasyhdistys pitää asemakaavan valmistumista erittäin tarpeellisena ja kiireellisenä. Kaavoitusviranomainen on ollut hyvässä vuorovaikutuksessa asukkaiden kanssa, josta kiitokset Teille.

Vastine:

Asemapuisto on vahvasti monella tasolla suojeltu kokonaisuus, jota ei voida asemakaavassa jättää huomioimatta. Vaihtoehtoista asemakaavaa ei voida esittää tässä vaiheessa. Laki edellyttää vanhentuneisuuden arviointia vähintään 13 vuotta vanhojen kaavojen osalta, kun alueelle haetaan rakennuslupaa, eikä arviointia ole

suoritettu viimeisen viiden vuoden sisällä. Määräaikaa voidaan asemakaavamääräyksellä lyhentää tai pidentää. Vanhan Vaasan keskuksen asemakaavaehdotuksessa määrätään vanhentuneisuuden arvioinnin määräajaksi kymmenen vuotta. Tämä tarkoittaa erityisesti asemapuiston aluetta. Mikäli alueelle ei löydy toimijaa, on tarpeen arvioida alueen säilyttämisen edellytykset uudelleen.

Kuntatekniikan kanssa on neuvoteltu alueen liikennejärjestelyistä asemakaavan suunnittelun aikana ja he ovat tietoisia liikenteen lisääntymisestä ja muutostarpeista. Asemakaavaehdotuksessa osoitetut hidaskatualueet pyrkivät parantamaan tilannetta.

YKSITYISHENKILÖ A

Vill påminna om att fortsättningen på Östra Långgatan norrut, har använts som dumpning av avfall och skrot, under årtionden. Borde säkert grävas upp och saneras. Där gatan korsar Postgatan, börjar det fyllda diket och går rakt norrut.

Vastine:

Tieto toimitettu kuntatekniikkaan.

4.5.5. Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaavamuutos tuli vireille 23.2.2016 kaavoituskatsauksessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 16. – 30.6.2016 välisen ajan kaavoitusjohtajan viranomaispäätöksellä (31.5.2016).

Asemakaavamuutoksen luonnokset asetettiin nähtäville kaavoitusjohtajan viranomaispäätöksellä (12.6.2017) 15.6. – 7.7.2017 väliseksi ajaksi.

Asemakaavaehdotus käsiteltiin suunnittelujaoston kokouksessa 26.6.2018 ja asetettiin julkisesti nähtäville 21.8. – 19.9.2018 väliseksi ajaksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan muutos noudattaa ylempiä kaavatasoja ja vahvistaa Vanhan Vaasan asemaa alueen keskuksena sekä sen virkistys- ja matkailukäyttöä. Asemakaavan muutos noudattaa pääosin myös vuonna 2010 laadittua Vanhan Vaasan viheraluesuunnitelmaa, jonka toteuttamiseen on tulevana vuosina panostettava. Viheraluesuunnitelmassa on esitetty mm. alueen kiertäviä kävelyreittejä, opasteita ja valaistussuunnitelma. Näiden lisäksi on tarpeen laatia raunioiden kunnossapito- ja korjaussuunnitelma. Tähän liittyy myös raunioiden kattaminen, josta on laadittava erillinen selvitys. Vuosittaisella, huolellisesti suunnitellulla ylläpidolla ja korjaustoimilla pystytään merkittävästi vaikuttamaan alueen ja raunioiden turvalliseen käyttöön.

5.1. Kaavan rakenne

Kaavassa osoitetaan pääosin nykyiset asemakaavan mukaiset korttelialueet. Muutoksia osoitetaan nykyisellä muinaismuistoalueella SM (rauniopuisto), joka muutetaan puistoksi VP/s-1, kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella YY/s (asemapuisto), joka muutetaan rakennussuojelualueeksi SR/s-1 sekä puistoksi VP/s-1, yleisellä pysäköintialueella LP, joka muutetaan osittain asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi AL, sekä puistoalueella VP (Rauhanpuisto), joka osoitetaan lähivirkistysalueeksi VL-2/s. Lisäksi osoitetaan yksi uusi katuyhteys suojeltujen rakennusten korttelialueelle.

Kaava-alueeseen lisättiin ehdotusvaiheessa kaksi pientä kaistaletta rautatiealuetta LR, jotka ovat siirtyneet kaupungin omistukseen, ja niille osoitetaan kaavamerkintä EV, suojaviheralue.

Koko kaava-alue on aluetta, jolla sijaitsee sekä tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä, että mahdollisia muinaisjäännöksiä, ja se huomioidaan pistekatkoviivalla ja sm-merkinnällä.

5.1.1. Mitoitus

Kaava-alueen koko on 9,84 hehtaaria.

VP+VL-2	6,67 ha
SR	1,39 ha
AL	0,18 ha
LP	0,21 ha
EV	0,13 ha
Katualueet	1,25 ha

Asuntojen arvioitu lukumäärä 16-20, liiketilojen arvioitu lukumäärä 1-2.

5.1.2. Palvelut

Kaava-alueen tarvitsemat palvelut sijaitsevat kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä. Kaavamuutos ei aiheuta lisäpalvelujen tarvetta kaava-alueen ulkopuolella.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan keskeisinä tavoitteina on vahvistaa kaava-alueen historiallisia arvoja ja Vanhan Vaasan keskustan palveluja sekä parantaa alueen matkailun edellytyksiä ja liikenneturvallisuutta. Maiseman, rakennusten ja muinaismuistojen suojelu on ohjannut voimakkaasti kaavan tavoitteita ja ratkaisuja. Koko kaava-alueella on voimassa sm-merkintä, joka perustuu muinaismuistolakiin. Merkintä perustuu siihen, että käytännössä lähes koko kaava-alue on Museoviraston ylläpitämän muinaismuistorekisterin mukaan muinaismuistoaluetta. Tällöin koko kaava-alueella on huomioitava sekä näkyvät muinaismuistot (rauniot), että mahdolliset maan sisällä sijaitsevat muinaismuistot. Tunnetut muinaismuistot on esitetty selostuksen luvussa 3.1.3 Rakennettu ympäristö.

Asemapuiston osalta kaava ohjaa näihin tavoitteisiin osoittamalla asemapuiston rakennussuojelualueeksi, jolloin suojelu asettaa reunaehdot alueen käytölle ja kehittämiselle. Koko rakennettu kulttuuriympäristö asemapuiston alueella rakennuksineen, rakenteineen ja kasvillisuuksineen on suojelun tavoitteena.

Viheralueilla tavoitteita ohjaa lisäksi /s –merkintä, joka ohjaa erityisesti kasvillisuuden, maaperän ja puisto-/viheralueen ominaispiirteiden säilyttämiseen. Merkintä /s-1 ohjaa lisäksi liito-oravan elinpiirin vaalimiseen.

Palveluja osoitetaan asemapuiston lisäksi keskeiselle paikalle Torikadun ja Kauppiaankadun risteyksen eteläpuolelle, jonne nykyisen grillin paikalle tulee kaavan mukaisesti rakentaa asuin- ja liiketilaa. Palvelut parantavat myös alueen matkailun edellytyksiä.

Kaavan toteuttaminen säilyttää ja vahvistaa alueen arvoja suojelun ja lisärakentamisen keinoin. Maiseman perusrakenne ja luonnonympäristö säilyvät lähes nykyisellään, mutta Torikadun ja Kauppiaankadun risteyksen eteläpuolinen alue sekä asemapuisto muuttuvat lisärakentamisella. Myös raunioiden mahdollinen kattaminen muuttaa rakennettua ympäristöä ja alueen käyttöä.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

AL-korttelialue

Asuin- ja liikerakennusten korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 1400 k-m² + autosuojalle ja muille teknisille tiloille 200 k-m². Rakennus saa olla kolmikerroksinen. Rakennusala rajaa tonttia Kauppiaankadun varressa ja sijaitsee 8 metrin päässä tontin pohjoisrajasta. Tällä tavoin sijoitettuna rakennus rajaa Vanhan Vaasan keskeisintä katua, jolloin liiketilan sijoitus on optimaalinen. Tällöin rakennus ei myöskään peitä tärkeää näkymää raunioille. Tontin eteläosaan on varattu ajoyhteys, joka mahdollistaa yleisen pysäköintialueen ja viereisen liikekiinteistön pysäköintialueen käytön myös tämän tontin kautta.

Rakennusten arkkitehtuuria ohjataan määräyksellä sopeutumaan Vanhan Vaasan ympäristöön. Koska asuin- ja liikerakennuksella tavoitellaan aluekeskuksen aseman vahvistamista, on julkisivumateriaaliksi määritelty rappaus. Materiaali poikkeaa alueen pääasiallisesta asuintalojen julkisivumateriaalista, joka on puu, ja on sopivan arvokas

materiaali historialliseen ympäristöön. Harjakatto ja pystysuuntaiset ikkunat sopivat lähiympäristön rakennustyyliin. Jotta katujulkisivu on rauhallinen, on parvekkeet suunnattava pihan puolelle. Määräykset asuntojen keskikoosta sekä pihatilan ja varastotilan määrästä ohjaavat viihtyisän asumisen rakentamiseen.

Vanhassa Vaasassa on pulaa asuinhuoneistoista, joihin alueella asuva ja siellä viihtyvä ikääntyvä väestö voi muuttaa. Myös pientä liiketilaa tarvitaan, ja paikalla nykyisin sijaitseva grilli voi jatkaa toimintaansa rakennuksen liiketilassa.

SR-korttelialue

Asemapuiston alueen käyttötarkoitus on rakennussuojelualue. Alue on suojeltu Rautatiesopimuksella (1998), ja se käsittää koko rakennetun kulttuuriympäristön rakennuksineen ja puistoineen. Alueen arvoja ei saa heikentää. Rakennusten ja puiston hoitoa ohjaavat Museoviraston julkaiseman korjauskortiston ohjeet, jotka voi ladata maksutta Museoviraston verkkosivuilta (Rautatierakennusten korjausohjeet, <https://www.museovirasto.fi/fi/palvelut-ja-ohjeet/julkaisut/korjauskortit>).

Alueelle osoitetaan 9 rakennusala, joista 3 on suojeltavia rakennuksia (sr-5), 3 sijaitsee nykyisten rakennusten paikalla ja 3 on uusia rakennusaloja. Yksi uusista rakennusaloista sijaitsee puretun asemarakennuksen paikalla. Loput rakennusalat täydentävät asemapuistoa uusilla paikoilla, jotka on sijoitettu nykyisten kanssa samaan linjaan. Suurimmat rakennusalat laajuudeltaan 600, 300 ja 180 k-m² sijaitsevat puistokujan radan puolella, ja pienemmät rakennusalat laajuudeltaan 80, 50, 120, 150, 65 ja 35 k-m² puistokujan raunioiden puolella. Sijoittelu noudattaa alkuperäistä asemapuiston rakennetta. Radan puolella rakennukset ovat 1½ - 2-kerroksisia, puiston puolella 1-kerroksisia. Uusille rakennusaloille on rakennettava tai siirrettävä tyyliltään rautatiealueelle sopivia puurakennuksia. Alueen kulkureittejä ei saa asfaltoida.

SR-korttelimerkintä sallii monenlaista toimintaa. Pääasia on rakennusten säilyminen ja alueen hoitaminen ja käyttäminen arvojen mukaisesti. Toiminta voi sisältää esimerkiksi matkailu-, palvelu-, näyttely- tai kokoontumistiloja. Yksi asunto on sallittua sijoittaa alueelle.

SR-korttelialueen sisäinen liikenne on kevyttä liikennettä sekä huoltoajoa. Alueen sisäinen pysäköintialue on osoitettu uuden kadun päähän alueen pohjoisosaan. Alueen väyliä ei saa kestopäällystää.

5.3.2. Muut alueet

Virkistysalueet

Alueelle osoitetaan puistoja (VP) ja lähivirkistysalue, niitty (VL). Virkistyskäyttö on tarkoituksenmukaista alueilla, joissa on sekä tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä, että mahdollisia maanalaisia muinaisjäännöksiä, sekä lukuisia muita kulttuurihistoriallisia ja maisemallisia arvoja. Myös nykyinen käyttö tukee kaavamerkintöjä.

Viheralueiden määräyksissä on lisämerkinnät /s ja /s-1, jolla ohjataan säilyttämään alueiden ominaispiirteet, kasvillisuus ja maaperän olosuhteet sellaisina, etteivät alueen kulttuurihistorialliset arvot heikkene, eikä liito-oravan ja uhanalaisen keltakynsimön elinolosuhteita vaaranneta. Kulkureitit puistoissa on osoitettu nykyisille paikoille sekä Vanhan Vaasan viheralue-suunnitelman mukaisesti historiallisille paikoille. Kestopäällysteet

eivät ole sallittuja. Kulkureittien rakentamisessa ja toteuttamisessa on huomioitava se, että ympäristö on vahvasti suojeltua sekä arkeologisessa, kulttuurihistoriallisessa että luonnon erityisten arvojen osalta. Viheralueiden hoitoluokitus on kaavan teon yhteydessä tarkistettu ja päivitetty tarvittavilta osin.

Rauhanpuisto Torikadun pohjoispuolella on voimassa olevassa kaavassa puisto. Alueen rakentaminen puistoksi ei kuitenkaan ole mahdollista ilman arkeologista selvitystä. Tästä syystä alue on kaavamuutosehdotuksessa merkitty niityksi, jota hoidetaan kasvutyyppinsä mukaisesti. Alueella on kivijalkojen jäännöksiä, jotka sijaitsevat hyvin lähellä nykyistä maan pintaa. Tämän vuoksi aluetta on hoidettava varovasti, raskaita koneita välttämällä. Alueen tasaaminen väliaikaiseksi pysäköintipaikaksi ei ole mahdollista.

Liikennealueet

Osia Kauppiaankadusta ja Torikadusta raunioiden lähellä osoitetaan hidaskaduksi, jolla pyritään rakentein, pintamateriaaleihin ja istutuksiin hidastamaan ajonopeuksia. Tällä pyritään siihen, että kevyellä liikenteellä olisi turvallinen kulku raunio- ja asemapuistojen alueille. Raunioaluetta palveleva yleinen pysäköintialue sijaitsee Kauppiaankadun toisella puolella, koska muualle sitä ei ollut mahdollista sijoittaa. Tämä alue on jo valmiiksi kaivettu ja rakennettu niin, ettei siellä ole enää muinaisjäännöksiä.

Asemapuistoon osoitetaan uusi katuyhteys, jotta alueen saavutettavuus paranee. Nykyistä tietä täytyy hieman leventää. Kadun päähän tulee kääntöpaikka. Asemapuistossa vain huoltoajo ja kevyt liikenne ovat sallittuja.

Erityisalueet

Nykyisen kaavan mukaisia osia rautatiealueesta muutetaan kaavassa suojaviheralueiksi. Alueet ovat siirtyneet Liikennevirastolta kaupungin omistukseen.

5.4. Kaavan vaikutukset

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennettu kulttuuriympäristö: + / -

Alueen kulttuurihistorialliset arvot ovat ohjanneet kaavoitusta ja sen tavoitteita. Alueen historia ja käyttötarkoitus ovat kaavan mahdollistamien muutosten jälkeen edelleen havaittavissa, ja nykyistä paremmin käytettävissä monipuolisesti matkailun, vapaa-ajan ja opetuksenkin tarkoituksiin. Asemapuiston osalta asemakaavan muutos mahdollistaa huonokuntoisimpien rakennusten purkamisen. Tämä voidaan nähdä asemapuiston rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen heikentymisenä. Toisaalta se antaa mahdollisuuden kunnostaa rakennuksia ja rakentaa uusia, tyyllisesti ja mittakaavallisesti alueelle sopivia rakennuksia, ja näin edistää alueen käyttöä ja arvojen säilymistä. Mikäli rakennuksia ei saada käyttöön, ne tuhoutuvat hoidon puutteessa.

Muinaismuistot: +

Vanha Vaasa on lähes kokonaisuudessaan kaupunkiarkeologista aluetta. Rakentaminen ja maaperään kajoaminen sisältää muinaismuistolakiin perustuvia seurauksia. Kaupunkiarkeologisen selvityksen mukaan lähes koko suunnittelualue on tutkimusluokassa 1 tai 2. Mikäli 1- tai 2-luokan alueiden maankäyttöä aiotaan muuttaa tai niillä tehdään töitä, joissa maaperään kajotaan, on Museoviraston kanssa neuvoteltava tarvittavista

toimenpiteistä. Kustannukset mahdollisista arkeologisista tutkimuksista maksaa rakennustyöhön ryhtyvä.

Kaava-alueella on pyritty välttämään tutkimuksellisesti ja suojelullisesti kaikkein arvokkaimpien kohteiden rakentaminen ja muokkaaminen. Rakentamista on osoitettu vain sellaisille alueille, joita on jo kaivettu tai todistettavasti muokattu niin paljon, että mahdolliset kulttuurihistorialliset jäännökset ovat todennäköisesti tuhoutuneet. Alueella rakennushankkeisiin ryhtyvän täytyy neuvotella Museoviraston kanssa ja varautua kustannuksiin, jotka liittyvät arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Raunioiden mahdollisella kattamisella on sellaisia vaikutuksia, joita ei kaavaprosessin aikana arvioitu tarkasti. Vaikutukset on arvioitava erillisessä selvityksessä yhteistyössä Museoviraston kanssa. Raunioiden kattamisella on vaikutuksia ainakin raunioiden pienilmastoon, vesiolosuhteisiin, valaistusolosuhteisiin sekä käyttämismahdollisuuksiin.

Liikenne ja liikenneturvallisuus: + / -

Koska kaavamuutoksen tavoitteena on lisätä alueen matkailukäyttöä, liikenne todennäköisesti lisääntyy. Raskaan liikenteen ohjaaminen pois Kauppiaankadulta on kaupungin pitkän tähtäimen tavoite, mutta sitä ei pystytä tämän kaavamuutoksen alueella ratkaisemaan, vaan se vaatii erillisen kaavamuutoksen. Alueen ajonopeuksia pyritään kaavamuutoksella hidastamaan ja liikenneturvallisuutta parantamaan osoittamalla Kauppiaankadun ja Torikadun osia hidaskaduiksi. Kauppiaankadun yli on tällöin mahdollista tehdä uusi suojatie raunioalueelle, ja Kauppiaankadun raunionpuoleiselle reunalle jalankulkuväylä, jotka parantavat liikenneturvallisuutta.

Kunnallistekniikka: + / -

Asemapuiston alueelle täytyy rakentaa tarvittava kunnallistekniikka, koska siellä ei nykyisellään ole muuta huoltoa tai tekniikkaa kuin yksi sähkölinja. Tästä aiheutuu kustannuksia sekä kaupungille että tulevalle asemapuiston alueen toimijalle. Asemapuiston alueelle rakennetaan myös uusi katu (pituus noin 95 m + kääntöpaikka). Osia Kauppiaankadusta ja Torikadusta muutetaan hidaskaduksi ja Kauppiaankadun reunaan rakennetaan jalkakäytävä, joista aiheutuu myös kustannuksia. Muutokset parantavat alueella liikkumisen mahdollisuuksia ja liikenneturvallisuutta.

Virkistys: ++

Alueen virkistyskäyttömahdollisuudet paranevat, kun rakennetaan uusia reittejä asemapuistoon ja mahdollistetaan asemapuiston kehittäminen. Puistoalueet pysyvät nykyisessä laajuudessaan ja yhdistyvät lähiympäristön virkistysalueisiin nykyistä paremmin, mikäli Vanhan Vaasan viheraluesuunnitelman toteuttamista jatketaan.

Väestö ja asuminen: +

Kaavamuutos parantaa erityisesti ikääntyvien asumismahdollisuuksia alueella. Vanhan Vaasan asukaspohja on painottunut perheisiin ja ikääntyviin. Väestömäärä on ollut hiljalleen laskeva. Kerrostalon rakentaminen parantaa alueen asuntotarjontaa.

Yhdyskuntarakenne ja palvelut: +

Kaavamuutos sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään ja tiivistää sitä, mikä on taloudellista maankäyttöä. Palvelutarjonta pysyy samana tai voi hieman lisääntyä.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta: +

Kaavamuutoksen myötä alueelle voi syntyä muutamia uusia työpaikkoja. Alueella matkailu synnyttää uusia elinkeinotoiminnan mahdollisuuksia.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisema- ja kaupunkikuva: + / -

Asemakaavaehdotuksen mukainen rakentaminen ei olennaisesti muuta alueen maisemaa tai topografiaa. Uudisrakentaminen sijoittuu asemapuistossa vanhoille rakennuspaikoille tai niiden välittömään yhteyteen. Kauppiaankadun varrella täydennetään olemassa olevaa kaupunkirakennetta yhdellä uudisrakennuksella, joka sijoittuu maisemarakenteessa rinnealueelle. Se onkin näkyvin muutos maisema- ja kaupunkikuvassa ja sijoittuu alueelle, joka on luokiteltu tärkeäksi näkymäksi Vanhan Vaasan valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen inventoinnissa. Tämän vuoksi rakennus on suunniteltava huolellisesti ja sen mittakaava ja materiaalit on sovittava maisemaan sopivaksi. Muutoin mainittu näkymä raunioilta länteen säilyy avoimena.

Luonnosvaiheessa Rauhanpuiston reunaan Kauppiaankadulle harkittiin puuriviä samaan tapaan kuin grillin ja kaupan edustalla, mutta tästä luovuttiin, koska se olisi muuttanut avointa näkymää suljetummaksi.

Maisemainventoinnissa tärkeiksi elementeiksi määritellyt asemapuiston puukujanne ja rauniopuiston puustoinen harjanne säilyvät nykyisellään asemakaavan muutoksessa. Jotta näköyhteys rauniopuiston ja asemapuiston välillä olisi nykyistä parempi, puustoa on hyvä harventaa paikoitellen. Työ on tehtävä harkiten ja kasvillisuutta säästäen.

Luonnonympäristö: + / -

Alueen puuston, kulttuurikasvillisuuden ja direktiivilajien elinolosuhteita ei saa heikentää. Rauniopuistoon ja asemapuistoon osoitetut yleisen jalankulun ja kevyen liikenteen reitit kulkevat nykyisiä tai Vanhan Vaasan ruutukaavan aikaisia reittejä pitkin edistään kulttuurikasvillisuuden ja eläimistön säilymistä nykyisellään. Liito-oravan elinpiirin suojeleminen alueella edistää luonnonsuojelua ja luonnon monimuotoisuutta. Myös muut suojelumerkinnot edistävät alueen luonnon säilymistä ja hoitoa kasvutyyppinsä mukaisesti.

Uusi katuyhteys asemapuistoon osoitetaan nykyistä hiekkapohjaista tietä pitkin raunioiden pohjoispuolelta. Kaduksi rakentaminen edellyttää joidenkin puiden kaatamista katualueelta. Tämä on tehtävä katualueen pohjoispuolella, sillä kadun eteläpuolella, raunioista koilliseen, on liito-oravan elinpiiri, jota ei saa vaarantaa.

Vesiolosuhteet ja ilmanlaatu: + / -

Kaavamuutos ei vaikuta olennaisesti alueen vesiolosuhteisiin tai ilmanlaatuun. Puistoalueet säilyvät laajoina ja niillä kulkevia reittejä ei saa kestopäällystää. Maaston muotoja ei muuteta. Yleisellä pysäköintialueella on käytettävä vettä läpäisevää pinnoitetta. Liikenteen lisääntyminen voi vähäisesti vaikuttaa alueen ilmanlaatua heikentävästi.

5.4.3. Muut vaikutukset

Talous: + / -

Kaavamuutos edellyttää taloudellisia panostuksia sekä kaupungilta että yksityisiltä toimijoilta. Lyhyellä aikavälillä kaupungin investoinnit painottuvat kunnallistekniikkaan, suojeltavien rakennusten säilyttävään kunnostukseen ja raunioiden erityisselvityksiin. Pitkällä aikavälillä investoinnit suuntautuvat ylläpitokustannuksiin. Investointien avulla parannetaan alueen käyttöä ja luodaan mahdollisuuksia matkailulle ja uusille elinkeinotoiminnoille, jotka tuovat puolestaan verotuloja kaupungille.

Sosiaaliset olot: +

Alueen väestö todennäköisesti kasvaa ja monipuolistuu kaavamuutoksen myötä. Alueen yhteisöllisyys todennäköisesti vahvistuu, kun kaupunki panostaa alueen keskuksen kehittämiseen. Myös alueen imago ja ympäristön kokeminen paranevat ja vahvistuvat.

Kulttuuri: +

Alueen käyttömahdollisuudet erilaisiin kulttuuritapahtumiin parantuvat kaavamuutoksen myötä.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole merkittäviä häiriötekijöitä liikenteen aiheuttamien tavanomaisten häiriöiden lisäksi. Asemapuiston rakennusten huono kunto on turvallisuuden kannalta vaaratekijä. Kaavamuutoksen toteuttaminen parantaa alueen kuntoa.

5.6. Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja –määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7. Nimistö

Yhdelle uudelle kadulle on kaavamuutoksessa annettu nimi Rauniopuistonkuja – Ruinparksgården. Vaikka katu vie asemapuistoon, ei sitä haluttu käyttää kadun nimenä, ettei se sekaannu Vaasan keskustan asemapuistoon. Rauniopuisto kohdistaa kadun oikealle alueelle ja on siten selkeä nimi. Kuja kadunnimen päätteenä kuvaa sitä, että on kyse lyhyestä kadusta, joka kulkee kujamaisesti puiden välissä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemapuiston rakennusten ja puiston osalta toteutusta ohjaavat Museoviraston julkaisemat rautatierakennusten korjausohjeet, jotka voi ladata maksutta Museoviraston verkkosivuilta (Rautatierakennusten korjausohjeet, <https://www.museovirasto.fi/fi/palvelut-ja-ohjeet/julkaisut/korjauskortit>).

Erikseen tehtävät raunioiden kuntotutkimus ja korjaussuunnitelma sekä raunioiden kattamisen vaikutusselvitys ohjaavat kirkon raunioiden hoitoa ja käyttöä.

Viheralueiden osalta toteuttamista ohjaa Vanhan Vaasan viheralueiden kehittämissuunnitelma (Vaasan kaupunki ja MA-Arkkitehdit 2010).

Kaavaselostuksen liitteenä olevat havainnekuvat ohjaavat alueen kehittämistä viitteellisesti.

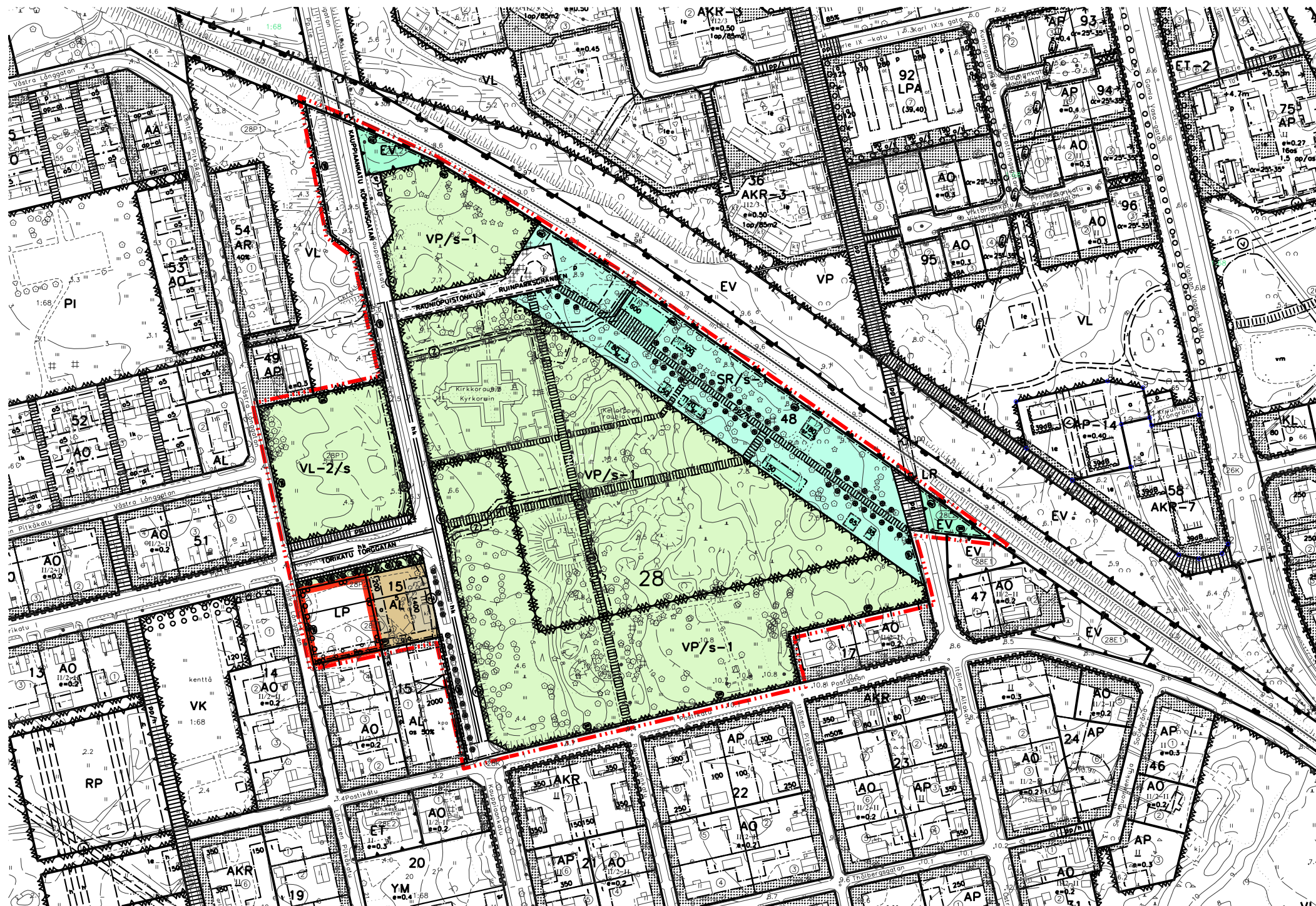
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan sen saatua lainvoiman. Asemapuiston kehittäminen tapahtuu yhteistyössä alueelle haettavan toimijan ja kaupungin kesken.

6.3. Toteutuksen seuranta

Asemapuiston ja raunioiden kuntoa on seurattava säännöllisesti ja kunnostustoimenpiteisiin ryhdyttävä viivyttämättä. Kunnostustoimenpiteet on kuitenkin suunniteltava huolellisesti yhteistyössä museoviranomaisten kanssa. Kaavan vanhentuneisuus on arvioitava, mikäli asemapuiston alueelle ei löydy toimijaa 10 vuoden kuluessa.

Raunioiden kuntotutkimus ja korjaussuunnitelma sekä raunioiden kattamisen vaikutusselvitys on tehtävä ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

DETALJPLANEBESTÄMMELSER

Merkintä

Selitys



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Korttelin kerrosalasta on vähintään 10% ja enintään 30% käytettävä liike- ja toimistotiloja varten, ja ne on sijoitettava katutasoon.
Pääasiallisena julkisivumateriaalina on käytettävä rappautsa. Rakennuksissa on oltava musta harjakatto ja pystysuuntaiset ikkunat. Parvekkeet on tehtävä länsijulkisivulle sisäänvedettyinä. Leikki- ja oleskelualueita tulee toteuttaa vähintään 10 m²/asunto. Asuntojen keskikoko ei saa olla pienempi kuin 50 m². Kullekin asunnolle on osoitettava vähintään 5 m² kiinteistökohtaista varastotilaa.
Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
Av våningsytan i kvarteret ska minst 10 % och högst 30 % användas för affärs- och kontorslokaler, som ska placeras på gatunivån.
Huvudsakligt fasadmateriäl bör vara rappning. Byggnaderna bör ha svart sadeltak och vertikala fönstren. Balkongerna bör göras indragna till västra fasaden. Minst 10 m² lek- och vistelseområde per bostad ska förverkligas. Bostädernas genomsnittliga storlek får inte underskrida 50 m². För varje bostad ska minst 5 m² fastighetsvis lagerutrymme anvisas.



Puisto.
Park.



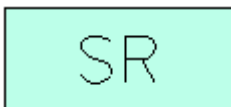
Lähivirkistysalue, niitty.
Område för närrekreation, äng.



Yleinen pysäköintialue. Pintamateriaalin tulee olla vettäläpäisevää, kuten soraa tai reikäkiveä. Linja-autopysäköintiä varten tulee osoittaa 3 paikkaa.
Område för allmän parkering. Ytmaterialet bör vara vattengenomsläppligt, såsom grus eller hålsten.
Tre platser bör anvisas för bussparkering.

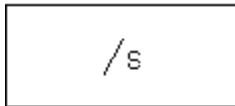


Suojaviheralue.
Skyddsgrönområde.



Rakennussuojelualue. Rautatiesopimuksen 1998 nojalla suojeltu alue. Asemapuiston alue rakennuksineen ja ympäristöineen on säilytettävä ja hoidettava siten, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot heikkene. Alueelle saadaan sijoittaa sellaisia matkailu-, palvelu-, näyttely- ja kokoontumistiloja, jotka tukevat alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallista luonnetta. Alueella voidaan sallia yksi asunto. Pysäköintialuetta, kulkuväyliä ja polkuja ei saa asfaltoida. Merkityille rakennusaloille saa siirtää vanhoja puurakennuksia tai rakentaa tyyliin sopivia uusia puurakennuksia. Uudisrakennuksen tulee olla puurakennus, joka mittasuhteiltaan, kattomuodoltaan, materiaaleiltaan, väriykseltään ja muutoin arkkitehtuuriltaan soveltuu rautatierakentamisen historiallisiin ominaispiirteisiin. Kellareita ei saa rakentaa. Alueen sisälle ei saa rakentaa aitoja. Muutoksia suunniteltaessa on otettava yhteyttä museoviranomaiseen.
Byggnadsskyddsområde. Med stöd av järnvägsavtal 1998 skyddat område.
Stationsparksområdet inklusive byggnader och omgivning ska bevaras och skötas så att dess kulturhistoriska värden inte försvagas. På området får placeras sådana turism-, service-, utställnings- och samlingslokaler som stöder områdets kultur- och byggnadshistoriska karaktär. På området kan en lägenhet tillåtas. Parkeringsplatsen, passager och stigar får inte asfalteras. Till de angivna byggnadstorna får gamla träbyggnader flyttas eller på dem får nya träbyggnader som passar in i stilen uppföras. Nybyggnaden ska vara en träbyggnad, som till proportioner,

takform, material, färgsättning och arkitekturen i övrigt passar ihop med järnvägsbyggandets historiska särdrag. Några källare får inte byggas. Inom området får staket inte byggas. Vid planeringen av ändringar bör museimyndigheten kontaktas.



Alue, jolla ympäristö säilytetään. Kulttuurihistoriallisesti ja/tai historiallisesti arvokas puistoalue, jonka ominaispiirteet, kasvillisuus ja maaperän olosuhteet tulee säilyttää ja hoitaa niin, etteivät nämä arvot heikkene. Muutoksia suunniteltaessa on otettava yhteyttä museoviranomaiseen. Område där miljön bevaras. Kulturhistoriskt och/eller historiskt värdefullt parkområde, vars särdrag, växtlighet och markförhållanden bör bevaras och skötas så att dessa värden inte försvags. Vid planeringen av ändringar bör museimyndigheten kontaktas.



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



Kaupunginosan raja.
Stadsdelsgräns.



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



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.



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

28

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

15

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

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

1650

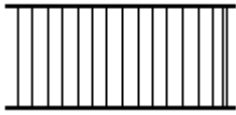
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

III

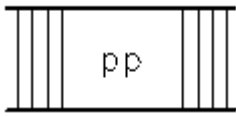
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



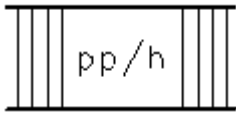
Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.



Jalankululle varattu katu/tie.
Gata/väg reserverad för gångtrafik.



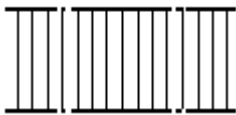
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



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



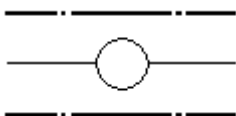
Ajoyhteys.
Körförbindelse.



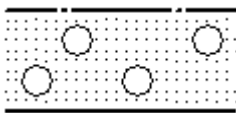
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
För allmän gångtrafik reserverad del av område.



Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



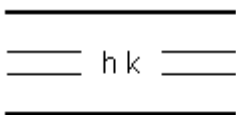
Johtoa varten varattu alueen osa.
z=sähkö, v=vesi, j=viemäri, p=puhelin, t=tietoliikenne
För ledning reserverad del av område.
z=elektricitet, v=vatten, j=avlopp, p=telefon, t=data



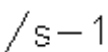
Alueen osa, jolle on istutettava puita.
Områdesdel, där träd ska planteras.



Säilytettävä ja täydennettävä puurivi.
Trädrad som bör bevaras och kompletteras.

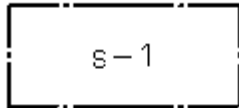


Hidaskatu tai osa katualuetta, jolla rakentein, pintamateriaalein ja istutuksin pyritään alentamaan ajonopeuksia.
Lågfartsgata eller del av gatuområde där genom konstruktioner, ytmaterial och planteringar lägre körhastigheter eftersträvas.



Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella suoritettavien korjaus-, muutos- ja uudisrakentamistöiden tulee olla sellaisia, että aluekokonaisuuden luonne säilyy ja että yksittäisten rakennusten ja rakennusryhmien yksityiskohdat, materiaalit ja värit soveltuvat alueen luonteeseen. Pysäköintialueella kulkuväyliä- ja polkuja ei saa asfaltoida. Alueella sijaitsee liito-oravan elinpiiri. Alueella suoritettavat metsänhoitotoimenpiteet eivät saa vaarantaa liito-oravan elinympäristöä.
Område där miljön bevaras. Reparationerna, ändringarna och nybyggena på området bör vara sådana att miljöhelhetens karaktär bevaras och att detaljerna, materialen och färgerna på de enskilda byggnaderna och på byggnadsgrupperna passar ihop med områdets karaktär.
Parkeringsplatsen, passager och stigar får inte asfalteras. Områdesdel där flygekorrens livsmiljö

finns. Åtgärder och behandling av trädbeståndet som vidtas på området får inte försvaga flygekorrens livsmiljö.



Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49§:n perusteella suojeltu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka.

Alueella suoritettavat metsänhoitotoimenpiteet eivät saa vaarantaa liito-oravan elinympäristöä. Områdesdel där det finns en plats där den med stöd av 49 § i naturvårdslagen skyddade flygekorren förökar sig och rastar.

Åtgärder och behandling av trädbeståndet som vidtas på området får inte försvaga flygekorrens livsmiljö.

sr – 5

Suojeltava rakennus.

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun luonne säilyy. Muutoksia suunniteltaessa on otettava yhteyttä museoviranomaiseen.

Byggnad som ska skyddas.

Byggnaden får inte rivas. De reparations- och ändringsarbeten som utförs i byggnaden bör vara sådana att karaktären hos byggnadens utseende bevaras. Vid planeringen av ändringar bör museimyndigheten kontaktas.

sr – 10

Säilytettävä rakennelma (vanha kellari).

Konstruktion som bör bevaras (gammal källare).



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto.

På området finns fasta fornlämningar som är fredad genom lagen om fornminnen. Det är med stöd av lagen om fornminnen förbjudet att gräva i området, täcka över, ändra eller på annat sätt röra området. Utlåtande från Museiverket skall begäras om åtgärder och planer som gäller området.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- asuntokerrosala 1ap/85 k-m2 kuitenkin vähintään 1ap/asunto
- liike- ja toimistotilat 1ap/50 k-m2

Kerrosalaan laskettavia varastotiloja varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Bilplatser minimiantal:

- bostadsvåningsyta 1bp/85 v-m2 dock minst 1bp/bostad
- affärs- och kontorsutrymme 1bp/50 v-m2

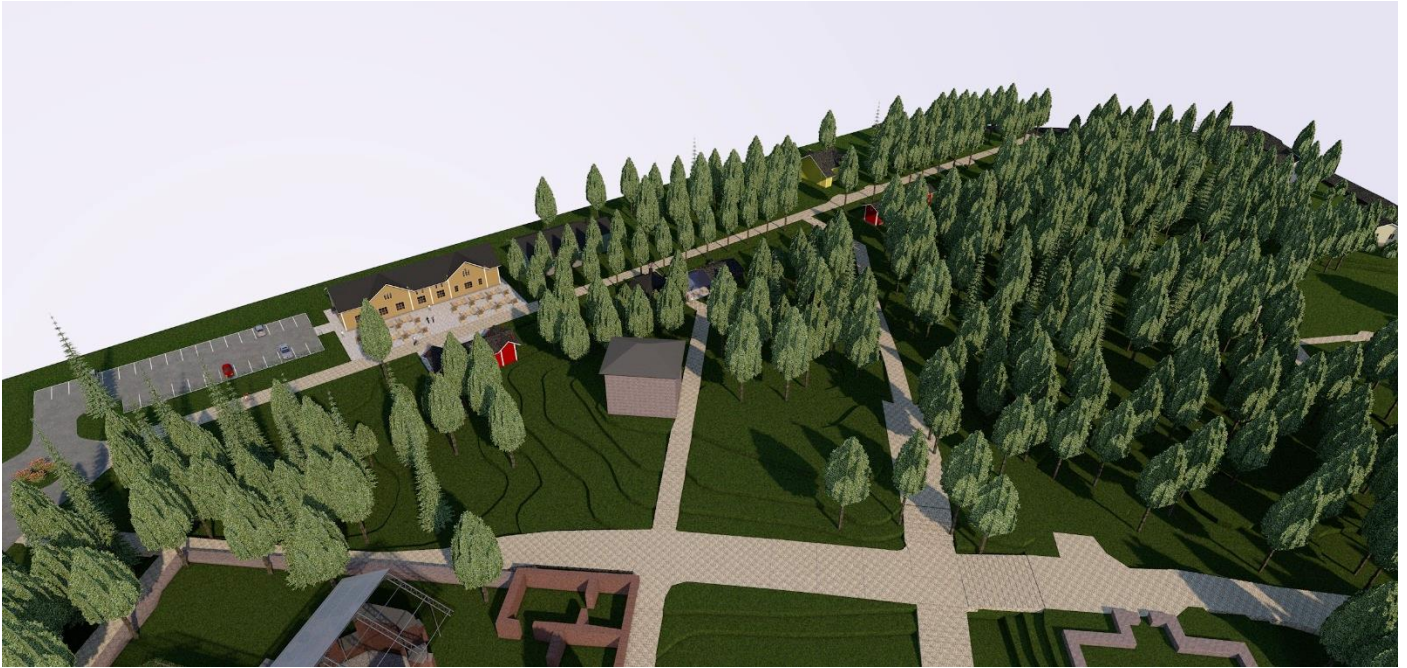
Bilplatser behöver inte anvisas för lagerutrymmen som beräknas våningsytan.

Pysäköintialueet on jäsennöitävä istutuksin tai vastaavin rakenteellisin keinoin.

Parkeringsområdena bör struktureras med planteringar eller motsvarande konstruktioner.

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen tonttijako.

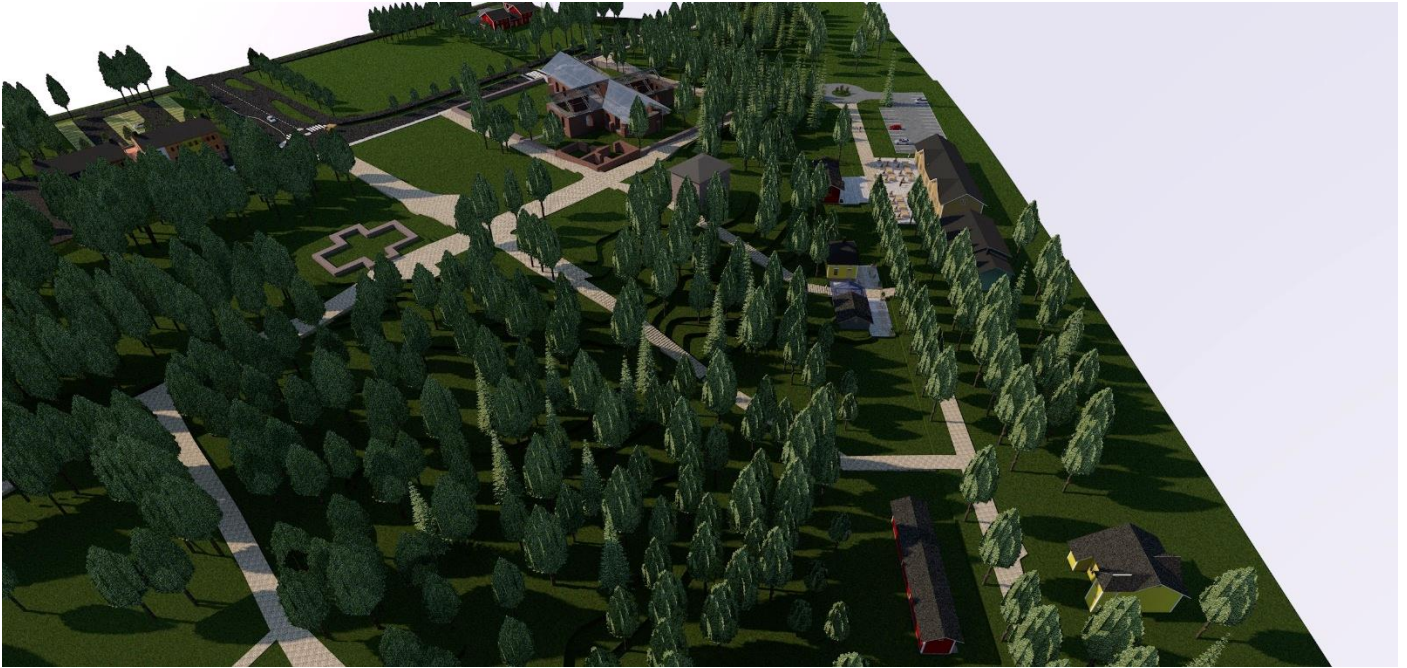
För tomter på detta detaljplaneområde skall en separat tomtindelning göras.



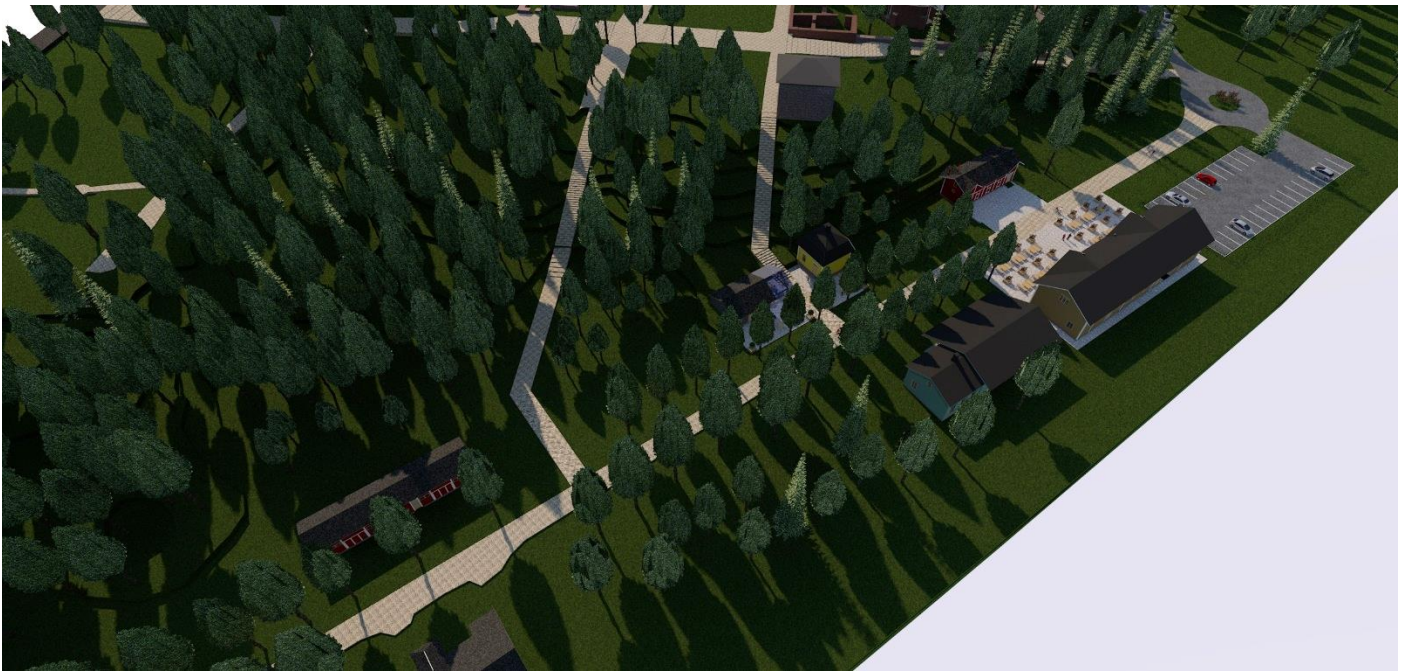
Yleisnäkymä puistoalueista - Panorama över parkområden



Koko alue luoteesta - Hela området från nordväst



Yleisnäkymä kaakosta - Panorama från sydöst



Reitit raunioilta asemapuistoon - Stigar från ruiner till stationsparken



Stationsparken från sydväst - Asemapuisto lounaasta



Tak över ruinerna - Raunioiden kattaminen



Ruinerna från insidan - Rauniot sisältä



Stigen från klockstapeln till stationsparken - Reitti kellotapulilta asemapuistoon

Vanhan Vaasan keskus

Gamla Vasa centrum

HOITOLUOKAT SKÖTSELKLASSER



A2 Käyttöviheralue.
Bruksgrönområde.

PINTA-ALAT
AREALER

13946 m²
28005 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal

B3 Maisemaniitty ja
laidunalue.
Landskapsäng och
betesområde

PINTA-ALAT
AREALER

7221 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal

C1 Lähimetsä.
Närskog.

PINTA-ALAT
AREALER

5903 m²
1272 m²
19695 m²
2899 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal

C3 Suojametsä.
Skyddskog.

PINTA-ALAT
AREALER

733 m²
581 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal

C5 Arvometsä. Liito-oravan
elinympäristö.
Värdeskog. Flygekorrens
livsmiljö.

PINTA-ALAT
AREALER

1128 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

**Tehtävä
Tunnist tiedot**

ASEMAKAAVAN MUUTOS
Kaavan nro 1074
Vanhan Vaasan keskus

Päivitetty 18.5.2018

Suunnittelun kohde

Asemakaavalla tarkistetaan 23.12.1991 lainvoiman saanutta asemakaavaa numero 731 28. kaupunginosassa yleisillä alueilla 9903-1, 9903-2, 9903-3, 9906-1, 48-1 sekä kiinteistörekisteriyksiköillä 1:1 ja 1:68.

Aloite

Vanhan Vaasan keskuksen kaavoituspäätös on tehty kaupungin aloitteesta vuoden 2016 kaavoituskatsauksessa.

Suunnittelualue

Suunnittelualueella sijaitsevat entisen Vanhan Vaasan rautatieaseman rakennukset ja asemapuisto, Vanhan Vaasan rauniot ja puisto, yleisiä puisto-, katu- ja pysäköintialueita Kauppiaankadun ja Torikadun risteyksessä, sekä osia rata-alueesta.



Kaava-alueen sijainti ja rajaus

Suunnittelun tavoite

Asemakaavan muutoksella pyritään kehittämään alueen käyttöä. Asemakaavaprosessin aikana tutkitaan asemapuiston rakennussuojelun ja rakennusten purkamisen sekä raunioiden kattamisen mahdollisuudet. Tavoitteena on luoda edellytykset alueen kulttuurihistorian suojelulle ja hyödyntämiselle sekä Vanhan Vaasan elinvoimaisuuden vahvistamiselle.

Lähtötiedot

Nykyinen maankäyttö	Suurin osa suunnittelualueesta on rakentamatonta. Vanhan Vaasan kirkon rauniot muodostavat puistomaisen ympäristön, jonka pohjoispuolella sijaitsee 1900-luvun alussa perustettu entinen Mustasaaren rautatieasema. Aseman ympäristö on puutarhamainen, mutta hoitamattomana se on päässyt villiintymään. Kauppiaankadun toisella puolella sijaitsee rakentamaton, niittymäisen avoin puistoalue, joka on arkeologisesti mielenkiintoinen, sekä pieni grillikioski ja yleinen pysäköintialue. Suunnittelualueelta halkova Kauppiaankatu on vilkkaasti liikennöity. Rautatien varrella sijaitseva entinen rautatieasema on ollut vailla käyttöä 1980-luvun alusta lähtien ja osa rakennuksista on päässyt erittäin huonoon kuntoon. 90-luvulla alueen yhdessä rakennuksessa vielä asuttiin. 2000-luvun puolella alue oli vuokrattu toimijalle, jonka oli tarkoitus kunnostaa rakennuksia, mutta hanke kaatui rahoitusvaikeuksiin. Kaupungin viher- ja kiinteistötoimi sekä Vanhan Vaasan asukasyhdistys ovat sen jälkeen pitäneet huolta alueesta. Asemapuiston läpi kulkevaa hiekkatietä ja polkuja käytetään ulkoiluun. Raunioaluetta on kunnostettu 2000-luvun kuluessa Pohjanmaan museon ja Museoviraston ohjauksessa. Kunnostustarvetta aiheuttavat ilkeältä ja säään ja ilmasto-olojen aiheuttama rapautuminen. Raunioaluetta käytetään monipuolisesti virkistykseen kaikkina vuodenaikoina. Raunioilla on järjestetty myös perhejuhlia ja muita tilaisuuksia. Vanha Vaasa –projekti vuosina 2007-10 oli kaupungin eri toimijoita yhdistävä projekti, joka pyrki kehittämään alueen suunnitelmallista käyttöä. Sen puitteissa tehtiin useita selvityksiä ja suunnitelmia sekä joitakin tapahtumia alueella.
Maanomistus	Asemakaava-alueen muodostavat maa-alueet ja kiinteistöt ovat Vaasan kaupungin omistuksessa.
Maakuntakaava	Suunnittelualueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2030. Suunnittelualueella koskee useita maakuntakaavamerkintöjä, joista olennaisimpia tämän kaavamuutoksen kannalta ovat: • Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokas alue. Alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee edistää alueiden kulttuuri- ja luonnonperintöarvojen säilymistä. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on otettava huomioon maisema-alueiden ja rakennettujen kulttuuriympäristöjen kokonaisuudet, erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus. • Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokas kohde (Mustasaaren rautatieasema). Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti arvokkaita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä tulee edistää kohteen kulttuuriperintöarvojen ja maisema-arvojen säilymistä. • ca / keskustatoimintojen alakeskus. Merkinnällä osoitetaan kaupunkien ja kuntien alakeskukset. Alueidenkäytön suunnittelussa ja kaavoituksessa



References



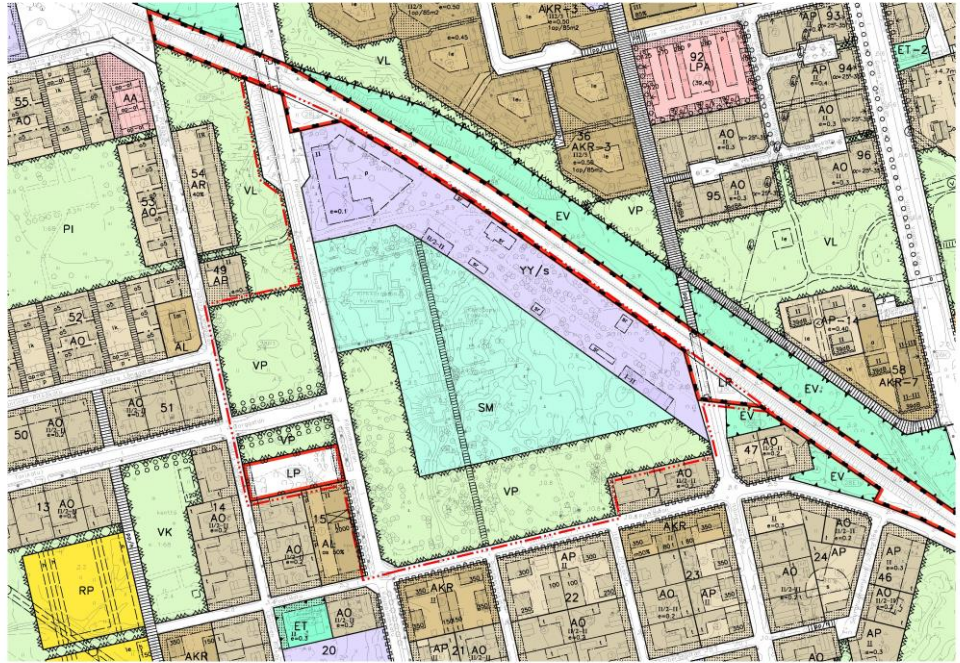
Ote yleiskaavasta

Asemakaava

Alueella on voimassa 23.12.1991 vahvistunut asemakaava nro 731, jossa asemapuiston alue on merkitty kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (YY/s). Tälle alueelle on annettu useita rakentamista ja korjaamista koskevia määräyksiä, joiden tavoitteena on alueen luonteen säilyttäminen.

Entiset asemarakennukset (6 kpl) on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi (sr). Näistä yksi on palanut ja sen johdosta purettu vuonna 2000 (asemarakennus) ja yksi on purettu vuonna 2013 (tavaramakasiini). Yhdelle on haettu purkulupaa vuonna 2015 (kaksoisvahtituvan ulkorakennus), asian käsittely on kesken.

Raunioiden alue on muinaismuistoaluetta (SM). Torikadun molemmin puolin on puistoaluetta (VP). Torikadun eteläpuolella on lisäksi yleinen pysäköintialue (LP).



Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella pistekatkoviivalla.

Rautatiesopimus

Mustasaaren rautatieasema on suojeltu rautatiesopimuksella, joka on sopimus menettelytavoista valtakunnallisesti merkittävien rautatieasema-alueiden säilyttämiseksi ja suojelemiseksi vuodelta 1998. Sopimuksella viranomaiset ovat sitoutuneet viemään eteenpäin alueiden suojelua ensisijaisesti kaavoituksella ja toissijaisesti rakennussuojelulain keinoin.

Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2016 alkaen.

Muut päätökset, suunnitelmat ja selvitykset

- Vanha Vaasa – palossa säilynyttä kaupunkia, Lena Spoof, Vaasan kaupunkisuunnitteluvirasto, 1987
- Växter i fältskiktet vid Korsholms stationsområde, Svenska yrkesinstitutet, trädgårdsbranschen, 2002
- Naturinventering, stationsparken Gamla Vasa, Tuija Warén, 2003
- Växtkartering & fågelinventering, stationsparken Gamla Vasa, Tuija Warén, 2004
- Vanha Vaasa – kaupunkiarkeologinen inventointi, Päivi Hakanpää, Museovirasto, 2007
- Vanhan Vaasan valtakunnallisesti arvokkaan maisema-alueen inventointi, Anna-Kaisa Aalto, Vaasan kaupunkisuunnittelu, 2008
- Vanhan Vaasan laaksot - Pitkäselän–Vanhan Vaasan kanaalin laakson maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma, Anna-Kaisa Aalto, Vaasan kaupunkisuunnittelu, 2008
- Vanha Vaasa – rakennushistoriallinen tutkimus, Pia Hartvik ja Susanne Öst, Pohjanmaan museo, 2009
- Vanha Vaasa, kulttuurikasvillisuusinventointi, Hanna Kalliomaa, kaupunkisuunnittelu, 2009
- Vanhan Vaasan viheralueiden kehittämissuunnitelma, Vaasan kaupunkisuunnittelu, MA-arkkitehdit, 2010
- Vanhan Vaasan aseman luontokartoitus, kaavoitus, 2014

- Veturimiesten huoltorakennuksen purku Wärtsilän alueelta ja siirto Vanhan Vaasan asemapuistoon, suunnittelujaoston päätös 28.5.2013
- Vanhan Vaasan asemarakennukset – kunto- ja kustannusarvio, insinööritoimisto Smeds, 27.8.2014
- Vanhan Vaasan asemarakennukset, tarkastusraportti, insinööritoimisto Smeds, 6.10.2014

Selvitystarve

Luontoselvitys, jossa kartoitetaan alueen luontotyytit sekä EU:n direktiivilajit, tehdään asemakaavaprosessin aikana.

Kaavan vaikutukset

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

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

Vaikutusten arviointi tehdään yhdessä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.

Osalliset

Suunnittelualueen ja naapureiden kiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat

Kaupungin asiantuntijaviranomaiset :

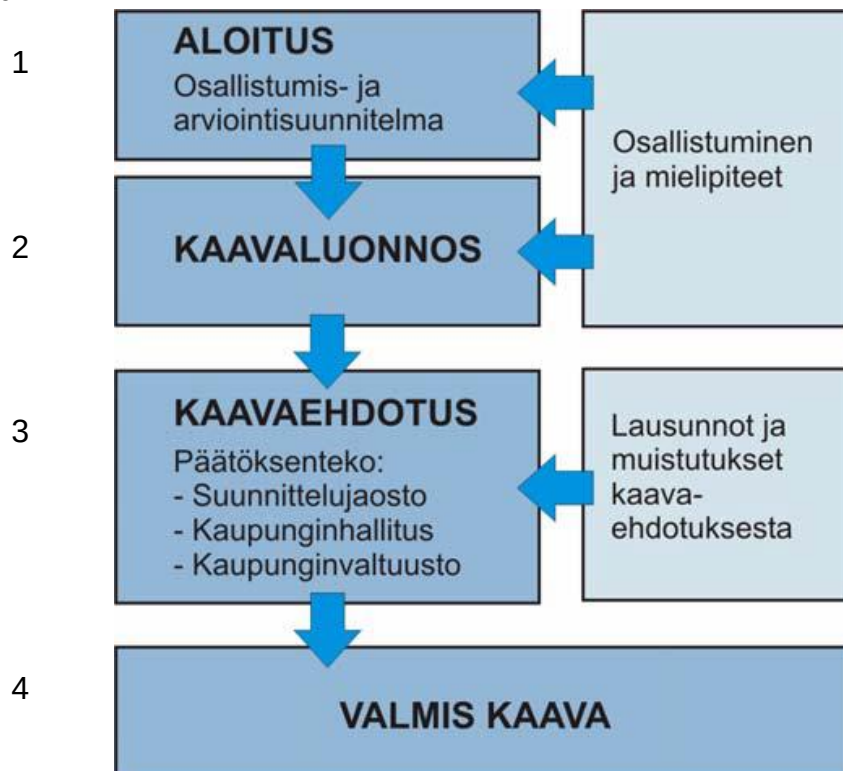
kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntatekniikka, Vaasan talotoimi, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, Pohjanmaan museo, Vaasan Vesi, Pohjanmaan pelastuslaitos

Muut viranomaiset ja yhteistyötahot :

Museovirasto, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Länsi-Suomen Sotilasläänin Esikunta, VR-yhtymä, Liikennevirasto, Posti Oy, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Vaasan Yrittäjät ry, Anvia Oy, Vanhan Vaasan yhdistys ry, Vaasan ympäristöseura ry

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen kulku



1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitetaan asettamalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Tällöin osallisilla ja muilla vaasalaisilla on mahdollisuus esittää joko **suullisesti tai kirjallisesti mielipiteensä** suunnitelluista menettelyistä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta ilmoitetaan kiinteistörekisteristä ilmeneville omistajille ja vuokralaisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti. (Pohjalainen, Vasabladet sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Kansalaisinfossa, pääkirjastossa, Kirjastonkatu 13, sekä kotisivuilla www.vaasa.fi.)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa, sekä lähetetään tällöin osallisille uudistetut kappaleet.

2. Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62§, MRA 30§)

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa järjestetään valmisteluvaiheen kuuleminen. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n mukaisesti asemakaavaluonnos ja sen mahdolliset vaihtoehdot pidetään nähtävillä kaavoituksessa, jolloin siitä on mahdollista esittää **kirjallisia ja/tai suullisia mielipiteitä**. Valmisteluvaiheesta ilmoitetaan kiinteistörekisteristä ilmeneville omistajille ja vuokralaisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti.

Mahdolliset mielipiteet kaavaluonnoksesta toimitetaan määräaikaan mennessä Vaasan kaupungin kaavoitukseen, PL 2, 65101 Vaasa, käyntiosoitteeseen Kirkkopuistikko 26 A, II kerros tai sähköpostiosoitteeseen [kaavoitus\(at\)vaasa.fi](mailto:kaavoitus(at)vaasa.fi).

3. Julkinen nähtävilläolo (MRA 27§)

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ehdotuksen, tonttijaon- ja tonttijaon muutoksen ehdotuksen valmistuttua ne asetetaan julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n nojalla 30 päivän ajaksi. Ehdotus asetetaan nähtäville Vaasan tekniseen virastoon, Kirkkopuistikko 26, 2. krs:n kaavoituksen aulaan sekä kaupungin internetsivuille, www.vaasa.fi/kaavoitus.

Kaavamuutoksen osallisilla ja muilla Vaasalaisilla on mahdollisuus esittää **kirjallisia muistutuksia** suunnitelmasta määräaikaan mennessä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kiinteistörekisteristä ilmeneville omistajille ja vuokralaisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti.

Mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan kirjallisina määräaikaan mennessä Vaasan kaupungin kaavoitukseen, PL 2, 65101 Vaasa, käyntiosoitteeseen Kirkkopuistikko 26 A, II kerros tai sähköpostiosoitteeseen [kaavoitus\(at\)vaasa.fi](mailto:kaavoitus(at)vaasa.fi).

4. Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto suunnittelujaoston ja kaupunginhallituksen esityksestä.

Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä **voi valittaa Vaasan hallinto-oikeuteen**. Valitusoikeudesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:ssä.

Yhteistyö viranomaisten ja kaavan laatijoiden kesken

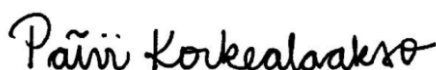
Kaavoitustyötä tehdään yhteistyössä eri hallintokuntien edustajien kanssa. Lakisääteisiä *viranomaisneuvotteluja* pidetään kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Käsittelyaikataulu	Asemakaavoitus käynnistyy keväällä 2016 ja tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuonna 2018.
---------------------------	---

Valmistelusta vastaa	Kaavoitusarkkitehti Juha-Matti Linna, puh. 040 575 9377 sekä kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva, puh. 040 743 8149. Lisätietoja antaa myös kaavoituksen kanslia, puh. 325 1160. Vierailuosoite: Kirkkopuistikko 26, 65100 Vaasa. Sähköpostiosoitteet muotoa.etunimi.sukunimi@vaasa.fi Kaavaprosessin etenemistä voi myös seurata kaavoituksen internet-sivuilta: www.vaasa.fi/kaavoitus
-----------------------------	--

Päiväys ja allekirjoitus Vaasa 18.5.2018

Kaavoitusjohtaja



Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

Osallistuminen ja vuorovaikutus: MRL 6, 62-64 §; MRA 30-32 §
Asemakaavaprosessi: MRL 52, 65, 67, 188 §; MRA 27 §

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	905 Vaasa	Täyttämispvm	02.11.2018
Kaavan nimi	Vanhan Vaasan keskus		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		23.02.2016
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		1074
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,8473	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	9,8473

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	9,8473	100,0	3180	0,03	0,0000	-40
A yhteensä	0,1826	1,9	1600	0,88	0,1826	1600
P yhteensä						
Y yhteensä					-2,1623	-3220
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	6,6723	67,8			3,4916	
R yhteensä						
L yhteensä	1,4664	14,9			0,0525	
E yhteensä	0,1314	1,3			0,1314	
S yhteensä	1,3946	14,2	1580	0,11	-1,6958	1580
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	0,0028	0,0		0,0028	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	9	1750	3	996

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	9,8473	100,0	3180	0,03	0,0000	-40
A yhteensä	0,1826	1,9	1600	0,88	0,1826	1600
AL	0,1826	100,0	1600	0,88	0,1826	1600
P yhteensä						
Y yhteensä					-2,1623	-3220
YY					-2,1623	-3220
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	6,6723	67,8			3,4916	
VP	0,0482	0,7			-3,1325	
VL-2	0,7221	10,8			0,7221	
VP/S	5,9020	88,5			5,9020	
R yhteensä						
L yhteensä	1,4664	14,9			0,0525	
Kadut	1,2555	85,6			0,2815	
LR					-0,1776	
LP	0,2109	14,4			-0,0514	
E yhteensä	0,1314	1,3			0,1314	
EV	0,1314	100,0			0,1314	
S yhteensä	1,3946	14,2	1580	0,11	-1,6958	1580
SM					-3,0904	
SR	1,3946	100,0	1580	0,11	1,3946	1580
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	0,0028	0,0		0,0028	
ma ilm.kerr.alaa	0,0028	100,0		0,0028	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	9	1750	3	996
Asemakaava	9	1750	3	996