

Asemakaavan muutoksen selostus



Anne Majaneva

Vaasan kaupunki, kaavoitus

26.10.2017

Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1. Tunnistetiedot	3
1.2. Kaava-alueen sijainti	3
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2. TIIVISTELMÄ	6
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2. Asemakaava	6
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	6
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	8
3.1.2. Luonnonympäristö	9
3.1.3. Rakennettu ympäristö	10
3.1.4. Maanomistus	16
3.2. Suunnittelutilanne	16
3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	19
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	28
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	28
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	28
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	28
4.3.1. Osalliset	28
4.3.2. Vireilletulo	28
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	29
4.3.4. Viranomaisyhteistyö	30
4.4. Asemakaavan tavoitteet	32
4.4.1. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	33
4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	33
4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	33
4.5.2. Luonnosvaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	36
4.5.3. Ehdotusvaiheen vaihtoehtojen arviointi ja vertailu	38
4.5.4. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	46
4.5.5. Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	47
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	59

5.1 Kaavan rakenne, mitoitus ja aluevaraukset	59
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	60
5.3 Kaavan vaikutukset	61
5.5 Ympäristön häiriötekijät	63
5.6 Nimistö	63
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	63

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta: 905 Vaasa
Kaupunginosa: 2.
Korttelit: 3 ja 8
Tontti: 25

Suunnittelulaji: Asemakaavan muutos
Kaavan nimi: Siilot
Kaavan numero: 1057

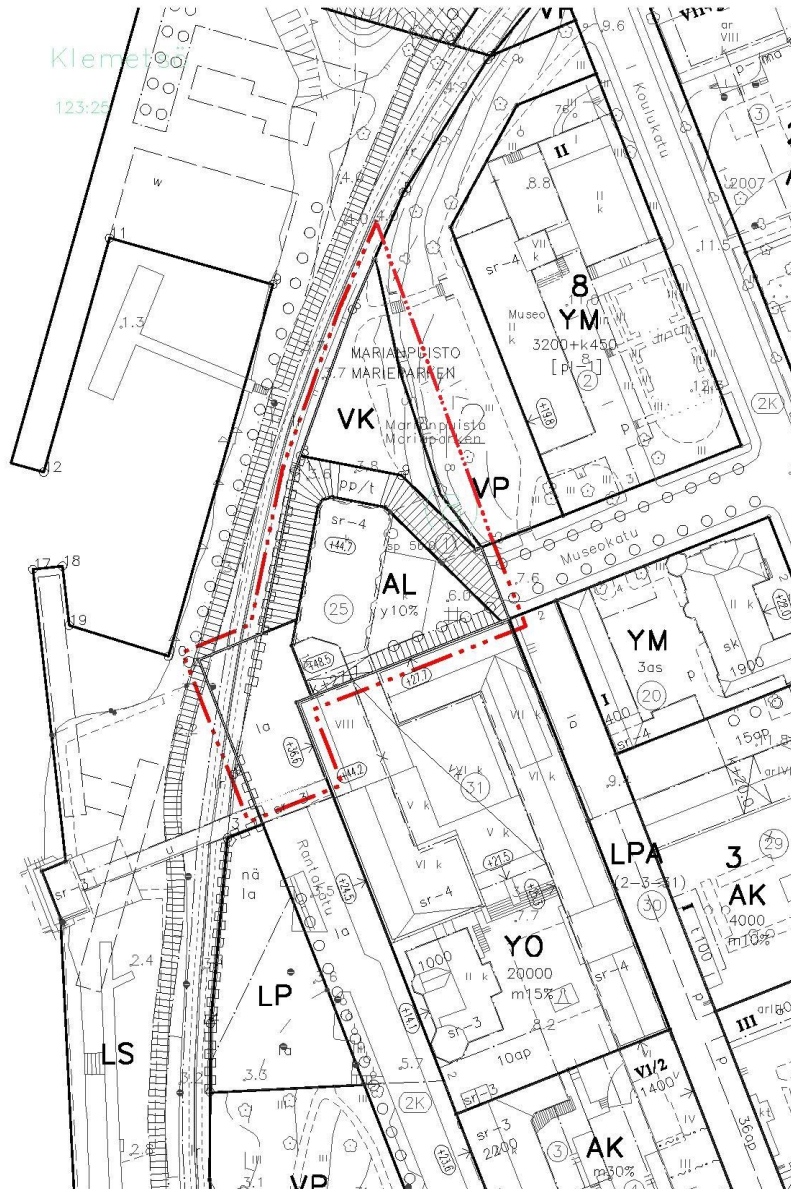
Laatija: Vaasan kaupunki, kaavoitus
Kaavoitusarkkitehti Paula Kemppinen (2014–15)
Kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva (2016-)
Kirkkopuistikko 26 A, 2. kerros
PL 3, 65101 VAASA
etunimi.sukunimi@vaasa.fi
(06) 325 1163

Käsittely:	Vireilletulosta ilmoittaminen	04.03.2014 / 24.2.2015
	Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto	17.02.2015 17.05.2016 21.03.2017
	Kaupunginhallitus	6.11.2017
	Kaupunginvaltuusto	13.11.2017

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Museokadun ja Rantakadun päässä. Alue kuuluu ns. Höyrymyllyn kokonaisuuteen.





Kaava-alueen raja- ja ajantasa- asemakaavassa.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Siilojen asemakaavan muutoksella tarkistetaan Vaasan kaupunginvaltuuston 18.1.2000 hyväksymän asemakaava nro 855 mukaista maankäyttöä kyseisen tontin osalta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä selvitetään tontin 2-3-25 siilojen sekä säilyttämisen että purkamisen edellytykset ja tontin uudisrakentamisen mahdollisuudet sekä korttelissa 8 sijaitsevan Marianpuiston käytettävyyden parantaminen.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- LIITE 1. Asemakaavakartta
LIITE 2. Asemakaavamääräykset
LIITE 3. Havainnekuva
LIITE 4. Viheralueiden hoitoluokat
LIITE 5. Tilastolomake
LIITE 6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- **Vaasan kaupungin rakennusperinneselvitys**, Kaarlo Viljanen, Hannu Vuolteenaho, Vaasan kaupunkisuunnitteluvirasto, 1986
- **Industribyggnader i Vasa**, Susanne Öst, Pohjanmaan museo, 1992
- **Vaasan Rantamyly, rakennushistoriallinen selvitys**, Susanne Öst, Pohjanmaan museo, 1993
- **”Kulttuuri- ja tietopalvelukeskus Vaasanmyllyyn”**, diplomityö, Teknillinen korkeakoulu, arkkitehtuurin osasto, Harri Koskinen, 1994
- **Kuntotutkimus**, Kalle Tanskanen, VTT rakennustekniikka, 3.8.1995
- **Rakennuslupakuvat**, Rantamyly / VOAS / siilot, arkkitehtitoimisto Gerd Hytönen, 1999
- **Rakennusperinneselvitys II**, Pohjanmaan museo ja kaupunkisuunnittelu, 2000
- **Vaasan Myllysiilojen betonitekninen kuntotutkimus**, Kalle Tanskanen, VTT rakennus- ja yhdyskuntatekniikka, 28.6.2002
- **Vaasan sisäsataman ja yliopistonrannan ideakilpailu, kilpailuohjelma**, 2005
- **Vaasan sisäsataman ja yliopistonrannan ideakilpailu, arvostelupöytäkirja**, kilpailusihteeri Juhani Hallasmaa, 6.3.2006
- **Suunnitelma ”Academill laajennus, Siilotoimisto, Siilohotelli”**, LPR-Arkkitehdit Oy, 30.5.2007
- **Vaasan sisäsataman alueen ja kaupunginrannan kulttuuriympäristöselvitys**, LPR-Arkkitehdit Oy, 2008
- **Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt**, www.rky.fi, Museovirasto, 2009
- **Vaasa, Kulttuuriympäristöselvitys**, Vaasan kaupunkisuunnittelu, 31.12.2010
- **”Academill / Pohjanmaan museo, tontin / alueen maankäyttö, lähestymistapa. Luonnos”**, LPR-Arkkitehdit Oy, 2010
- **Vaasan kaupungin keskustastrategia**, SITO Oy, Vaasan kaupunki, 21.12.2012
- **Korkean rakentamisen selvitys**, Vaasan kaupungin kaavoitus, 2014
- **Vaasan keskustan osayleiskaavan meluselvitys**, SITO Oy, 5.5.2015
- **Vaasan keskustan osayleiskaavan tärinäselvitys**, SITO Oy, 28.5.2015
- **Vaasan keskustan osayleiskaavan liikenneselvitys**, SITO Oy, 4.8.2015
- **Vaasan Höyrymyllyn betonisiilot – rakennushistoriallinen selvitys**, Vaasan kaupungin kaavoitus, 28.4.2016
- **Hinta-arvio – Vaasanmyllyn betonisiilojen ja lämpökeskuksen purkaminen**, Ab Sparal Oy, 23.5.2016
- **Vaasanmyllyn siilot – kuntotutkimusraportti**, Ramboll Finland Oy, 20.2.2017

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on 4.3.2014 hyväksynyt kaavoituskatsauksen 2014, jossa siilot on merkitty yhdeksi suunnittelukohteeksi.

Asemakaavan muutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin ja hyväksyttiin kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 17.2.2015 ja asetettiin sen jälkeen nähtäville mielipiteitä varten 5. – 19.3.2015 väliseksi ajaksi. 31.3. järjestettiin avoin vuorovaikutustilaisuus, jossa esiteltiin siilojen asemakaavan muutoksen tavoitteita ja lähtökohtia, sekä keskusteltiin ryhmissä.

Asemakaavan muutoksen luonnos käsiteltiin ja hyväksyttiin valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtäville kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 17.5.2016. Kaavaluonnokset pidettiin nähtävillä 2.6. – 1.7.2016 ja 16.6. järjestettiin yleisökävely siiloilla. Hankkeelle perustettiin myös oma facebook-sivu.

Asemakaavan muutoksen ehdotus käsiteltiin ja hyväksyttiin julkisesti nähtäville kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 21.3.2017. Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 6.4. – 5.5.2017.

2.2. Asemakaava

Asemakaavan muutoksella tutkitaan ja ratkaistaan pitkään tyhjiällä olleiden Vaasan Höyrymyllyn betonisten viljasiilojen säilyttämisen, purkamisen ja tontin uudelleen rakentamisen mahdollisuudet sekä Marianpuiston käytettävyyden parantaminen. Asemakaavan muutosta ohjaavat kaupungin tavoitteet saada tontti tarkoituksenmukaisen käyttöön sekä alueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä.

Asemakaavassa osoitetaan tontti asuin- ja liikerakentamiselle, toteutumatta jääneen leikkikentän tilalle puisto, ja tarpeelliset katu- ja kevyen liikenteen alueet.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan saatua lainvoiman suunnittelualueelle haetaan toteuttajaa arkkitehtikilpailun tai tontinluovutuskilpailun kautta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualueella sijaitsevat Vaasanmylly Oy:n rakennuttamat betonisiilot, jotka ovat olleet tyhjiällä ja käyttämättömänä 1990-luvun lopulta lähtien. Siilot ovat herättäneet koko olemassaolonsa aikana voimakasta julkista keskustelua niiden säilyttämisen puolesta ja vastaan.

Siilojen rakentamista (1958 - 63) edelsi kova kiista siitä, saadaanko siiloja katualueelle rakentaa vai ei. Vaasanmylly Oy alueen suurimpana työnantajana vei voiton asukkaiden vastustuksesta huolimatta.

Melko pian myllytoiminnan päätyttyä (1992) Vaasan Opiskelija-asuntosäätiö ja kaksi Vaasan kaupungin omistamaa kiinteistöyhtiötä ostivat myllyn ja siilot, ja VOAS ryhtyi suunnittelemaan siiloihin opiskelija-asuntoja. Muualle myllykortteliin kaavailtiin asuntoja, yhteistiloja ja julkisia tiloja, mm. Pohjanmaan museolle. Vaikka itse betonisiiloja ei missään selvityksissä kehoitettu suojelemaan, on Höyrymyllyä koskevaan asemakaavaan merkitty myös betonisiilot merkinnällä sr-4. Tämän suojelumerkinnän taustalla on vaikuttimena ollut VOAS:n tahto siilojen säilyttämiseksi ja korjaamiseksi opiskelija-asutuskäyttöön. Merkintä sr-4 suojelee rakennuksen julkisivujen osia ja sallii niissä uuden pääkäyttötarkoituksen edellyttämät välttämättömät muutokset.

Muutostyöt mahdollistavasta asemakaavasta jätettiin useita valituksia. Hylätyt valitukset koskivat mm. suojelumääräyksiä, kaupunkikuvaa, ylisuurta tontti- ja korttelitehokkuutta, riittämätöntä pysäköintiä, riittävien pihatilojen ja vapaa-alueiden puutetta, puistoalueen supistumista, sekä vanhan myllykiinteistön ja pyöreiden betonisiilojen soveltuvuutta asumistarkoituksiin. Joidenkin virka- ja luottamusmiesten esteellisyyttä koskevat valitukset hyväksyttiin, ja Ympäristöministeriö jätti kaavan vahvistamatta (1995).

Kaava valmisteltiin uudelleen ja siihen tehtiin pieniä tarkistuksia. Koko myllykorttelin osalta asuntojen määrää pudotettiin 300:sta 280:een sekä liike-, toimisto- ja yleisten tilojen osuutta alennettiin 45 %:sta 40 %:iin. Museokadun avautuminen rantaan toteutettiin merkitsemällä siiloihin 20 metriä korkea lasinen läpikulku. Rantakadun jatke merkittiin jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu. Kaava vahvistettiin kaupunginhallituksessa 1997. Tästäkin kaavasta valitettiin, mutta tällä kertaa valitukset eivät menneet läpi, ja kaava tuli voimaan vuonna 1998.

Yhtä aikaa kaavavalmistelun kanssa tehtiin rakennuslupapiirustuksia ja niihin tarkistuksia ja muutoksia. Valtion asuntohallitus (nyk. Asuntorahasto) myönsi hankkeelle ensimmäisen lainavarauksen vuonna 1996. Hanke kaatui, kun VOAS:n toimitusjohtaja ja hallitus vaihtuivat. Säätiön uudella johdolla ei ollut riittävää asiantuntemusta ison hankkeen läpiviemiseen, eivätkä muut mukana olleet kiinteistöyhtiöt myöskään olleet valmiita siihen. Piirustuksia luonnosteltiin vielä uudelleen vuoteen 2001 saakka toisen arkkitehtitoimiston kanssa, mutta uutta rakennuslupaa niillä ei haettu muun muassa Museoviraston vastustuksen vuoksi. Siiloasunnot jäivät toteutusta vaille.

Asemakaavalla on onnistuneesti vaikutettu muun Höyrymylly-kokonaisuuden säilymiseen ja korjaamiseen. Höyrymyllyn kokonaisuus ilman betonisiiloja siirtyi Åbo Akademin ja Harry Schaumanin säätiöiden omistukseen vuonna 1998, jolloin järjestettiin yleinen aatekilpailu "Österbottens Högskola i Strandkvarnen, Vasa" tehdaskiinteistön muuttamisesta ruotsinkielisen korkeakoulun käyttöön. Kilpailu ratkesi vuonna 1999 ja sen voitti QUAD arkkitehdit Oy:n työryhmä ehdotuksella "Agora". Kilpailun kanssa rinnakkain asemakaavaa jälleen muutettiin ja se vahvistettiin vuonna 2000. Åbo Akademin rakennustyöt alkoivat vuonna 2002 ja valmistuivat 2003. Kiinteistö tunnetaan nykyään nimellä Academill. Elevaattoritornit kunnostettiin ylioppilaskunnan käyttöön vuosina 2006–07.

Uudemmat betonisiilot eivät kilpailuohjelmaan kuuluneet. Vaasan kaupunki osti siilot VOASilta vuonna 2003.

Tämän jälkeen asiassa on palattu siilojen osalta kahteen vaihtoehtoon: joko säilyttävään, siilojen luonne huomioiden, tai purkamiseen ja uudisrakentamiseen. Vaihtoehtoja on tutkittu arkkitehtikilpailun kautta.

Sisäsataman ja yliopiston rannan alueen kehittämisestä järjestettiin ideakilpailu 2006, johon myös siilojen alue kuului. Arvostelupöytäkirjassa todetaan kilpailuehdotusten siiloratkaisujen osoittavan sen, että haaste on ratkaistavissa joko sijoittamalla siiloihin toimistotiloja ja salin, jolloin niiden luonne säilyy, tai purkamalla ne ja rakentamalla maltillisesti uutta. Asumista siiloihin ei esitetty. Kilpailuehdotusten kerrosalamäärä todettiin kuitenkin liian suureksi arvokkaalle paikalle. Kilpailun voitti eteläisen alueen osalta LPR-Arkkitehdit ehdotuksella "Jousi".

LPR-Arkkitehdit ovat työstäneet voittoa suunnitelmaansa eteenpäin vuonna 2007. Tässä suunnitelmassa on säilyttävässä vaihtoehdossa ("Siilotoimisto") rakennusoikeutta yli 11 000 k-m², eli siilojen ohessa uudisrakentamista noin 3000 k-m². Toisessa säilyttävässä vaihtoehdossa ("Siilohotelli tai senioritalo") on rakennusoikeutta reilut 10 000 k-m². Purkavassa vaihtoehdossa ("Academillin laajennus") on osoitettu rakennusoikeutta yli 7000 k-m². Purkavassa vaihtoehdossa rakennukset on sijoitettu irti Academillin kiinteistöstä ja kulku rakennusten välillä on osoitettu yhdyskäytävän kautta. Näin Museokatu on saatu avattua koko leveydeltään rantaan, kun säilyttävissä vaihtoehdoissa on esitetty sen sijaan siilostoon rakennettavaa lasista aulaa, jonka läpi rantaan voidaan kulkea. Edelleen kerrosalat todettiin ylimitoitetuiksi.

LPR-Arkkitehdit on jatkanut alueen luonnostelua myös vuonna 2010. Luonnoksissa kerrosalaa on vähennetty noin 5000 neliometriin. Museokadun varteen on suunniteltu viisikerroksinen rakennus, joka liittyy yhteystunnelilla tai – sillalla Academilliin ja sisältää opetus- ja toimistotiloja. Marianpuiston alle rinteeseen on luonnosteltu museoon liittyvää näyttely- ja luentosalitilaa. Myös museon varastotilojen sijoittaminen siilostoon on ollut kaupungin tilahallintoryhmän luonnoksissa vielä 2010-luvulla. Museolle ei ole kuitenkaan myönnetty varoja rakentamiseen, ja Åbo Akademin lisätilan tarpeet on haudattu. Suunnitelmat ovat siten jääneet toteuttamatta.

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Siilot sijaitsevat Vaasan keskustan rantavyöhykkeellä Rantakadun pohjoispäässä, Museokadun päättänä, katkaisten katualueen ja yhteyden rantaan. Ne jatkavat Academillin kiinteistön rantasiluettia ja toimivat sen sekä koko keskustan siluetin massiivisena päättänä. Entisen Höyrymyllyn ajallisesti kerroksellisesta, punatiilisestä kokonaisuudesta uudemmat betonisiilot erottuvat selkeästi valkoisen rappauksen, korkeutensa ja poikkeavan muotonsa vuoksi. Siilojen kohdalta rantavyöhyke taivuu kohti Onkilahtea ja Palosaaren siltaa, jonka molemmissa päissä sijaitsevat punatiiliset Vaasan Sähkön ja yliopiston kokonaisuudet. Maisemallisesti siilot sijoittuvat kahden rantapuiston, Satamapuiston ja Marianpuiston, väliin. Alueen luonne on julkinen.

Siilojen pohjoispuolella sijaitsee Pohjanmaan museon edustalla kohti merta laskeutuva Marianpuisto. Puiston poikki kulkee rautatie, joka vie rautatieasemalta satamaan. Raiteella kulkee harvakseltaan tavarakuljetuksia, ja VASEK:lla on meneillään hanke satamaradan kehittämiseksi. Radan ja Marianpuiston välissä on hiekkakenttä, joka on kaavassa merkitty leikkipuistoksi, mutta sitä käytetään pysäköintiin.

Siilojen edestä kulkee Vaasan suosituin kevyen liikenteen ulkoilureitti, joka kiertää pitkin rantoja. Academillin edusta on rakennettua ja viimeistelyä katu- ja paikoitusaluetta, samoin hieman etelämpänä sijaitsevan Kuntsin museorakennuksen ympäristö hiljattain uusittuine istuskelulaitureineen, mutta julkisen tilan viimeistelytaso ja jäsenyntyisyys hajoavat siilojen kohdalla ja siitä pohjoiseen päin kohti Vaasan Sähkön kokonaisuutta.

Vaasan kaupunki on ryhtynyt määrätietoisesti kehittämään rantavyöhykettä. Kalarannan rakentamisesta ja toiminnasta järjestettiin yleinen ja avoin luovutuskilpailu, joka ratkaistiin vuoden 2016 lopulla. Parhaillaan kilpaillaan Sisäsatamaan tulevasta toiminnasta ja väliaikaisista rakennelmista. Rannan kevyen liikenteen reittiä on tarkoitus jatkaa sillalla Vaasan Sähkön edestä yliopiston rantaan. Kaavassa nro 855 on lisäksi Academillin edustalle varattu alue venesatamaa varten, jolle saa rakentaa 1200 m² satama-, veneily- ja virkistystarkoituksia palvelevia keveitä rakennuksia.

Entisen Vaasanmyllyn kiinteistökokonaisuuden merkitys ympäristölle on kiistaton. Se on pitkän ajan antanut erityisen leimansa kaupunkikuvaan ja rakennuskompleksilla on erityisen merkittävä asema Pohjoisen Kaupunginselän suunnalta katsottaessa. Entisestä Rantamyllystä elevaattoritorneineen on tullut yksi Vaasan tunnusmerkeistä. Rakennuskokonaisuus mainitaan tärkeänä osana valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jota kutsutaan nimellä ”Vaasan rantapuistovyöhyke julkisine rakennuksineen ja Vaasan Höyrymylly”.



Ilmakuva Höyrymyllyn alueesta, 2014.

3.1.2. Luonnonympäristö

Siilojen ja lämpökeskuksen tontilla ei ole lainkaan luonnonympäristöä. Maisemarakenteeltaan siilojen tontti asettuu rinteeseen. Maasto laskee voimakkaasti kohti länttä, meren rantaan. Maaperä on moreenia ja kalliota.

Ympäröivä luonnonympäristö koostuu rakennetusta kaupungin rantavyöhykkeestä, jonka rakentuneisuusaste vähenee pohjoiseen päin mentäessä, sekä Marianpuistosta, joka on hyvin vähäisellä käytöllä ja luonteeltaan puutarhamainen. Ranta on jyrkkä ja louhikkoinen ja siinä kasvaa harvakseltaan lehtipuita.

Marianpuistossa on alun perin ollut taidokkaita puutarhasommitelmia, jotka ovat aikojen saatossa lähestulkoon hävinneet. Nykyään puistossa on muutamia puita, pensaita ja kukkaistutuksia, hiekkakäytäviä, portaita ja avokalliota.

Nimi Marianpuisto (Marieparken) kattoi aluksi koko Rantapuiston pohjoisosan eli Pakkahuoneenpuistosta Palosaaren sillalle (nyk. Sähkön tontti). Puisto on sittemmin pilkkoontunut osiin rantaradan ja laiturille johtaneen pistoradan ja Pohjanmaan museon rakentamisen sekä Vaasan Sähkön laajentumisen seurauksena. Nimensä puisto sai todennäköisesti Suomen suuriruhtinaan Aleksanteri II:n puolison, suurruhtinatar Maria Aleksandrovnan, mukaan.

Puisto oli aluksi hyvin metsäinen, ja sitä alettiin rakentaa puistoksi pikkuhiljaa. Marianpuiston rakentaminen alkoi 1871 Laivakadun (nyk. Museokatu) ja Raatihuoneenkadun (nyk. Koulukatu) kulmauksesta ja rahoitettiin ensimmäisenä vuotena apteekkari Herman Lindebäckin lahjoitusvaroilla. A.A. Levón valtuutettiin yhteistyössä läheisten tontinomistajien kanssa suunnittelemaan puiston. Myöhemmin Marianpuiston rakentamista kustannettiin palovinaveroin. Rantarata peitti suuren osan Marianpuistosta 1890 alkaen. Vain kunnostettu osa säilyi kaupungin hallussa puistona.

Pohjanmaan museon rakentamisen (1927–29) myötä Marianpuisto jakaantui edelleen osiin. Museon sisääntulon puoli oli suunnitelman mukaan pensasaidoin rajattu symmetrinen klassistinen puutarha,

jonka pitkänomainen muoto saa molemmissa päissä puoliympyrän muotoon linjatut, apsismaiset puistokäytävät. 30-luvun lopulla Marianpuisto ja museorakennus eristettiin rautatiealueesta kivistä rakennetulla tukipenkereellä.

Museon sisäänkäynnin edessä olevaa osaa Marianpuistosta kunnostettiin vuonna 2013 ja rannanpuoleista osaa 2014. Puisto kaipaa edelleen kunnostusta, ilmeen kirkastamista ja käytettävyyden lisäämistä järjestämällä kulkuyhteyksiä rannan kävelytieltä. Nykyisellään puistoa ei juurikaan käytetä.



Marianpuistoa maaliskuussa 2014.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsevat entisen Höyrymyllyn pyöreät betonisiilot sekä lämpökeskus.

Historia

Myllyn toiminta alkoi vuonna 1850 Vanhan Vaasan Alkulassa, jonne August Aleksander Levón oli perustanut tehtaan lyijyvalkoisen ja etikan valmistukseen jo 1846. Vaasan palon jälkeen Levón anoi oikeutta muuttaa mylly uuteen Vaasaan, josta hän oli ostanut tontit Rantakatu 1 ja 2. Levón ehti kuitenkin kuolla vuonna 1875, ennen kuin mylly saatiin toimintaan uudessa paikassa.

Seuraavana vuonna toiminimi A.A. Levón rakensi myllyn valmiiksi entiseen suolamakasiiniin ja sen toimintaa jatkamaan perustettiin osakeyhtiö. Wasa Ångqvarns Ab toimi tällä paikalla aina vuoteen 1992 saakka ja tonteilla rakennettiin vuosikymmenten kuluessa lisää mylly- ja varastorakennuksia tarpeen mukaan.

Kahdessa vaiheessa vuosina 1929 ja 1938 rakennettiin ns. vanha siilo arkkitehti W.G. Palmqvistin piirustusten mukaan klassistiseen tyyliin. Vanhan siilon korkeus on 41 metriä. Sen viereen Museokadun päälle, alkuperäisen myllytontin ulkopuolelle, kohosivat uudet pyöreät 45 m korkuiset betonisiilot liukuvalutekniikalla kolmessa vaiheessa vuosina 1958, 1959 ja 1963. Vanhan ja uuden siilo-osan väliin rakennettiin nelikulmaisia siiloja sisältävä 48,5 m korkuinen osa niin ikään Palmqvistin suunnitelmien mukaan vuonna 1957. Myös siilojen edessä Museokadulta päin katsottaessa sijaitseva lämpökeskus rakennettiin vuonna 1957 (Palmqvist).

Laajentumisen teki mahdolliseksi kaupungin ja mylly-yhtiön välinen maa-alueiden vaihto. Sekä Viljo Revell että W.G. Palmqvist esittivät toteutuneesta poikkeavia vaihtoehtoja. Useissa luonnoksissa Museokatu jatkui aina rantaan saakka ja viljansiirtoyhteys myllyyn olisi järjestetty siltojen avulla. Museokadun päälle rakentamista vastustettiin asukkaiden ja päättäjienkin toimesta, mutta mylly-yhtiön painostus ja työllisyyteen vetoaminen sai kaupungin johdon myöntymään siihen, että siilot rakennettiin katualueelle.

Myllytoiminta tällä paikalla päättyi vuonna 1992. Sen jälkeen tiloja on vuokrattu eri toimijoille, ja siiloja käytettiin viljan varastointiin 1990-luvun lopulle saakka. Åbo Akademi muutti myllykortteliin vuonna 2003. Lisätietoja löytyy Vaasan Höyrymyllyn betonisiilojen rakennushistoriallisesta selvityksestä.



Myllykortteli ennen vuoden 1938 korotusta.



Ilmakuva, 2016.



Siilot Museokadun päättänä.



Siilot Rantakadun varrella.

Väestö- ja yhdyskuntarakenteen kehitys

Vaasan väestö- ja työpaikkakehitys on 2000-luvulla ollut positiivinen. Urbanisaatio on voimakas trendi ja ennustetaan, että kehitys ja kasvu tulevat tulevaisuudessa kohdistumaan entistä voimakkaammin seutujen ja maakuntien keskustaupunkeihin, kuten Vaasaan. Toinen yleinen trendi on, että halutaan vähentää hajarakentamista ja rakentamista kaupungin joukkoliikenne- ja pyöräilyvyöhykkeiden ulkopuolelle. Keskitetään rakentaminen olemassa olevien palvelujen ja infrastruktuurin varrelle ja panostetaan erityisesti keskusta-alueiden kehittämiseen, jotta saadaan sekä taloudellisesti että ekologisesti kestäviä kaupunkeja. Keskusta-alueiden houkuttelevuus asuinalueina on myös kasvanut viime aikoina ja ihmiset hakeutuvat entistä enemmän asumaan tiiviiseen kaupunkiympäristöön. Vaasan rooli seudun ja maakunnan suurimpana kaupunkina ja keskuksena tulee tulevaisuudessa siten olemaan entistä tärkeämpi.

Keskustan suuralueen asukasluku on 14 474 (31.12.2015). Keskustan suuralueen väkiluku on kasvanut keskimäärin noin 90 asukkaalla vuodessa kuuden viime vuoden aikana. Kaupungin suuralueittaisen väestöennusteen mukaan vuoteen 2025 mennessä keskusta-alueen väkiluku tulee kasvamaan noin 2000 asukkaalla. Jos keskusta-alueen kehitys jatkuu samalla tavalla, se tarkoittaisi noin 4500–5000 uutta asukasta vuoteen 2040 mennessä.

Väestönkasvusta huolimatta asuntokuntien keskikoon pieneneminen ja yhden hengen asuntokuntien voimakas kasvu tulevat jatkumaan. Samalla myös asumisväljyyden kasvu jatkuu, joskin hieman maltillisemmin kuin aikaisempina vuosina. Käytännössä tämä tarkoittaa, että mikäli uusia asuntoja ei rakennettaisi, keskusta-alueen väestö alkaisi vähentyä. Tämä voidaan nähdä jopa uhkana alueen kehitykselle ja elinvoimaisuudelle.

Suurin ikäryhmä keskustan suuralueella on 20–29 -vuotiaat. Se on myös alueen ylivoimaisesti voimakkaimmin kasvanut ikäryhmä 2000-luvun aikana. Ikäryhmän kasvu jatkunee voimakkaana myös tulevaisuudessa. Myös 30–39-vuotiaiden määrä tulee kasvamaan tulevaisuudessa, kun 20–29-vuotiaat vanhenevat. Osa heistä muuttanee kuitenkin alueilta pois mm. perheellistymisen myötä. Muita alueilla kasvaneita ikäryhmiä ovat 0–6-vuotiaat, 60–69-vuotiaat ja 80+ -vuotiaat. Väestö on vähentynyt eniten ikäryhmissä 40–49-vuotiaat ja 50–59-vuotiaat.

Kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin rantavyöhykkeellä, kaupunkisiluetin päätteenä. Korkeat, vaaleat siilot erottuvat selkeästi muusta ympäristöstä kaupungin julkisivussa merelle päin. Kaupungin suunnasta katsottaessa kaupunkikuva on sulkeutunut, koska katu päättyy siiloihin. Siilojen mittakaava on lähiympäristöstä poikkeava. Entiset myllyrakennukset ovat osittain yhtä korkeita, mutta suurimmaksi osaksi lähiympäristössä on 3-8 – kerroksisia rakennuksia. Hoitamaton yleisilme huonontaa kaupunkikuvaa siilojen ympäristössä.



Siilot on sovitettu paikalleen hienovaraisen ja taitavan arkkitehtisommittelun keinoin. Lähiympäristön torniaiheita (Maaherrantalo, Pohjanmaan museo, Koulukadun ja Museokadun kulmatornitalo) mukaileva korkea väliosa on koko myllyä karakterisoiva rakennusosa, joka toimii vanhan myllyn klassistisen tyylin ja uudempien betonisiilojen funktionalistisen tyylin välittävänä tekijänä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Vaasassa työpaikkojen määrä kasvoi noin 5 300:lla vuosien 2000–2013 aikana. Yhteensä Vaasassa on noin 38 000 työpaikkaa, joista keskustan suuralueella on noin 12 000 työpaikkaa. Keskustan suuralueen työpaikkarakenne on hyvin monipuolinen ja työpaikkojen määrä on ollut voimakkaassa kasvussa 2000-luvulla. Alueen suurimmat toimialat ovat terveys- ja sosiaalipalvelut, julkinen hallinto, maanpuolustus ja pakollinen sosiaalivakuutustoiminta sekä tukku- ja vähittäiskauppa.

Virkistys

Suunnittelualue sijoittuu Vaasan viheraluejärjestelmässä merenrantapuistoalueelle. Siilotontti sijaitsee Marianpuiston ja Satamapuiston välissä ja rantavyöhykettä pitkin kulkeva suosittu kevyen liikenteen reitti kulkee siilojen edestä. Marianpuiston edessä sijaitsee vähäisellä käytöllä oleva pienvenesatama, jossa on muutamia venepaikkoja. Marianpuiston pohjoisosan halki kulkee jalankulkureitti, jonka varrella hienona yksityiskohtana on Pohjanmaan museon muistohallia kohti kulkevat portaat.

Liikenne

Suunnittelualueen liikenne on vähäistä. Museokatu päättyy siilotontin eteen ja siitä kääntyy pieni hiekkatie rannan hiekkakentälle, jota käytetään pysäköintiin. Rantakatu päättyy Academillin eteen. Siilojen edestä kulkee jonkin verran läpiajoliikennettä, vaikka se on kiellettyä. Rannassa kulkeva kevyen liikenteen reitti on vilkkaassa käytössä.

Rannassa kulkeva rautatie johtaa Vaasan rautatieasemalta Vaskiluodon satama-alueelle. Se muodostaa suunnittelualueella liikenteellisen esteen. Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole osoitettu rautatien ylityspaikkaa ja se on johtanut siihen, että rautatie ylitetään luvattomista paikoista. Rautatien ylittäminen on helppoa, sillä se on erotettu ympäristöstä hyvin matalalla aidalla, ja junaliikenne on tällä kohtaa vähäistä.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue on osa laajempaa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, ”Vaasan rantapuistovyöhyke julkisine rakennuksineen ja Vaasan Höyrymylly”. Suunnittelualueita kuvataan Museoviraston inventoinnissa seuraavasti:

”Vaasan laaja rantapuistovyöhyke ja sillä sijaitsevat arvorakennukset 1800-luvun jälkipuoliskolta liittyvät Vaasan läänin pääkaupunkifunktioon ja perustuvat lääninarkkitehti C.A. Setterbergin 1855 laatimaan Uuden Vaasan asemakaavaan. Ranta on säilynyt ruutukaava-alueeseen liittyvänä kaupunkipuistona, jossa on rakennuksia Setterbergin ajalta, kuten hovioikeuden talo, lääninvankila, kruununmakasiini ja maaherrantalo. Rantapuistovyöhykkeellä rakennuksineen samoin kuin sen pohjoispäässä sijaitsevilla Vaasan Höyrymyllyn rakennuksilla on merkittävä asema Vaasan kaupunkikuvassa ja länteen antavassa kaupungin siluetissa.”

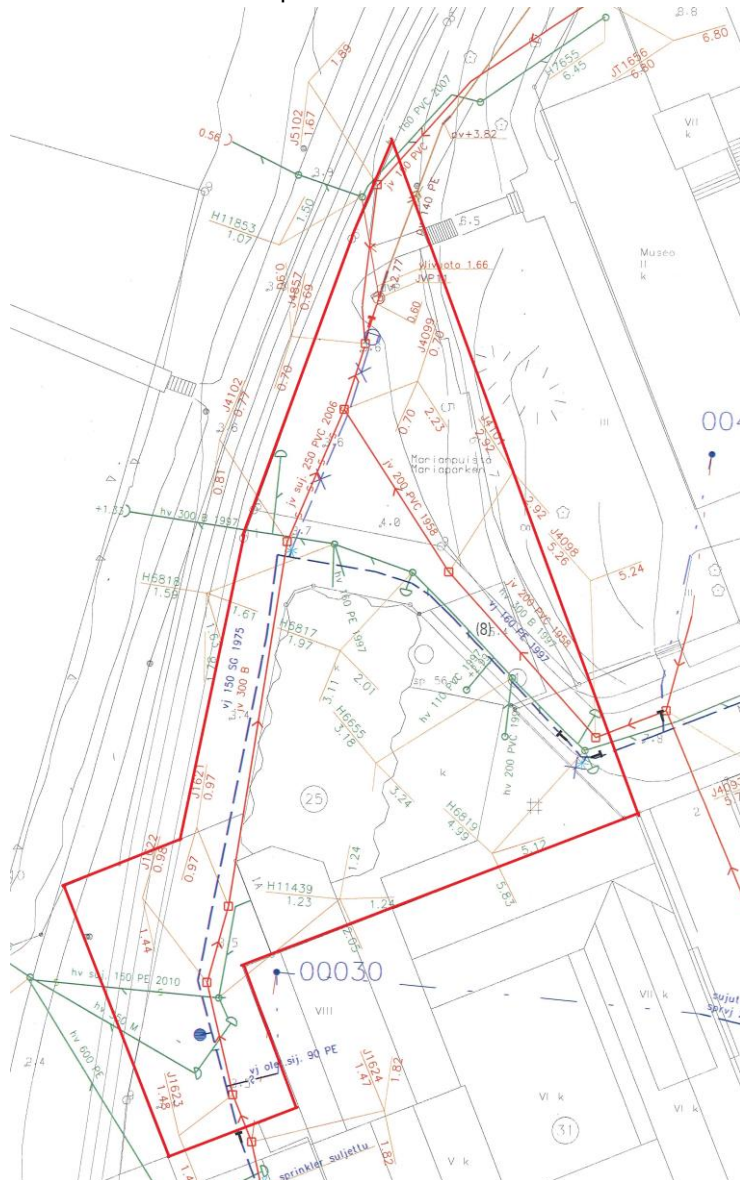
”Marianpuiston eteläpuolella on Vaasan Höyrymyllyn rakennusten ryhmä. Alueen vanhin rakennus on alun perin tehtailija Levónille Setterbergin suunnitelmien rakennettu yksityispalatsi (1861), joka on toiminut tehtaan konttorina. Setterbergin jälkeen teollisuusalueen rakennuksia ovat suunnitelleet mm. Otto Ekman, W.G. Palmqvist, M. Marttila, B. Sevon.”

Siilojen julkisivut on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä sr-4: rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun luonne säilyy. Siilojen kohdalla on suojelumerkinnässä katkoviiva, joka tarkoittaa, että merkinnällä suojellaan julkisivujen osat, joissa saadaan suorittaa uuden pääkäyttötarkoituksen kannalta välttämättömiä muutoksia.

Lähiympäristössä on useita asemakaavalla ja rakennussuojelulailla suojeltuja rakennuksia, kuten Pohjanmaan museo, Academillin rakennukset sekä Maaherrantalo.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella kulkee radan vieressä pääviemäriinja sekä vesijohto. Museokadulta viemäri-, vesi- ja hulevesiputket on vedetty hiekkatien alta siilot kiertäen kohti rantaa. Marianpuistossa sijaitsee maanpäällinen jätevesipumppaamo. Sähkö ja kaukolämpö kulkevat Museokadulla Academillin kiinteistön perustusten vieressä.



Suunnittelualueen vesi- ja jätevesilinjat.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Keskustan osayleiskaavaa varten tehdyssä meluselvityksessä vuodelta 2014 suunnittelualueella olevien siilojen rantajulkisivu sijoittuu raidemelun osalta 55–60 dB:n alueelle päivisin ja 50–55 dB:n alueelle öisin sekä nykytilanteessa että vuoden 2040 arvioidussa tilanteessa. Marianpuisto ja siilojen Museokadun puoli sijoittuvat 45–50 dB:n alueelle päivisin ja alle 45 dB:n alueelle öisin.

Raja-arvot melulta suojautumiseen ulko- ja piha-alueilla ovat vanhoilla alueilla 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Rakennusmassan sijoittamisella voidaan vaikuttaa piha-alueiden melunsuojauksen tarpeeseen. Uusien rakennusten julkisivun ääneneristävyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota, mikäli melutaso ylittää päivällä 65 dB ja yöllä 60 dB.

Keskustan osayleiskaavaa varten tehdyssä tärinäselvityksessä ei ole mukana rantavyöhykettä, koska raiteliikenne sillä osalla on hyvin vähäistä. Selvityksessä kerrotaan suojaetäisyydet erikokoisille uusille ja vanhoille asuinrakennuksille eri maaperälajien mukaan. Suunnittelualueen maaperä on moreenia ja suojaetäisyydet ovat tällöin yli 5-kerroksisille vanhoille rakennuksille 8 m ja uusille rakennuksille 10 m.

3.1.4. Maanomistus

Suunnittelualueen tontti on kaupungin omistaman yhtiön ja yleiset alueet kaupungin omistuksessa.

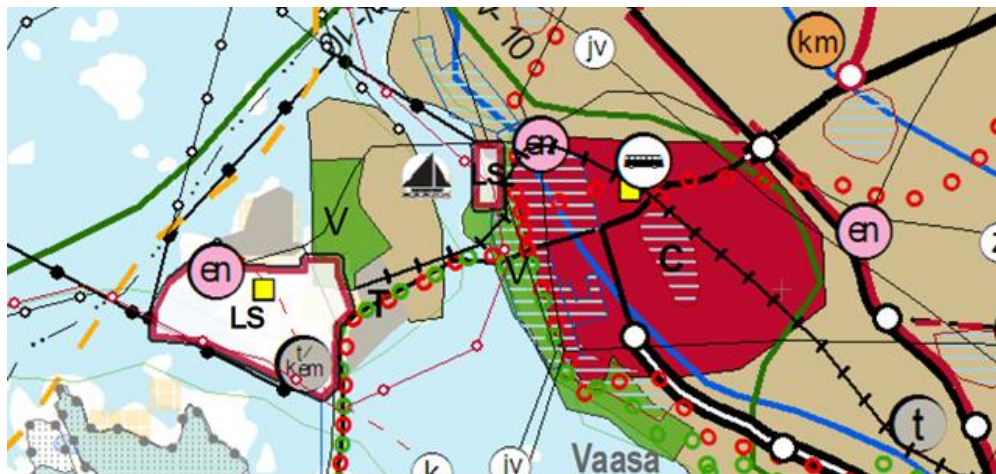


Värilliset alueet omistaa kaupunki, valkoiset alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

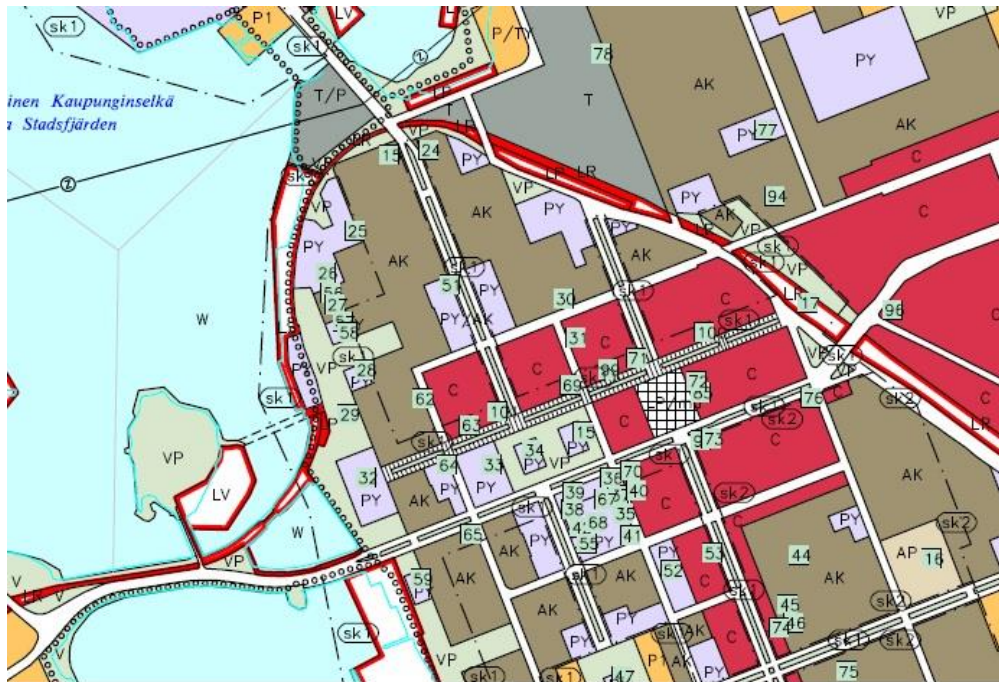
Alueella on voimassa ympäristöministeriön 21.12.2010 vahvistama Pohjanmaan maakuntakaava. Kaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C), jonka suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet. Alue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokas alue (RKY 2009). Aluetta sivuaa matkailun kannalta tärkeä veneväylä ja Vaasan merenpuoleiset osat ovat matkailun vetovoima-alueita. Rantavyöhyke on osoitettu virkistysalueeksi (V). Merkintään liittyvässä suunnittelumääräyksessä sanotaan, että virkistysalueiden ja väylien tulee yhdessä muodostaa toimivia verkostoja. Alueita suunniteltaessa tulee erityisesti kulttuuri-, maisema- ja ympäristöarvot ottaa huomioon. Lisäksi rannan suuntaisena on osoitettu pyöräilyreitti. Rantaan on osoitettu satama-alue (Vaasan sisäsatama).



Ote maakuntakaavasta.

Yleiskaava

Vaasan yleiskaava 2030 on vahvistunut 18.9.2014. Kaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asuntoja. Alue on kulttuurihistorian kannalta valtakunnallisesti arvokasta aluetta (sk-1). Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueella tulee hakea MRL:n 128 ja 127§:n mukainen maisematyölupa ja rakennuksen purkulupa. Aluetta sivuaa ulkoilureitti.



Ote yleiskaavasta.

Osayleiskaava

Keskustan osayleiskaavaa laaditaan parhaillaan. Luonnos on käsitelty kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 23.2.2016 ja ollut sen jälkeen nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten.

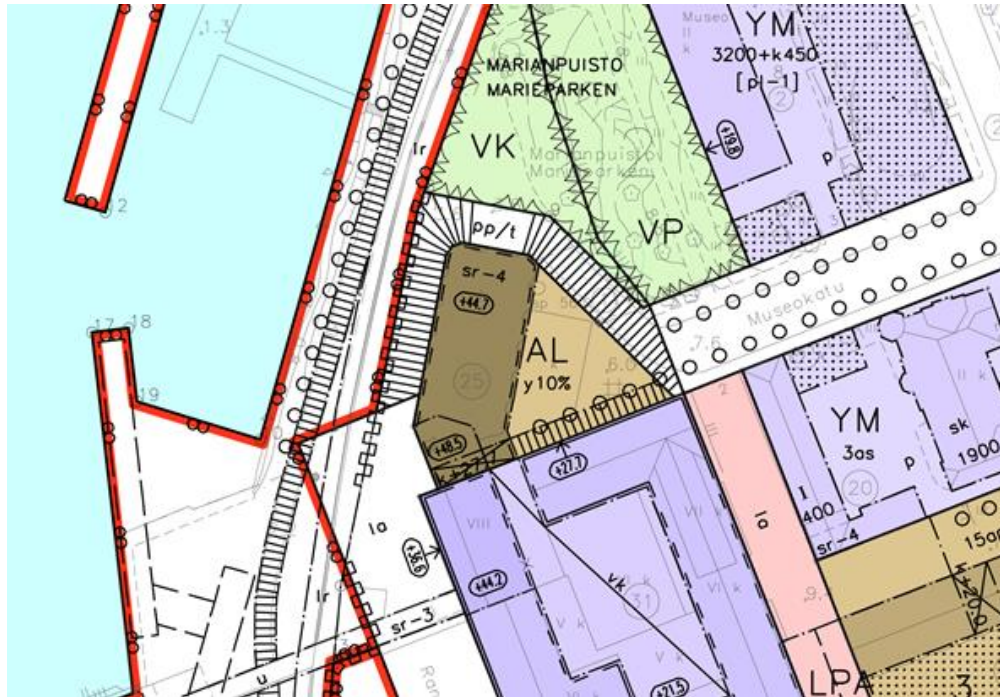
Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Vaasan kaupunginvaltuuston 18.1.2000 hyväksymä asemakaava nro 855. Kaava tehtiin vuonna 1999 ratkenneen yleisen aatekilpailun ("Österbottens högskola i Strandkvarnen, Vasa" vuonna 1998) voittajaehdotuksen pohjalta.

Asemakaavassa siiloen tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), jolla 10 % rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää yleisiä tiloja varten. 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. Rakennuksella on kerrosalaa 8700 k-m², tehokkuus on 6,57. Rakennukseen on tehtävä kulkuaukko yleiselle jalankululle ja tontille istutettava puurivi. Tontin 3-25 autopaikoista tulee vähintään 50 kpl sijoittaa viereiselle tontille 3-29. Tontille saadaan sijoittaa palveluasuntoja ja leikkiin sekä oleskeluun on osoitettava vähintään 10m² / asunto.

Siilot on merkitty suojelumerkinnällä sr-4: rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Merkinnällä suojellaan julkisivujen osia, joissa saadaan suorittaa uuden pääkäyttötarkoituksen kannalta välttämättömiä muutoksia. Asemakaavan

selostuksessa todetaan, että kaavan perusratkaisu motivoi ja vahvistaa kilpailualueen ulkopuolelle jääneen Vaasan Höyrymylly Oy:n betonisiilosto-osan kaupunkikuvallista asemaa rantamaisemassa. Suojelumerkintää ei perustella. Aikaisemmassa kaavassa vuodelta 1997 perustellaan siilojen suojelumerkintää teollisuushistoriallisilla ja kaupunkikuvaan liittyvillä arvoilla sekä siiloston rakennustaloudellisella merkityksellä.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2016 alkaen.

Tonttijako ja -rekisteri

Tonttijako on hyväksytty 18.11.1998.

Rasitealueet

Tontilla on rasiteoikeus väestönsuojaan viereisellä tontilla 905-2-9903-4 (Marianpuisto). Tontille on asemakaavassa 855 osoitettu 50 autopaikkaa tontin 905-2-3-29 (Koulukatu 4) maanalaisesta paikoitushallista, mutta rasisaluetta ei ole muodostettu. Koulukatu 4 rakennusluvassa (lupanumero 2001-13) on esitetty 50 autopaikkaa varattavaksi siilojen tontille.

Suojelupäätökset

Siilot on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä sr-4:

”Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. RakL 135 pykälän 1 mom. nojalla määrätään, ettei rakennusta saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun luonne säilyy. Milloin kaavamääräys ei koske koko rakennusta, on kaavakartassa osoitettu rakennusalan sisäpuolisella yhtenäisellä viivalla suojeltavat julkisivun osat ja katkoviivalla julkisivun osat, joissa saadaan suorittaa uuden pääkäyttötarkoituksen kannalta välttämättömiä muutoksia. Rakennuslautakunnan on ennen julkisivun muutosta koskevan rakennus- tai rakennusasetuksen 50 pykälän mukaisen toimenpidelupahakemuksen ratkaisua varattava museovirastolle tilaisuus lausunnon antamiseen ko. toimenpiteestä.”

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Vaasan kaupungin rakennusperinneselvitys, 1986

Selvitys on ensimmäinen Vaasassa tehty selvitys rakennusperinteestä. Työ käynnistettiin yleiskaavan nykytilanteen kartoituksen yhteydessä vuonna 1978.

Selvitys arvottaa Vaasan Höyrymyllyn kokonaisuudesta puiset elevaattoritornit (1908) ja A.A. Levonin talon (Höyrymyllyn konttori) (1861). Rakennukset on säilytettävä nykyisellään ja merkittävä asemakaavaan rakennushistoriallisesti tai –taiteellisesti arvokkaaksi kohteeksi. Elevaattoritornien osalta sallitaan säilyttämisen tai käytön kannalta tarpeelliset muutokset sisätiloissa.

”A.A.Levón perusti Vaasan Höyrymyllyn 1849. Levónin talo, nykyinen konttori, on vuodelta 1861 (C.A.Setterberg). Tiilinen tehdasrakennus rakennettiin vuosisadan vaihteessa ja puiset elevaattoritornit 1908 (K.V.Reinius).”

Industribyggnader i Vasa, 1992

Selvitys käsittelee Vaasan teollisuusrakennuksia. Yksityiskohtaisempi selvitys on vuodelta 1993 (katso seuraava).

Vaasan Rantamyllly, rakennushistoriallinen selvitys, 1993

Asemakaavatyön pohjaksi laadittu selvitys käy läpi rantamyllykokonaisuuden rakentamisen aina vuodesta 1856 lähtien. Rakentaminen alkoi asuinrakennuksesta sekä kasvihuoneesta. Tämän jälkeen rakennettiin suolamakasiini, joka muutettiin myöhemmin myllyksi. Edelleen rakennettiin vilja- ja jauhomakasiinit sekä konehuone. Aluksi tuotanto perustui rukiiseen, myöhemmin kokeiltiin vehnää ja riisiä.

1889 mylly paloi, muutama rakennus onnistuttiin pelastamaan. 1890 päätettiin rakentaa uusi mylly, jonka voimanlähteeksi tuli höyrykone. Rakennettiin myös elevaattorilaitos viljan siirtämiseksi koneellisesti laivoista suoraan siiloihin. 1925 otettiin käyttöön sähkö ja asennettiin sprinklerilaitteisto. Kun varastotilat kävivät liian pieniksi, korotettiin Rantakadun makasiinia kolmella kerroksella. 1931 rakennettiin myös pihanpuoleiseen myllyosastoon kolme kerrosta lisää.

Tilat olivat kuitenkin edelleen ahtaat, jolloin voimalaitos, savupiippu ja verstaas Museokadun varrelta purettiin ja tilalle rakennettiin 1933 7-kerroksinen vehnämylly. Edelleen purettiin piharakennus ja sen paikalle tuli 6-kerroksinen makasiini, jota tarvittiin uuden vehnämyllyn kaksinkertaistuneen tehon vuoksi. Selvitys kertoo uusien betonisiilojen rakentuneen vuosina 1958, 1959 ja 1963.

Näin aluetta rakennettiin ja purettiin tarpeiden mukaan, kunnes myllytoiminta lakkautettiin kokonaan 1992.

Selvityksessä höyrymyllyn kokonaisuus on arvotettu teollisuushistoriallisesti arvokkaaksi, kaupunkikuvallisesti huomiota herättäväksi kohteeksi, jonka tulevaa käyttöä suunniteltaessa tulisi erityisesti huomioida ympäristö ja julkisivun luonne. Betonisiiloja ei arvoteta.

Selvitys pitää rantamyllyn merkitystä ympäristölle kiistattomana. Betonisiilojen merkitys on tärkeä kokonaisuuden osana ja niin, että niitä voidaan verrata aiemmin tiilestä rakennettuun siiloon, mutta selvitys keskittyy enemmän kuvaamaan muuta arvokasta osaa kokonaisuudessa ja tiivistyy lopuksi: *”Rantamyllystä elevaattoritorneineen on tullut yksi Vaasan tunnusmerkeistä.”*

Diplomityö ”Kulttuuri- ja tietopalvelukeskus Vaasanmyllyyn - Vaasan vanhan Höyrymyllyn rakennushistoria, nykytilanteen inventointi sekä alueen ja rakennusten käyttö- ja kehittämissuunnitelma”, 1994

Harri Koskisen diplomityö on rakennushistorian osalta lähinnä Susanne Östin tekemän selvityksen kertausta, mutta tekijä on ansiokkaasti tuonut esiin myös siilojen vaihtoehtoisia suunnitelmia 1930-luvulta alkaen. Tuolloin siilojen rakentamista tutkittiin myös Museokadun toiselle puolelle Marianpuistoon sekä Rantakadun varrelle, nykyratkaisusta poikkeavasti. Yksi suunnittelijoista oli Viljo Revell.

Diplomityö tarkastelee myllyn aluetta osana kaupunkia ja etsii ratkaisuja, joissa mylly palvelisi kaupunkilaisia aktiivisena toimintakeskuksena. Koskinen toteaa, että myllyn sijainti ympäristöstä rohkeasti poikkeavalla tavalla asettaa käyttötarkoitukselle vaatimuksia. Paikalle ei sovi tavallinen käyttörakennus. Koskinen ehdottaa myllyä kehitettäväksi erilaisina näyttelytiloina sekä yritysmaailman ja korkeakoulutuksen kohtaamispaikkana.

Koskinen tarkastelee ongelmaa laajemminkin todetessaan, että *”Suomessa alkaa olla useita tyhjillään olevia viljasiiloja, vastaavanlaisia kuin Vaasassa. Onkin aiheellista laajemminkin miettiä, miten nämä mielenkiintoiset rakennelmat voidaan hyödyntää nykyisen toiminnan loppuessa.”* Esimerkkinä Koskinen kertoo Barcelonassa betonisiilostoon rakennetuista toimistoista.

Rakennusperinneselvitys II, 2000

Selvitys on ensimmäisen rakennusperinneselvityksen (1986) täydennys, jossa inventoitiin määrättyiltä alueilta kaikki ennen vuotta 1945 valmistuneet rakennukset. Mukana on myös uudempia, selkeän arvon omaavia kohteita. Työ käynnistyi vuonna 1992.

Selvitys lukee myllykompleksiin kuuluvaksi puisen elevaattoritornin ja tiilisen konttorirakennuksen sekä tiilirakennukset Rantakadun ja palokadun varrella ja vanhemman tiilisen siilorakennuksen. Selvitys perustuu pitkälti Rantamyllyn rakennushistorialliseen selvitykseen, jota kuvattiin edellä.

Selvitys arvottaa toimistorakennuksen, elevaattoritornin, vanhat siilot, Rantakadun rakennukset, vehnämyllyn ulkoasun, kaura-, ruis- ja ohramyllyn, riisimyllyn, jauhosiilo- ja säkitysosaston palokadun varrella, tuotevaraston, autotallin sekä vahtikojun. Betonisiiloja ja lämpökeskusta ei arvoteta (valmistuneet vuoden 1945 jälkeen).

Vaasan sisäsataman alueen ja kaupunginrannan kulttuuriympäristöselvitys, 2008

Selvitys käy laajasti läpi sisäsataman ja kaupunginrannan kehittymisen kaavojen sekä rakennuskokonaisuuksien kautta. Selvityksen arvotuksen lähtökohtana ovat olleet Kaarlo Viljasen ja Hannu Vuolteenahon 1986 laatima rakennusperinneselvitys ja sen täydennys vuodelta 2000. Samoin Museoviraston valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen luettelo vuodelta 1993 täydennyksineen ja keskustan osayleiskaava vuodelta 1995 ovat olleet selvityksen pohjana.

1995 osayleiskaavassa on arvotettu sekä yhtenäisiä aluekokonaisuuksia että yksittäisiä rakennuksia ja pihapiirejä. Koko kaava-alueella tulee määräysten mukaan säilyttää ja täydentää Setterbergin asemakaavan rakenne, rakentamisen mittakaava, arvokkaat rakennukset ja rakenteet sekä puistot ja puistikot. Yhtenä arvokkaista aluekokonaisuuksista mainitaan kaupunginrannan kokonaisuus, johon katsotaan kuuluvaksi mm. Höyrymyllyn kokonaisuus. Kuitenkaan osayleiskaavalla 1995 ei suojella tai ole merkitty arvokkaaksi Höyrymyllyn betonisiiloja.

Tässä kulttuuriympäristöselvityksessä on kerrottu myös suunnittelualueen viereisen Marianpuiston rakentumisesta ja vaiheista. Puisto on arvotettu paikallisesti merkittäväksi ja osaksi rantapuistoa. Se muodostaa kokonaisuuden viereisen museon kanssa.

Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, 2009

RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009 otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoitamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen. Valtakunnalliseen inventointiin valitut kohteet antavat alueellisesti, ajallisesti ja kohdetyypeittäin monipuolisen kokonaiskuvan

maamme rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä. Tavoitteena on valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen rakenteen, kylä- ja kaupunkikuvan sekä alueilla jo olevien rakennusten ja ympäristön säilymisen turvaaminen sekä mahdollisen täydennysrakentamisen ja muiden muutosten sopeuttaminen kulttuuriympäristön ominaisluonteeseen ja erityispiirteisiin.

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön alueella, jonka nimi on ”Vaasan rantapuistovyöhyke julkisine rakennuksineen ja Vaasan Höyrymylly”. Aluetta kuvaillaan seuraavasti:

”Vaasan laaja rantapuistovyöhyke ja sillä sijaitsevat arvorakennukset 1800-luvun jälkipuoliskolta liittyvät Vaasan lääninpääkaupunkifunktion ja perustuvat lääninarkkitehti C.A. Setterbergin 1855 laatimaan Uuden Vaasan asemakaavaan. Ranta on säilynyt ruutukaava-alueeseen liittyvänä kaupunkipuistona, jossa on rakennuksia Setterbergin ajalta, kuten hovioikeuden talo, lääninvankila, kruununmakasiini ja maaherrantalo. Rantapuistovyöhykkeellä rakennuksineen samoin kuin sen pohjoispäässä sijaitsevilla Vaasan Höyrymyllyn rakennuksilla on merkittävä asema Vaasan kaupunkikuvassa ja länteen antavassa kaupungin siluettissa.”

”Marianpuiston eteläpuolella on Vaasan Höyrymyllyn rakennusten ryhmä. Alueen vanhin rakennus on alun perin tehtailija Levónille Setterbergin suunnitelmien rakennettu yksityispalatsi (1861), joka on toiminut tehtaan konttorina. Setterbergin jälkeen teollisuusalueen rakennuksia ovat suunnitelleet mm. Otto Ekman, W.G. Palmqvist, M. Marttila, B. Sevon.”

”Vanhan Vaasan palon 1852 jälkeen teollisuusmies A.A. Levón, joka oli 1849 perustanut Suomen ensimmäisen höyrymyllyn lyijyvalkoista ja etikkaa valmistavan tehtaansa yhteyteen, siirsi teollisuustoiminnot Höyrymyllyn nykyiselle paikalle, uuden kaupungin ruutukaava-alueen luoteiskulmaan meren äärelle. Ensimmäisenä Rantakadun varteen kohosi tehtailijan asuinpalatsi. C.A. Setterbergin 1860-1861 suunnittelema rakennus muutettiin tehtaan konttoriksi 1935. Höyrymyllyn teollisuusrakentaminen rantaan alkoi 1870-luvulla ja jatkui 1990-luvulle asti. Nelikerroksinen tiilimylly paloi 1889, mutta rakennettiin heti uudelleen. Palon jälkeen toiminta kasvoi. Laivalastien purkamiseen tarkoitetut elevaattoritornit eli hissitorit valmistuivat uusittuina 1908. 1930-luvulla Myllyä laajennettiin voimakkaasti, ja mm. vehnämylly valmistui 1933. Siilorakennukset rakennettiin 1958-1963 alkuperäisen myllyntontin ulkopuolelle. Höyrymylly lopetti toimintansa 1992. Kiinteistö muutettiin Åbo Akademien Academill-kampukseksi.”

Vaasa, Kulttuuriympäristöselvitys, 2010

Kulttuuriympäristöselvitys tehtiin osana Vaasan kaupungin yleiskaava 2030 – työtä vuosina 2007–2010. Selvitys perustuu lähinnä olemassa olevaan inventointiaineistoon ja keskittyy aluekokonaisuuksiin ja yleiskaavasunnittelun näkökulmaan.

Selvitys kertoo Vaasan Höyrymyllyn kuuluvan Museoviraston 2009 tekemään inventointiluetteloon ”Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt”, jota on kuvattu edellä.

Vaasan kaupungin keskustastrategia, 2012

Vaasan keskustastrategiatyö on tehty vuorovaikutteisesti kaupunkilaisten, keskustan toimijoiden sekä viranomaisten kesken. Tavoitteena on ollut nykyisen keskustan ja Klemetilän painopisteiden ja roolien selkeyttäminen sekä vision muodostaminen alueiden tulevaisuudesta. Strategia toteaa, että keskustan merkitys koko Vaasan seudun elinvoimaisuuden vahvistamisessa on merkittävä. Kriittisenä menestystekijänä nähdään mm. tiivis, tasapainoinen, viihtyisä, liikenneyhteyksiltään hyvä ja kestävä ekologista kehitystä tukeva kaupunkirakenne. Vaasan keskustan elinvoimaisuutta tulee

kehittää tiivistämällä siellä, missä on tilaa. Vanhan keskustan puolelle strategia esittää maltillista täydennysrakentamista sekä lähipalveluiden lisäämistä. Tärkeää on myös arvokkaiden ominaispiirteiden säilyttäminen.

Kaupunkikuva-analyysin mukaan rantavyöhykkeellä rakennuksineen on merkittävä asema Vaasan kaupunkikuvassa ja länteen avautuvassa kaupungin siluettissa. Rantavyöhykkeen merkitystä tulee edelleen korostaa kehittämällä yhteyksiä rannalle ja rantaa pitkin. Näin vahvistetaan myös kaupungin imagoa ja identiteettiä. Strategia mainitsee siilot reuna-alueen maamerkinä, joiden suojelu herättää kaupunkilaisissa tunteita puolesta ja vastaan. Strategia esittää harkittavaksi Museokadun avaamista merelle, joka edellyttäisi siilojen purkamista.

Korkean rakentamisen selvitys, 2014

Korkean rakentamisen selvitys liittyy vireillä olevaan keskustan osayleiskaavatyöhön. Se suosittelee periaatteita korkeaan rakentamiseen noudatettaviksi ja analysoi Vaasan olevaa kaupunkikuvaa korkean rakentamisen kannalta. Siilot mainitaan maamerkinä ja Vaasan mittakaavassa korkeana rakentamisena. Selvitys toteaa, että siilojen näkyvyyteen vaikuttaa merkittävästi niiden sijainti avoimen kaupunkitilan reunalla.

Selvitys suosittelee, että ruutukaava-alueella jatketaan Setterbergin rakentamisperinnettä ja pyritään ensisijaisesti kaupungin ominaispiirteiden ja historiallisten arvojen korostamiseen. Siilojen alue kuuluu osana Setterbergin ruutukaava-alueeseen. Selvityksen mukaan siilot nykyisellään soveltuvat korkeaan rakentamiseen tietyin edellytyksin.

”Siilot muodostavat selvän maamerkin Vaasan kaupunkikuvassa. Asemakaavan mukaan tontille voidaan rakentaa asuin- ja liiketiloja. Jos siilot otettaisiin käyttöön asuin- tai toimistotilana, ne muodostaisivat näkymien kannalta tornitalon huippupaikalla. Kulttuuriympäristön suhteen se voisi tuottaa toiminnallisia ristiriitoja. Vaasan kaupunkikuvan erityinen kulttuurihistoriallinen piirre ovat julkiset rakennukset puistossa. Asumisella luotaisiin uudenlainen yksityistetty vyöhyke. Siilojen purkaminen ja uuden rakennuksen sovittaminen pysäköinteineen niiden historiallisesti arvokkaalle paikalle on haasteellista ja kallista.”

Kuntotutkimus, 1995

Yksi kaavan valitusperuste oli siilojen mahdollisesti sisältämät homeet. VOAS teetti VTT:llä siiloista kuntotutkimuksen, jonka tarkoituksena oli tutkia siilojen betoniseinien mahdollinen homekasvusto ja sen vaikutus siilojen käyttöön.

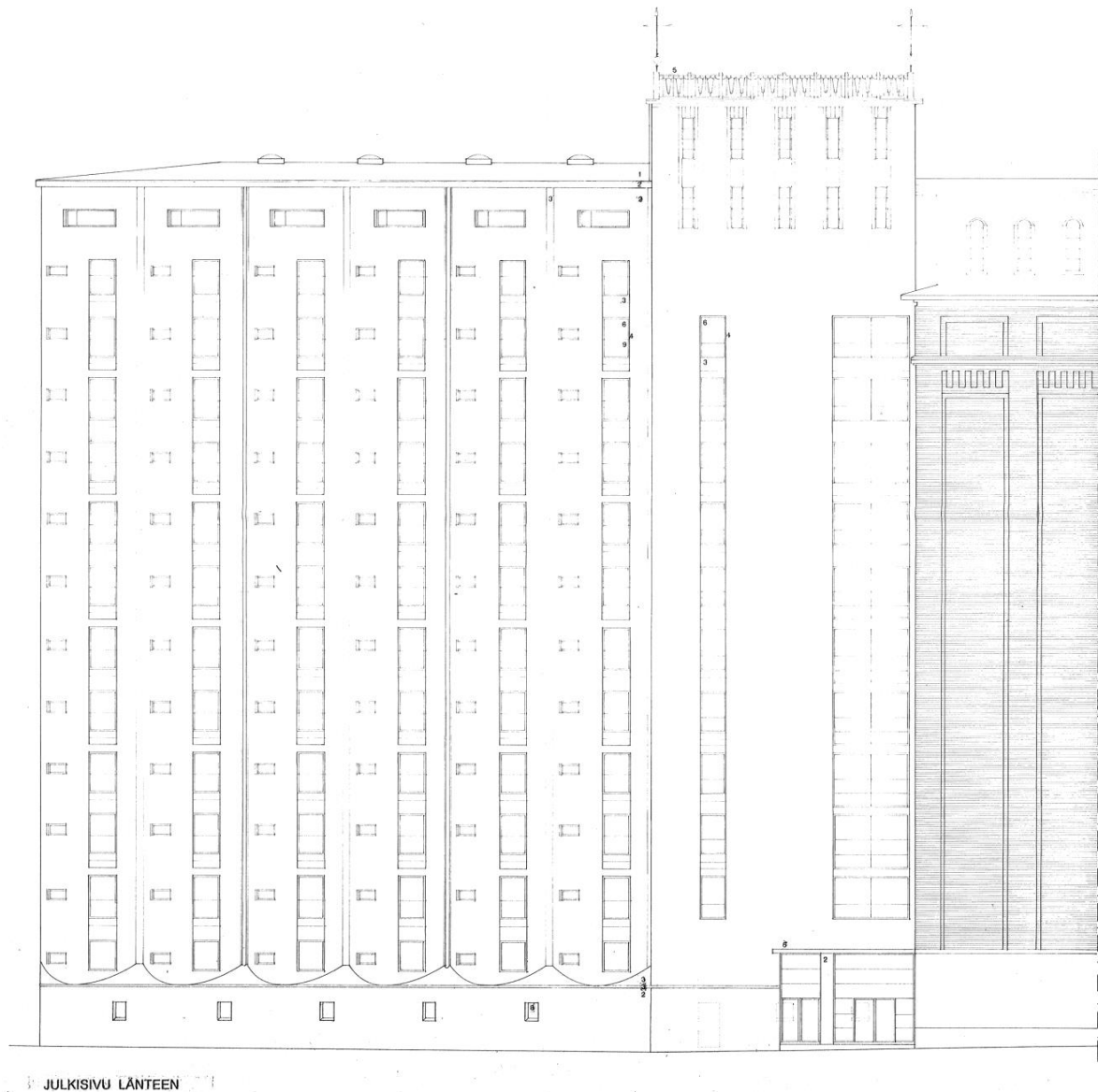
Tutkimus toteaa, että siiloissa on homekasvustoa lähinnä halkeamissa ja jälkivalukerroksissa ulkoilmalle tyypillinen määrä, mutta ehjä betoni oli puhdasta. Myös sädesientä löytyi halkeamakohdista. Betonin halkeamien todettiin johtuvan liukuvalumenetelmästä, ja olevan helposti paikallistettavissa. Tutkimuksen mukaan siilot ovat korjattavissa siten, ettei niistä erity terveydellistä haittaa aiheuttavia määriä homeitiöitä tai mikrobien aineenvaihduntatuotteita. Korjaustoimenpiteinä esitetään halkeamien avaamista 40 mm:n syvyyteen raudoitusta rikkomatta, irtonaisen aineksen sekä jälkivalukerroksen poistamista ja pintojen suihkupuhdistusta, halkeamien desinfioimista ja halkeamien sekä seinän sisällä olevien pystyreikien injektoimista vesitiiviiksi. Tutkimus ehdottaa tehtäväksi koekorjausta, jonka jälkeen tehdään uudet home- ja sädesienimääritykset.

Rakennuslupa, 1999

Siiloille on myönnetty rakennuslupa vuonna 1999 niiden muuttamiseksi opiskelija-asunnoiksi. Lupa on rauennut.

Rakennuslupa myönnettiin 145 asunnolle kooltaan 22,5 m² – 59,5 m². Luvan mukainen rakennusoikeus oli 8737 k-m². Oleskelu/leikkitiloiksi laskettiin kaikki yhteiset aula-, kerho-, pesula- ja saunatilat sekä pihatassanne, jolloin vaadittu määrä 10 m² / asunto saatiin täytettyä.

Vaaditut autopaikat mitoituksella 1 ap / 100 k-m² sijoitettiin autotalliin, väestönsuojaan, kylmään kellariin, paikoituskannelle sekä korttelin LPA-alueelle rakennettavaan paikoituskellariin, yhteensä 88 autopaikkaa.



Kuntotutkimus, 2002

Tutkimuksen tilasi rakennusliike NCC Finland Oy ja sen tarkoituksena oli määrittää betonisiilojen kunto rakennesuunnittelua varten.

Tutkimus toteaa, että betonin laatu vaihtelee siiloittain ja siilojenkin eri osissa. Betonin karbonatisoitumista oli havaittavissa. Siilorakenteissa kaikissa sisä- ja ulkopinnoissa oli aktinobakteeri- ja / tai homekasvustoa niin runsaasti, että se on poistettava riippumatta siitä, jääkö kyseinen seinäpinta lopulliseksi sisä- vai ulkopinnaksi. Tutkimus olettaa, että pintakerroksen poistamalla kiinteään betoniin asti, eli sellaiseen syvyyteen, jossa ei enää olisi tiivistyshuokosia, harvavalua eikä pakkasvaurioitunutta kerrosta, myös homekasvusto olisi merkityksettömän vähäistä.

Kaikki nämä vauriot ovat kuitenkin tutkimuksen mukaan korjattavissa. Korjaustoimenpiteinä esitetään pintakerroksen poistamista, halkeamien avaamista rikkomatta raudotteita, niiden injektioimista ja betonirakenteiden kantokyvyn varmistamista, jos poistettavan kerroksen paksuus tulee liian suureksi.

Vaasan sisäsataman ja yliopistonrannan ideakilpailu, 2006

Vaasan kaupunki järjesti yhdessä Vaasan Sähkö Oy:n ja Harry Schauman Stiftelsen kanssa kutsukilpailun, jonka tehtävänä oli ideoida Vaasan Sisäsataman ja Yliopiston rannan välisen rantavyöhykkeen tulevaa käyttöä. Kilpailu järjestettiin Suomen Arkkitehtiiliiton sääntöjen mukaisena kutsukilpailuna viidelle arkkitehtitoimistolle.

Kilpailualueen todettiin olevan osa Vaasan kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tärkeintä ranta-alueutta ja kilpailulla etsittiin maankäytöllisiä ja kaupunkikuvallisia ratkaisuja, joilla alue voidaan liittää osaksi kaupungin rantapuistovyöhykettä.

Kilpailun *arvostelupöytäkirjassa* todetaan, että kilpailuehdotuksissa esitettiin monia onnistuneita ratkaisuja alueen kokonaisilmeen kohentamiseksi.

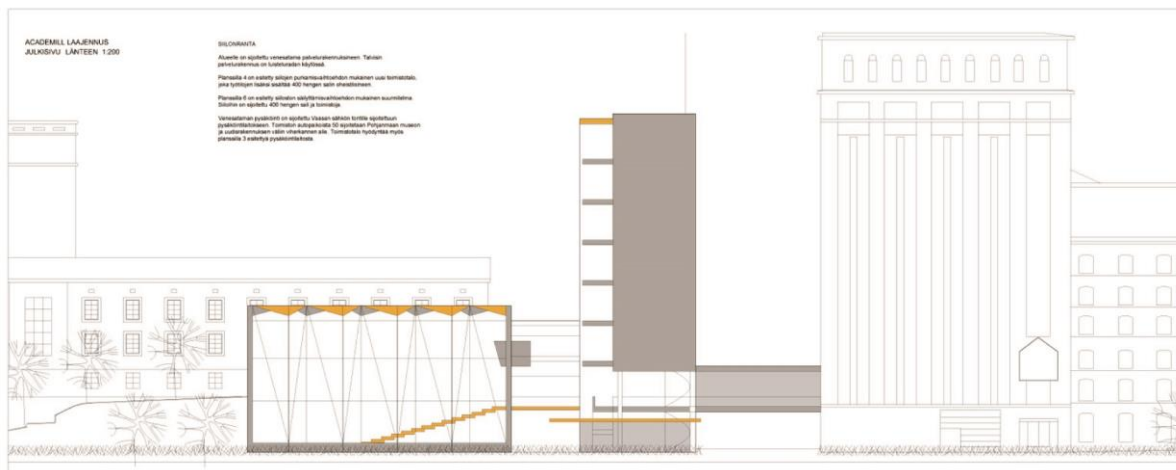
”Osassa ehdotuksia rakennusten sijoittelulla oli koottu olemassa olevaa rakennuskantaa ehyempään kaupunkikuvalliseen muotoon, osassa rakennuksia uusiin paikkoihin ranta-alueella sijoittaen oli luotu uutta rantakävelyaluetta. Kilpailu osoitti, että luontevin ratkaisu löytyy jättämällä rantaviiva vapaaksi rakentamisesta, sijoittamalla rakennukset täydentämään olemassa olevaa rakennusrintamaa.”

”Kilpailuehdotuksissa oli mielenkiintoisia ajatuksia alueen kehittämisestä joko siilot säilyttäen tai ne vaihtoehtoisesti purkaen. Säilyttävissä vaihtoehtoissa siiloja oli käsitelty hyvinkin radikaalisti niiden ominaisluonne kuitenkin säilyttäen. Toisaalta siilojen purkaminen avasi selvästi uusia mahdollisuuksia alueen toiminnalliseen ja kaupunkikuvalliseen kehittämiseen. Kilpailuehdotusten siiloratkaisujen kirjo osoitti, että kaupunkikuvallisesti haastava tehtävä on ratkaistavissa sijoittamalla siiloihin toimistotiloja sekä salitilan tai puretut siilot hieman kilpailuohjelman esittämää rakennusoikeutta vähäisemmällä uudisrakentamisella korvaten.”

Kilpailun ensimmäiselle sijalle asetettiin kaksi työtä, ”Kärmex”, joka oli ratkaissut parhaiten kilpailualueen pohjoisosan, ja ”Jousi”, joka oli ratkaissut parhaiten kilpailualueen eteläosan sekä siilojen alueen. ”Kärmex” ehdotuksen tekijöinä olivat Käpy ja Simo Paavilainen, ”Jousi” ehdotuksen oli laatinut LPR-Arkkitehdit Oy.

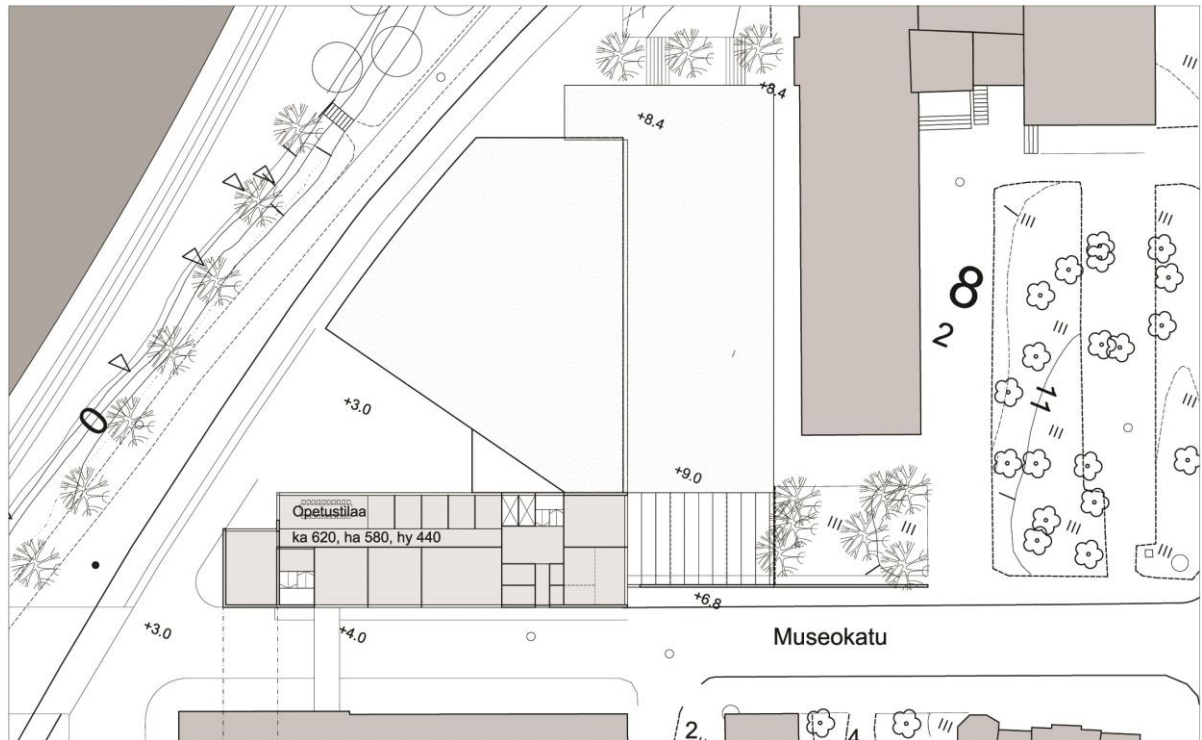
”Ehdotuksessa ’Jousi’ oli ratkaistu parhaiten siilojen alue. Kilpailu osoitti, että kaupunkikuvallisesti on löydettävissä onnistunut ratkaisu myös siilot purkaen.”

”Siilot säilyttävä ratkaisuvaihtoehto on arkkitehtonisesti mielenkiintoinen, salin leikkaaminen siilorunkoon on tehty taidokkaasti. Uudisrakennusvaihtoehdossa on esitetty kaupunkikuvallisesti hyvin varteenotettava massoitteleva ratkaisu paikkaan sopivaksi rakennukseksi, Pohjanmaan museolle jää riittävästi tilaa. Sekä siilot säilyttävä, että purkava vaihtoehto ovat kilpailun parhaita.”



Suunnitelma, 2007

2006 käydyn kilpailun perusteella voittaneen ehdotuksen tekijä, LPR-Arkkitehdit Oy, on tehnyt tarkempaa suunnitelmaa siilojen alueelle. Vaihtoehdoissa, joissa siilot säilytettäisiin, kerrosalaa on esitetty 11 150 / 10 600 k-m². Vaihtoehdossa, jossa siilot purettaisiin, kerrosalaa on esitetty 7230 k-m². Kerrosaloissa ei ole huomioitu autopaikoin ja huollon vaatimia tiloja. Säilytettävissä suunnitelmissa kerrosalaa on runsaasti ja purkavassa suunnitelmassa massiivinen uudisrakennus peittää kokonaan Höyrymyllyn pohjoisen julkisivun.



Luonnos, 2010

LPR-Arkkitehdit jatkoi alueen luonnostelua sijoittaen noin 5000 k-m² purettavien siilojen paikalle. Museokadun varteen on suunniteltu viisikerroksinen rakennus, joka liittyy yhteystunnelilla tai – sillalla Academilliin ja sisältää opetus- ja toimistotiloja. Marianpuiston alle rinteeseen on luonnosteltu museoon liittyvää näyttely- ja luentosalitilaa.



Vaasan Höyrymyllyn betonisiilot, rakennushistoriallinen tutkimus, 2016

Selvitys on laadittu asemakaavan muutosta varten Vaasan kaavoituksessa keväällä 2016. Selvityksen tarkoituksena on tuottaa tietoa entisten Vaasan Höyrymyllyn betonisiilojen arvojen määrittämiseksi. Selvityksen lähteinä ovat toimineet kirjallisuuden ja maastokäyntien lisäksi Vaasan rakennusvalvonnan arkisto, kaavoituksen arkisto, sekä henkilöhaastattelut.

Selvityksessä on kerrottu lyhyesti siilojen rakentamisen historiaa sekä siilojen suojelusta ja käytöstä muualla Suomessa ja ulkomailla.

Selvityksessä todetaan, että betonisiiloilla on *rakennushistoriallista arvoa* oman aikakautensa arkkitehtuurin ja viljan varastointiin liittyvän rakentamisen tyypillisenä edustajana ja alkuperäisyytensä vuoksi. Lisäksi niillä on *historiallista arvoa* osana Vaasan kaupungille ja koko maalle merkittävää Höyrymyllyn kokonaisuutta ja olennainen merkitys kokonaisuuden historiallisessa kerroksellisuudessa. Siiloilla on myös *maisemallista arvoa* osana kaupunkikuvaa ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Vaasan rantapuistovyöhykettä.

Kuntotutkimus, 2016/17

Kaavoitus tilasi kuntotutkimuksen kaavoituksen ja päätöksenteon pohjaksi tarjouskilpailumenettelyllä syksyllä 2016.

Rambollin raportissa käsitellään entisen Vaasanmyllyn betonisiilojen kuntotutkimusta ja kustannusarviota korjaukselle, jossa käyttötapa muuttuisi toimisto- tai asuinkäyttöön. Tutkimuksessa rakenteet tarkasteltiin aistinvaraisesti ja tarvittaessa vasaroiden. Rakennuksen kantavia betonirakenteita tutkittiin poraamalla niistä betoninäytelieriöitä, joista teetettiin laboratoriossa mikrorakennetutkimuksia ohuthieestä, puristus- ja vetolujuuskokeita. Lisäksi näytteistä mitattiin karbonatisoitumissyvyydet kohteella ja kaikista otetuista näytteistä teetettiin kiviaineksen hyötykäyttökelpoisuustutkimus laboratoriossa. Betonirakenteista mitattiin raudoitteiden betonipeitepaksuuksia rakenneosittain. Tutkimustulosten perusteella betonirakenteet eivät ole vaurioituneet merkittävästi eikä karbonisoituminen ole saavuttanut raudoitteita pääsääntöisesti. Mikrorakennetutkimusten perusteella betoni ei ole arviolta pakkasenkestävää kosteusrasituksessa, mutta merkittävää pakkasrapautumaa ei havaittu. Kuitenkin julkisivuilla, piipussa, pilarien alaosissa ja palkeissa on jonkin verran halkeamia sekä ruostuneita teräksiä. Puristuslujuuskokeiden perusteella seinän betonin lujuus on melko alhainen (C20/K25). Vetolujuuskokeiden perusteella seinien betonin vetolujuus on alhainen (noin 1,0 MPa), mutta pilarien ja piipun lujuus yli 2 MPa. Hyötykäyttökelpoisuustutkimuksen mukaan rakenteista otetussa kokoomanäytteessä kromin, kuparin ja sinkin pitoisuudet ylittävät raja-arvon (VNa591 ja 403). Tutkimukseen kuului asbesti- ja haitta-ainekartoitus rakenteiden osalta. Kohteesta otettujen näytteiden perusteella vesikattojen bitumikermi ja kellarin putkieriste sisältävät asbestia, ja kellarin seinän vedeneristeen PAH-pitoisuus ylittää raja-arvon.

Kustannusarviossa laskettiin vain talo-osien kustannukset esitettyjen toimenpide-ehdotusten mukaisesti kirjallisuuden ja kokemuseräisen kustannustiedon avulla. Kustannusarvion mukaan talo-osien kustannukset olisivat käyttötavan muutoksessa noin 4,5 miljoonaa euroa (alv. 0 %), kun vertailutasen (Talonrakennuksen kustannustieto, Haahtela 2013) talo-osien kustannus vastaavan kokoisessa uudessa toimistorakennuksessa on noin 2,8 miljoonaa euroa (alv. 0 %) ja uudessa asuinrakennuksessa noin 2,7 miljoonaa euroa (alv. 0 %). Korkeaan korjauskustannukseen käyttötavan muutoksessa vaikuttaa haastava työmaateknikka, rakennusrungon soveltumattomuus (uudet välipohjat on tuettava uusilla pysty- ja vaakarakenteilla) ja purkutöiden laajuus sekä rakenteiden puhdistustarve.

Yhteenveto tehdyistä selvityksistä ja suunnitelmista

Pelkästään siiloja koskevaa kulttuurihistoriallista selvitystä ja arvotusta ei ole ennen kaavaprosessin alkua tehty. Siilojen kaupunkikuvallinen arvo osana Höyrymyllyn kokonaisuutta ja/tai kaupungin rantavyöhykettä on aiemmin tehdyissä selvityksissä tunnustettu. Vuosina 1998 ja 2000 vahvistuneissa asemakaavoissa siilojen suojelua on perusteltu maisemallisten arvojen lisäksi teollisuushistoriallisilla ja rakennustaloudellisilla arvoilla. Tätä kaavamuutosta varten tehdyssä rakennushistoriallisessa selvityksessä todetaan, että betonisiiloilla on rakennushistoriallista, historiallista ja maisemallista arvoa.

Tyhjentyneiden siilojen osalta on tehty lukuisia suunnitelmia sekä niiden käyttämiseksi muuhun tarkoitukseen että niiden purkamiseksi. VOAS:n suunnitelmat sijoittaa siiloihin opiskelija-asuntoja etenivät myönnettyyn rakennuslupaansa saakka, mutta aiheet kaatuivat mm. rahoitusvaikeuksiin ja VOAS:n toimitusjohtajan lähtöön. Ideakilpailu tuotti toteuttamiskelpoisia ajatuksia sekä siilot säilyttäen että ne purkaen, mutta kilpailuohjelman edellyttämä kerrosalamäärä todettiin liian suureksi arvokkaalle paikalle. Jatkosuunnittelussa kerrosalaa onkin vähennetty. Vaasan kaupungin ja Åbo Akademin huonontunut taloustilanne on kuitenkin johtanut siihen, että suunnitelmia julkisten tilojen sijoittamisesta siilotontille ei ole voitu toteuttaa.

Asemakaavaa on siis jälleen muutettava. Kaavaprosessin aikana on selvitettävä, voidaanko siilojen suojelumääräys purkaa, ja mitä tilalle voisi rakentaa. Pohdittavana on, sopiiko asuminen paikalle, joka on osa Setterbergin suunnittelemaa julkisten rakennusten rantavyöhykettä. Asuminen muuttaisi paikan luonnetta merkittävästi. Mikäli siilojen suojelu on edelleen ajankohtaista, on siiloille löydettävä toteuttamiskelpoinen käyttötarkoitus.

Mikäli siilot suojellaan myös uudessa kaavassa ja sen jälkeen korjataan johonkin käyttöön, on näiden arvojen säilymisestä huolehdittava. Esimerkiksi ulkopuolinen lämmöneristys ja ikkuna-aukotus on harkittava huolellisesti, jotta ne eivät muuta rakennuksen edustavuutta ja todistusvoimaisuutta siinä määrin, että nämä arvot kokonaan häviävät.

Siilojen kuntoa on tutkittu kolme kertaa. Ramboll on raportissaan tarkastellut aiemmin tehtyjä kuntotutkimuksia ja vertaa niitä omaan tutkimukseensa. Vuonna 1995 tutkimusselostuksen on laatinut VTT Vaasan Opiskelija-asuntosäätiön toimeksiannosta. Siilojen muuttamista asuinkäyttöön suunniteltiin, ja tutkimuksen tarkoituksena oli tutkia siilojen betoniseinien mahdollinen homekasvusto ja sen vaikutus siilojen käyttöön. Vuonna 2002 tutkimusselostuksen on laatinut jälleen VTT, toimeksiantaja oli NCC Finland Oy. Siilojen muuttamista asuinkäyttöön suunniteltiin edelleen ja tutkimuksen tarkoituksena oli määrittää siilojen kunto rakennesuunnittelua varten. Tutkimukset on tehty yli viisitoista ja yli kaksikymmentä vuotta sitten, mutta koska tämän jälkeen rakennus on ollut käyttämättä eikä korjaustoimenpiteitä ole tehty, voidaan olettaa vaurioiden laajuuden ja vakavuuden ainoastaan lisääntyneen.

Vuoden 1995 kuntotutkimuksessa suositeltiin desinfiointia homeiden ja bakteerien poistoon. Nykykäsityksen mukaan homeiden ja bakteerien poistoon ei suositella desinfiointia, koska niiden käytön on todettu pahentavan rakenteiden pinnalla elävien mikrobikasvujen toksisuutta (Pertti Metiäinen, VALVIRA, Rakennusfysiikka 2013 seminaarijulkaisu s.161, TTY, Tampere 2013), vaan epäpuhtaudet ja kontaminoituneet rakenneosat tulee puhdistaa mekaanisesti. Muutoin ehdotetut korjausmenetelmät vastaavat Rambollin suosituksia.

Vuoden 2002 tutkimus on laaja, betoninäytteiden määrä on suuri ja mikrobimäärityksiä on tehty paljon. VTT:n tutkimuksessa on määritetty suunnittelua varten betonin nimellislujuudeksi K23 MN/m². Tämä vastaa hyvin Rambollin tutkimusraportin kohdassa 5.4 esitettyä betonin vertailulujuutta C25/K25. Tutkimuksen mikrobimäärityksessä on havaittu kasvustoa kaikissa siilorakenteiden sisä- ja ulkopinnoissa. Korjaussuosituksissa on esitetty kaikki pinnat puhdistettavaksi mekaanisesti

(suihkupuhdistus tai vastaava) kiinteään betoniin asti ja kaikkialla vähintään 3 mm syvyyteen asti. Rambollin korjausehdotuksissa on esitetty kaikkien julkisivun ja sisäpuolen betonipintojen puhdistusta hiekkapuhaltamalla, mikä toteutettuna perusteellisena hiekkapuhalluksena (luokka 4, taulukko 3.5, Betonirakenteiden korjausohjeet 2007, BY41) riittää maalipintojen, sementtiliiman ja rapautuneen pinnan poistoon. VTT:n raportissa esitetyn vähintään 3 mm syvyys ei välttämättä toteudu kaikkialla, mutta ehjän betonin poisto ei ole tarkoituksenmukaista. Mikäli pinnasta halutaan poistaa varmuudella vähintään 3 mm kerros, niin menetelmäksi soveltuu käytännössä vain suurpainepesu (vesipiikkaus), koska kevyemmät suihkumenetelmät poistavat vain rapautunutta betonia, suurien seinäpintojen hiominen on hyvin työlästä ja jysintä on hankalaa kaareville pystypinnoille. Muutoin ehdotetut korjausmenetelmät vastaavat Rambollin suosituksia.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan suunnittelu on käynnistetty Vaasan kaupungin aloitteesta. Kaupungin omistaman yhtiön omistamien siilojen säilyttäminen tai purkaminen on ratkaistava asemakaavalla.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutoksen suunnittelu on käynnistynyt kaavoituskatsauksessa 2014. Kaavoituskatsaus käsiteltiin ja hyväksyttiin kaupunginhallituksen suunnittelujaoston kokouksessa 4.3.2014.

Asemakaavan muutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin ja hyväksyttiin kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 17.2.2015.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. 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:

Liikennevirasto, Museovirasto, Pohjanmaan museo, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Vaasan kihlakunnan poliisilaitos, Länsi-Suomen Sotilasläänin Esikunta, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförening rf, Vaasan liikekeskusta r.y., Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Vaasan Yrittäjät ry, Anvia Oy, Vaasan ympäristöseura ry, Kantakaupungin asukasyhdistys.

4.3.2. Vireilletulo

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on 4.3.2014 hyväksynyt kaavoituskatsauksen 2014, jossa siilot on merkitty yhdeksi suunnittelukohteeksi. Kaavoituskatsaus jaettiin kaikkiin kotitalouksiin ja siitä tiedotettiin kaupungin verkkosivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin ja hyväksyttiin kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 17.2.2015, jonka jälkeen se asetettiin nähtäville mielipiteitä varten 5. – 19.3.2015 väliseksi ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuulutuksella ja kirjeillä osallisille 24.2.2015.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavoituksen etenemisestä on tiedotettu kuulutuksin, kirjein ja kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnoksista on pyydetty osallisten mielipiteet ja lausunnot. Työtä on ollut mahdollista kommentoida kirjallisesti, sähköisesti ja suullisesti.

31.3.2015 pidettiin pääkirjaston Draama-salissa *vuorovaikutustilaisuus*, jossa esiteltiin siilojen asemakaavan muutoksen tavoitteita ja lähtökohtia, sekä keskusteltiin ryhmissä. Ryhmiä oli 3. Suurin osa osallistujista oli sitä mieltä, että siilot pitäisi purkaa ja Museokatu ulottaa rantaan saakka, sekä vapautuva alue kunnostaa yleiseen käyttöön esimerkiksi piknik-paikaksi, jolloin rakennettavaksi tulisi myös palveluja (kioski, kahvila, vessat). Jos paikalle rakennettaisiin jotain muuta kuin puistoa, suurin osa oli sitä mieltä, että sen tulisi olla Pohjanmaan museoon tai yliopistoon liittyvää rakentamista. Pieni osa oli myös asuinrakentamisen puolella, mutta rantavyöhykkeen julkinen käyttö oli kuitenkin etusijalla. Uudisrakennukselta toivottiin sopeutumista rantavyöhykkeen mittakaavaan ja materiaaleihin.



Yleisötilaisuus Draama-salissa 31.3.2015.

Asemakaavan muutoksen luonnokset käsiteltiin ja hyväksyttiin kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 17.5.2016 *nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten*. Luonnokset pidettiin nähtävillä 2.6. – 1.7.2016 välisen ajan.

16.6. järjestettiin *yleisökävely* siiloilla. Kävelyllä osallistui sateesta huolimatta parikymmentä kiinnostunutta. Kävelyllä kerrottiin siilojen rakentamisen historiasta ja kaavamuutoksen taustoista sekä parhaillaan nähtävillä olevista kaavaluonnoksista. Sisätiloissa Academillissä nautittiin kahvia ja osallistujille jaettiin lomakkeet, joihin sai kirjata ajatuksiaan. Tämän jälkeen asiat esitettiin myös kuvina, jonka jälkeen käytiin keskustelua ja esiteltiin yhteenveto osallistujien jättämistä mielipiteistä. Mielipiteissä korostui vahvasti siilojen purkaminen. Siilot koetaan paikkaan sopimattomaksi, liian suureksi ja ympäristöstään poikkeavaksi. Esitetyistä luonnosvaihtoehdoista erillinen uudisrakennus sai eniten puoltavia ääniä. Museokadun avautuminen ja merinäköala sen kautta koettiin hyväksi asiaksi. Useissa mielipiteissä toivottiin Museokadun avaamista vielä leveämpänä ja uudisrakennuksen sijoittumista puistoalueelle, jolloin sen tulisi olla esitettyä matalampi. Siilojen säilyttämistä puolustaviakin mielipiteitä esitettiin. Niissä korostettiin, että siilot on jo suojeltu kaavassa ja ne ovat arvokasta teollisuusympäristöä, ja esitettiin epäily siitä, voisiko purkaminen mennä läpi oikeusasteissa. Siiloihin toteutuva rakentaminen koettiin mielenkiintoisena mahdollisuutena. Rohkeimmat esittivät jopa osittaista purkamista, viherjulkisivujen rakentamista ja hotellikäyttöä.

Keskusteluissa kysyttiin ja vastattiin myös kaavahankkeen aikatauluun ja tavoitteisiin liittyviin kysymyksiin.

Hankkeelle perustettiin kesäkuussa 2016 oma *facebook-sivu*, jolla jaetaan tietoa asemakaavan muutoksen etenemisestä. Sivulla on 69 seuraajaa lokakuussa 2017. Sivulla ei ole juurikaan keskustelua.

Åbo Akademi järjesti lokakuussa 2017 kansainvälisille ja paikallisille opiskelijoille poikkitieteellisen kurssin "Studentlab Deliberative Walks", jossa osallistujat oppivat keskustelemaan demokratian menetelmiä sekä erilaisia oppimismenetelmiä, kuuntelivat ja keskustelivat eri eksperttien kanssa, tekivät ryhmätöitä, ja osallistuivat kehityskävelyyn Åbo Akademian lähialueella. Sen jälkeen he pohtivat yhdessä toimenpide-ehdotuksia, jotka esiteltiin ja luovutettiin tilaisuudessa 23.10.2017 kaupungille ja Åbo Akademille. Opiskelijat ottivat kantaa siilojen säilyttämisen puolesta ja ehdottivat niihin ylisukupolvista toimintaa sekä muraaleja.

Kunnan sisäinen *asiantuntijayhteistyö* on toteutunut kaavakokouksissa luonnosten ja ehdotuksen valmistelun aikana. Sen lisäksi yhteistyötä on tehty tarpeen mukaan myös epävirallisemmin, mm. katselmuksissa paikan päällä, sähköpostitse ja puhelimitse.

Siilojen asemakaavan muutos on herättänyt paljon *julkista keskustelua* niin sanomalehdissä kuin internetissäkin.



Yleisökävely siiloilla 16.6.2016.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Kaavamutoksen alkuvaiheessa 5.2.2015 pidettiin viranomaisneuvottelu.

ELY-keskus: Selvityksiin on hyvä lisätä Östin laatima selvitys aluetta koskien vuodelta 1992, tekeillään olevan keskustan osayleiskaavan korkean rakentamisen selvitys ja Vaasan kaupungin keskustastrategia sekä LPR-arkkitehtien tekemä selvitys aluetta koskien vuodelta 2007. Maakuntakaavan mukaan alue on RKY –aluetta, ja virkistys- ja matkailualue, jolla on myös rakentamisrajoitus. Yleiskaavassa alue on PY:tä ja on huomioitava, että yleiskaava ohjaa asemakaavan laatimista. Mikäli käyttötarkoitusta muutetaan yleiskaavan esittämästä tarkoituksesta, tulee keskustan osayleiskaava olla pidemmällä prosessissaan. Keskustan osayleiskaavassa vuodelta 1995 alueen tehokkuus on 1,5, eikä kaavassa siiloja ole suojeltu. Vuoden 1995 kaava ei ole tosin voimassa. ELY-keskus kehotti laatimaan siiloja koskevan uuden selvityksen, jossa huomioidaan moderni rakentaminen. Junaradan ja sen käytön aiheuttama tärinä tulee huomioida kaavassa. ELY-keskus kehotti avaamaan

kaavamuutoksen tavoitetta laajemmin, sisällyttäen säilyttämisen mahdollisuuden. Aluerajaus on epäselvä kartassa, mutta suunnittelukohde on ilmaistu selvästi kortteli 3, tontti 25. Osallistamisen merkitys on näin tärkeässä hankkeessa suuri. Selvityksiin voisi harkita lisättävän kansallisen kaupunkipuiston valmistelun ja sen mahdolliset vaikutukset alueen vetovoiman lisäämiseksi.

Pohjanmaan liitto: maakuntakaava ei ohjaa tässä suunnittelua, vaan yleiskaava. Kaavassa tulee huomioida kaupunkikuva, rantapuisto sekä näkymät. Kaavan vaikutukset on oas:ssa hyvin kuvattu. Tiedoksi meneillään oleva VASEK:in vetämä hanke, jolla selvitetään, onko junarataa mahdollista käyttää erityiskuljetuksiin.

Pohjanmaan museo: Myös museo kehotti tekemään siiloista oman selvityksen. Oas:iin voisi kertoa selkeämmin siilojen nykyinen kunto. Eri näkökulmia on avattava, kun kyseessä on näin merkittävä rakennus. Jos kaavaa muutetaan, on perusteltava, onko kulttuurihistorialliset arvot muuttuneet, sekä, mihin perustuu asemakaavan nykyinen suojelumerkintä. Mikäli suojelumerkintä poistetaan, on kerrottava, mitä voi tulla tilalle. Museon lausunto 2006 järjestetystä sisäsataman ja yliopistonrannan ideakilpailusta tähdentää, että aluetta katsotaan mereltä päin. Alue vaatii korkeatasoista suunnittelua ja arkkitehtuuria, jossa huomioidaan alueen arvokas kulttuuriympäristö. Liiallista uudelleenmuokkausta tulee välttää ja sen sijaan tulee hyödyntää olemassa olevia rakennuksia ja rakenteita. Tavoitteisiin olisi hyvä lisätä myös säilyttämisen mahdollisuus.

Pelastuslaitos: palotekniset vaatimukset on hyvä huomioida uudisrakennuksen massoittelemalla harkittaessa, koska ne vaikuttavat voimakkaasti rakennuskustannuksiin.

Talotoimi: siilojen tekninen kunto on huono ja niiden käyttöönotto on taloudellisesti mahdoton yhtälö. Joko siilot puretaan ja aluetta kehitetään tai siilot jäävät olemaan sellaisenaan, jolloin ne ajan myötä tulevat huonon kuntosaa vuoksi myös riskitekijäksi alueelle.

Kiinteistötoimi: oas:issa esitetty tavoite on riittävä. Asiaa on huomioitava myös veronmaksajien näkökulmalta.

Rakennusvalvonta: on hyvä, että tavoitteena on rakentaminen arkkitehtikilpailun tai tontinluovutuskilpailun kautta.

Kaavamuutoksen ehdotusvaiheen jälkeen pidettiin toinen viranomaisneuvottelu 15.8.2017.

Pelastuslaitos: Rantakadun käyttäminen pelastustienä olisi hyvä asia, muilta osin kaavasta ei ole huomautettavaa. Muuntajan sijoittaminen maantasokerrokseen on varmasti Vaasan Sähköllekin hyvä ratkaisu.

ELY-keskus: ELY-keskus pitäytyy aikaisemmassa lausunnossaan. Selostus on laaja ja hyvin tehty, mutta todellisia vaihtoehtoja siilojen purkamiselle ei ole esitetty. Tässä olisi voitu tehdä päällekkäiset kaavat siten, että siilojen säilyminen olisi mahdollista, jos uudisrakentaminen ei lähde käyntiin. Siilojen purkaminen voidaan kyllä historialliselta kannalta hyväksyä. Asuminen tälle paikalle voi sopia siten, ettei se haittaa alueen yleisiä käytön edellytyksiä, mutta asumisen laatu on kysymysmerkki. Tontti on ahdas ja rakentaminen hyvin korkeaa. 6000 k-m² on raju määrä. Museokadun jatke on kapea varjoisa kuilu. 4000 k-m² voisi olla sellainen määrä, joka tontille sopii niin että se antaa tilaa myös ympäröiville kulttuurihistoriallisesti arvokkaille rakennuksille. Pysäköintistrategiaa ei ole vielä olemassa, joten sitä ei voida käyttää kaavassa ilman selvityksiä ja perusteluja, pysäköintimäärän tarpeen arviointia alueella. Pysäköinnin pitäisi perustua olemassa oleviin normeihin. Kun monta asiaa jätetään kilpailussa ratkaistavaksi, on vaikea arvioida kaavan vaikutuksia ympäristöön, ja kilpailussa ei myöskään ole niin laajaa kuulemistä kuin kaavaprosessissa. Löysiä määräyksiä on helppo soveltaa kilpailussa, onko tarpeen määrittää edes julkisivumateriaalia. Jos siilot puretaan, pitää paikalle saada itseisarvoa. Asumisen edellytykset on hyvä täydentää määräyksiin. Pitäisi harkita kaavamerkinnän vaihtamista

AK:ksi, jossa liikerakentaminen sallitaan, kun asumisen määrä on niin suuri. Kyseessä on pieni alue ja ahdas tontti, miten saadaan asukkaille piha-alue järjestymään. Meneekö kaupungin keskustastrategia RKY-statusen yli? Perusteluiden pitää olla kunnossa. Yleiskaavan PY-alueen ohjausvaikutus tarkoittaa, että kun asumista osoitetaan tälle tontille näin paljon, koko muu PY-alue täytyy pysyä julkisessa käytössä. Selvityksiä on tehty laajasti ja nyt on hyvä saada asialle päätös. Asukasyhdistyksen esiintuoma tarkoituksenmukaisuuden periaate onkin tuotava tässä vaiheessa esiin.

ELY-keskus / liikenne: Rataliikenteen mahdollinen kasvu voi aiheuttaa tärinää ja mahdollinen sähköistys tuo suuret jännitteet lähelle asumista. Jos kehitettävä rata perustetaan kallioon, tärinä siirtyy sen kautta helposti rakennukseen. Sataman kehittämisen kannalta sähköistäminen olisi hyvä asia, mutta ongelmakohtia asumisen kanssa on varmaan muuallakin keskustan alueella kuin siilojen tontin kohdalla.

Viranomaisneuvotteluista on kirjoitettu erilliset muistiot ja viranomaisten kommentit on otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteet johdetaan valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, kaupungin keskustastrategiasta, korkean rakentamisen selvityksestä, lähiympäristön asettamista laadullisista tavoitteista, alueen käytettävyydestä osana rantaympäristöä sekä taloudellisista lähtökohdista. Tavoitteista on keskusteltu kaupunkiympäristön johtoryhmässä ja kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat erityisesti maakunta- ja yleiskaavoitusta sekä valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, joihin siilot kuuluvat. Kaavamutoksessa erityisesti huomioitavaa on, että suunnittelualueen kulttuuriympäristöarvot tunnistetaan ja otetaan suunnittelussa huomioon siten, etteivät arvot vaarannu. Käytännössä tämä merkitsee riittävien kulttuurihistoriallisten selvitysten laatimista, kulttuuriperintöarvojen määrittämistä, ja alueen suunnittelua siten, että todetut arvot eivät häviä.

Arkkitehtikilpailun avulla vuonna 2006 on tutkittu, millaista rakentamista kulttuurihistoriallisesti arvokas ranta-alue kestää. Esitetyt luonnokset osoittivat sen, että vastaavan kokoista rakennusala, mikä siiloihin olisi mahdollista saada, ei alueelle pystytä rakentamaan siten, että se ei dominoisi kokonaisuutta kulttuuriympäristöarvojen kustannuksella. Vaikka nykyiset betonisiilot ovatkin tällä hetkellä ja viimeiset yli 50 vuotta olleet maiseman hallitsevin elementti, uudella rakentamisella ei samaan voida yltää. Siilot ovat olleet myllylle välttämätön rakennushanke, mutta siilojen paikalle tulevalla rakennuksella ei tällaista kulttuuriympäristöön liittyvää funktiota ole, ellei rakennukseen sijoiteta Pohjanmaan museon ja/tai Åbo Akademin tiloja. Millään uudisrakennuksella ei voida korvata siiloston kulttuurihistoriallista arvoa.

Siilojen sijainti osana rantavyöhykettä asettaa sille vaatimuksia sekä arkkitehtuurin laadun että käyttötarkoituksen suhteen. Pelkästään asuntoja paikalle ei voi rakentaa. Rantavyöhykkeen käytettävyys edellyttää julkista käyttöä ainakin maantasokerroksiin. Asuntoarkkitehtuurin muotokieltä parvekkeineen ja yksityisen luonteensa vuoksi on haasteellista sovittaa lähiympäristön muotokieleen ja julkisen rantapuiston yhteyteen sopivaksi.

Useissa yhteyksissä, kuten keskustastrategiassa, asukkaiden mielipiteissä ja viranomaisneuvotteluissa, on koettu tärkeäksi palauttaa Museokadun yhteys rantaan. Myös kulttuuriympäristön arvojen kannalta yhteys on luonnollinen, sillä se on osa Setterbergin suunnittelemaa Vaasan asemakaavaa. Yhteys on huomioitu jo nykyisin voimassa olevassa kaavassa, joka velvoittaa rakentamaan korkean kulkuaukon siilojen läpi. Kevyen liikenteen yhteyden ja yksityisen pihatilan järjestäminen muodostuu tällöin haastavaksi tehtäväksi. Toiminnallisen

yhteyden lisäksi myös visuaalinen näköyhteys merelle on tärkeä. Koska maasto laskee voimakkaasti Koulukadulta kohti rantaa, on aukon oltava hyvin korkea, jopa 6-7 kerrosta, jotta meri näkyy Koulukadulle. Tällöin Academillin kiinteistöön kiinni rakennettavan osan rakennesuunnittelu on haastavaa.

Kaupungin sisäisissä keskusteluissa on tuotu esille seuraavat tavoitteet:

Rakennukselle tulee olla luonteva käyttö. Suunnittelussa tulee huomioida julkisen ja yksityisen tilan rajapinnat. Rakennuksen massoittelu tulee pitää maltillisena. Autopaikat on osoitettava maan alle. Mahdolliset asunnot on avattava merelle päin. Kaupungin yliopistojen ja tutkimuslaitosten tarpeet tulee huomioida, mahdollinen tutkijahotellin paikka. Kevyen liikenteen yhteys Museokadulta rantaan tulee avata. Höyrymyllyn pohjoinen julkisivu tulee huomioida suunnittelussa. Kaavan laatimisen jälkeen tulee pyrkiä järjestämään joko arkkitehtikilpailu tai tontinluovutuskilpailu parhaan mahdollisen lopputuloksen aikaansaamiseksi.

4.4.1. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavan tavoitteita on tarkennettu kaavaluonnoksista saatujen lausuntojen ja mielipiteiden, kuntotutkimuksen ja korjauskustannusarvion sekä laadittavana olevan pysäköintistrategian pohjalta.

Museokadun avaaminen rantaan luonnoksissa esitettyä selkeämmin on tullut niin vahvasti esiin vuorovaikutusprosessissa osallisten kanssa, että se vaikuttaa kaavan tavoitteisiin. Kuntotutkimus ja korjauskustannusarvio osoittivat, että siilojen korjaaminen ja käyttötarkoituksen muutos on selvästi uudisrakennusta kalliimpi vaihtoehto. Lisäksi kohteen todetut home-, bakteeri- ja sienipitoisuudet ovat esteenä peruskorjaushankkeen investointituelle ja vaikuttavat korjausvaihtoehdon taloudelliseen riskiin merkittävästi. Parhaillaan laadittavana oleva pysäköintistrategia on vähentämässä keskusta-asumisen pysäköintivaatimuksia siten, että rakennusoikeutta asumiselle voidaan lisätä luonnosvaiheesta ja täten parantaa kaavan taloudellista tuotto-odotusta.

Vaasan kaupungin tekninen toimi on laatinut kaavamuutoksen ehdotusvaiheen kokonaisharkinnan näkökulmat huomioiden linjauksen, jonka mukaan siilot puretaan, Museokatu avataan näkymänä merenrantaan ja uutta rakentamista mahdollistetaan ympäristöön sopeuttaen noin 6 000 k-m². Rakentaminen on asuinpainotteista, kuitenkin alimpiin kerroksiin liike- tai kokoontumistoimintaa mahdollistaen.

Kaavan hyväksymisen jälkeen kohteesta järjestetään arkkitehti- ja tontinluovutuskilpailu, jonka perusteella tontti luovutetaan laadullisesti korkealuokkaisen, arvokkaaseen ympäristöön sopeutuvan ja taloudellisesti järkevän kokonaisuuden toteuttajalle. Siilojen purku sisällytetään hankekokonaisuuteen.

4.5. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alustavia asemakaavan vaihtoehtoja on kolme.

- 1 – siilot säilytetään
- 2 – siilot puretaan ja paikalle rakennetaan uudisrakennus
- 3 – siilot puretaan ja paikalle ei rakenneta rakennusta

Nykyinen ja sitä edeltävä asemakaava ovat mahdollistaneet betonisiilojen säilyttämisen ja käyttötarkoituksen muutoksen asuin- liike- ja toimistorakennukseksi. Näiden yli 20 vuoden aikana on tehty lukuisia suunnitelmia, joista VOAS:n opiskelija-asuntohanke vietiin lähimmäs toteutusta. Siiloihin on suunniteltu myös muita asuntoja, musiikkisalia, näyttelytiloja, toimistotiloja ja hotellia. Yksikään suunnitelma ei kuitenkaan ole toteutunut. On ilmeistä, että betonisiilojen hyödyntäminen ei ole taloudellisesti kannattavaa. Kaavoituksen tietoon on kuitenkin tuotu, että siilojen muuttaminen julkiseen ja asuinkäyttöön on edelleen eräiden kiinteistöyhtiöiden intressissä, joten sitä vaihtoehtoa ei voida tässä vaiheessa sulkea pois. Lisäksi voidaan ajatella siilojen hyödyntämistä muuhun kuin

nykyisessä kaavassa esitettyyn tarkoitukseen, esimerkiksi edelleen viljan ja viljatuotteiden varastointiin. Siilojen päälle voisi rakentaa näköalakahvilan ja kokoontumistiloja.

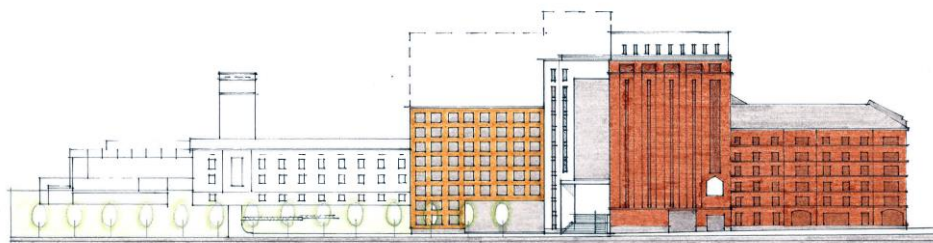
Myös siilojen purkamista ja korvaamista uudisrakennuksella on esitetty useita kertoja. Jo 90-luvulla siilojen jäätyä tyhjilleen lehdissä esiteltiin mm. rakennusliikkeiden visioita asuinkerrostalosta. Kaupungin aloitteesta aluetta on tutkittu arkkitehtikilpailun ja sen tulosten pohjalta tehdyn jatkoluonnostelun kautta. Paikalle suunniteltua julkista käyttöä ei kuitenkaan ole taloudellisista syistä voitu toteuttaa, jonka vuoksi ainakin osittainen asuinkäyttö tällä paikalla on tutkittava.

Useat asuntoyhtiöt ja yksittäiset asukkaat ovat ehdottaneet siilojen purkamista ja paikan kunnostamista kaduksi ja puistoalueeksi. Tästä vaihtoehdosta on kuitenkin kaupungille pelkkiä kuluja, etenkin kun otetaan huomioon hinta, jolla kaupunki on siilot ostanut. Yhtälö on taloudellisesti kestämaton. Tästä syystä tätä vaihtoehtoa ei oteta mukaan tarkasteluun.

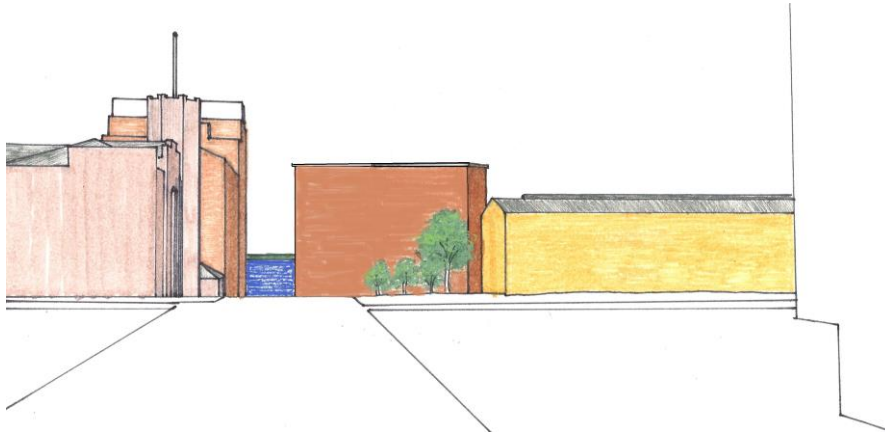
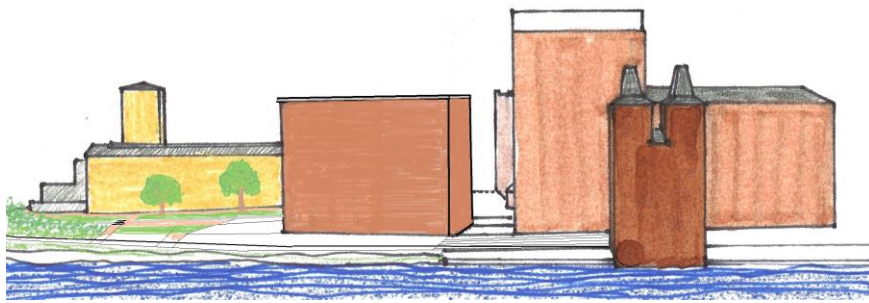
Vaihtoehdossa 2 on useita erilaisia kaavallisia toteuttamisvaihtoehtoja. Näissä voidaan havaita kaksi päälinjaa. Vaihtoehto 2A:ssa uusi rakennus rakennetaan kiinni Rantakadun suuntaiseen entiseen myllykortteliin, ja rakennuksen läpi avataan kulkuaukko. Vaihtoehto 2B:ssä uusi rakennus rakennetaan vanhasta irrallisena, ja Museokatu avautuu rantaan. Molemmat vaihtoehdot esitetään kaavaluonnoksissa.

Näin ollen päädyttiin luonnoksessa esittämään kolme vaihtoehtoa:

- Vaihtoehto 1 – siilot säilytetään
- Vaihtoehto 2A – siilot puretaan, uudisrakennus rakennetaan kiinni vanhaan
- Vaihtoehto 2B – siilot puretaan, uudisrakennus rakennetaan vanhasta irrallisena



Havainnekuvia vaihtoehdosta 2A



Havainnekuvia vaihtoehdosta 2B

4.5.2. Luonnosvaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Alla olevassa taulukossa on vertailtu valittuja vaihtoehtoja niiden vaikutusten osalta viidellä eri osa-alueella. Plus-merkki tarkoittaa positiivista vaikutusta, kaksi plus-merkkiä huomattavaa positiivista vaikutusta verrattuna muihin vaihtoehtoihin. Miinus-merkki tarkoittaa negatiivista vaikutusta ja kaksi miinus-merkkiä huomattavaa negatiivista vaikutusta verrattuna muihin vaihtoehtoihin.

Vaihtoehto 1:lle on annettu kaksi plussaa kohdassa ”asuntotarjonta monipuolistuu”, koska siiloihin rakennettavat asunnot tarjoavat harvinaisen ja mielenkiintoisen asumisvaihtoehdon. Uudisrakennukseen rakennetaan todennäköisemmin ns. tavallisia asuntoja.

Vaihtoehto 1:lle on annettu kaksi miinusta kohdassa ”siilojen puhdistaminen homeesta ja muista terveydelle vaarallisista aineista epävarmaa”, koska sillä on suuri merkitys vaihtoehdon toteuttamisen realistisuutta arvioitaessa.

Vaihtoehto 1:lle on annettu kaksi miinusta kohdassa "asumisen sovittaminen tähän kulttuuriympäristöön hankalaa", koska asuminen väistämättä muuttaa siilojen ulkoasua ja on siten uhka kulttuurihistoriallisille arvoille.

Vaihtoehtoille 2A ja 2B on annettu kaksi plussaa kohdassa "rannan käytön mahdollisuudet lisääntyvät", koska uudisrakennusta suunniteltaessa on helpompaa ottaa huomioon rannan käytön mahdollisuuksia kuin korjattaessa vanhaa.

Vaikutus	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2A	Vaihtoehto 2B
Ihmisten elinolot ja elinympäristö	+ elinympäristö kohenee kun siilot kunnostetaan ++ asuntotarjonta monipuolistuu + rannan käytön mahdollisuudet lisääntyvät -osa pitää siiloja elinympäristöä rumentavina -piha- ja pysäköintitiloja on vaikea järjestää - - siilojen puhdistaminen homeesta ja muista terveydelle vaarallisista aineista on epävarmaa	+ mahdollisuus parempaan elinympäristöön, kun siilot puretaan ++ rannan käytön mahdollisuudet lisääntyvät + asuntotarjonta monipuolistuu -piha- ja pysäköintitiloja on vaikea järjestää	+ mahdollisuus parempaan elinympäristöön, kun siilot puretaan ++ rannan käytön mahdollisuudet lisääntyvät + asuntotarjonta monipuolistuu -piha- ja pysäköintitiloja on vaikea järjestää -korkea kuilu rakennusten välissä ei ole hyvää elinympäristöä
Maa- ja kallioperä, vesistöt, ilma ja ilmasto	+/- ei mainittavia vaikutuksia	- siilojen purku tuottaa rakennusjätettä	- siilojen purku tuottaa rakennusjätettä
Kasvi- ja eläinlajit, luonnon monimuotoisuus ja luonnonvarat	+ alueen suunnittelu luo mahdollisuudet Marianpuiston kohentamiselle + siilojen säilyttäminen säästää luonnonvaroja	+ alueen suunnittelu luo mahdollisuudet Marianpuiston kohentamiselle -uuden talon rakentaminen kuluttaa luonnonvaroja	+ alueen suunnittelu luo mahdollisuudet Marianpuiston kohentamiselle -uuden talon rakentaminen kuluttaa luonnonvaroja
Alue- ja yhdyskuntarakenne, energiatalous ja liikenne	-vanhaa rakennetta on vaikea saada energiatehokkaaksi -Museokadun yhteys rantaan hankala	+ uusi rakennus voidaan tehdä energiatehokkaaksi -Museokadun yhteys rantaan hankala	+ Museokadun yhteys rantaan on selkeä + uusi rakennus voidaan tehdä energiatehokkaaksi
Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö	+ siilot säilyvät maamerkinä + kulttuuriperintöarvot säilyvät - - asumisen sovittaminen tähän kulttuuriympäristöön hankalaa -siilojen korjauskustannusten arviointi vaikeaa	+ mahdollisuus parempaan kaupunkikuvaan, kun siilot puretaan -kulttuuriympäristön ja lasiaukon rakennesuunnittelu haastavaa -asumisen sovittaminen tähän kulttuuriympäristöön hankalaa -vaarana kulttuuriympäristön arvojen menetys	+ mahdollisuus parempaan kaupunkikuvaan, kun siilot puretaan -asumisen sovittaminen tähän kulttuuriympäristöön hankalaa -vanhan siilon pohjoisjulkisivu tulee kunnostettavaksi -vaarana kulttuuriympäristön arvojen menetys

Vaihtoehto 1:	+ 9	- 10	yht. -1
Vaihtoehto 2A:	+ 7	- 7	yht. 0
Vaihtoehto 2B:	+ 8	- 7	yht. +1

Vertailutaulukon pohjalta saadaan tulos, että vaihtoehdot ovat melko tasaisia. Vaihtoehto 2B sai parhaan tuloksen. Taulukko ei kuitenkaan ole absoluuttinen totuus, sillä siitä voi puuttua jotain, tai taulukon tekijän omat arvot voivat vaikuttaa lopputulokseen. Suuntaa-antavana tuloksena voidaan kuitenkin todeta, että vaihtoehtojen välille on vaikeaa saada selkeitä eroja.

Kaikissa vaihtoehtoissa tontin käyttötarkoitus pysyy nykyisen kaavan mukaisena (AL, asuin-, liike- ja toimistorakentaminen), ja leikkipuistoksi kaavoitettu alue siilojen pohjoispuolella kaavoitetaan puistoksi (VP).

Kaikki esitetyt vaihtoehdot vastaavat pääosin kaavalle asetettuihin tavoitteisiin. Vaihtoehto 1 täyttää parhaiten rakennetun kulttuuriympäristön säilymisen tavoitteet. Kaavan mukainen käyttö on kuitenkin samalla myös uhka rakennuksen arvoille. Ulkopuolinen lämmöneristys ja ikkuna-aukotus muuttavat siilojen luonnetta väistämättä. Vaihtoehdot 2A ja 2B täyttävät parhaiten energiataloudelliset, taloudelliset ja liikenteelliset tavoitteet. Vaihtoehto 2B täyttää parhaiten tavoitteet Museokadun avaamisesta, julkisen ja yksityisen tilan jäsentelystä ja Höyrymyllyn pohjoisjulkisivun huomioimisesta.

Vaihtoehto 1 tarkoittaa vain vähäisten muutosten tekemistä nykyiseen kaavaan. Tässä luonnoksessa siilot on suojeltu merkinnällä sr-4 ja rakennusoikeutta asunnoille, toimistoille ja liikerakentamiselle on 8700 k-m², josta 10 % saadaan käyttää julkisia tiloja varten. Asemakaavaa täytyy muuttaa leikkipuiston osalta.

Vaihtoehtoissa 2A ja 2B rakennusoikeutta on vähennettävä noin 4500 k-m²:iin, jotta uusi rakennus sopeutuu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen paikkaan ja sen vaatimat autopaikat saadaan mahtumaan. Yleisille tiloille varataan mahdollisuus rakentaa 40 % sallitusta rakennusosalasta. Tämä mahdollistaa esimerkiksi korkeakoulujen tai Pohjanmaan museon lisätilojen sijoittamisen paikalle. Vaikka niille ei tällä hetkellä ole tarvetta tai mahdollisuutta, on niihin hyvä varautua tulevaisuudessa suunnittelualueen keskeisen sijainnin vuoksi.

Siilojen purkamisesta aiheutuu suuri kustannus, josta on tilattu kustannusarvio. Siilojen korjaamisen kustannuksia on erittäin vaikea arvioida tässä vaiheessa.

Kunnallistekniikan kustannusten kannalta eri luonnosvaihtoehtoissa ei ole eroa. Kaikkien vaihtoehtojen osalta rakennettavaksi tulee lyhyt pätkä Museokatua ja kääntöpaikka sen päähän. Samalla vesi- ja viemäriputkia siirretään muutamalla metrillä kauemmaksi rakennuksesta kääntöpaikan alle, jotta luiska maanalaisiin pysäköintitiloihin saadaan rakennettua. Rantakatu rakennetaan siilojen kohdalta pohjoiseen kevyen liikenteen väylänä. Leikkipuistoksi kaavoitettu hiekkakenttä siilojen pohjoispuolella muutetaan puistoksi. Rantaradan yli osoitetaan kolme ylityspaikkaa laatoituksella tai vastaavalla pinnoitteella. Kuntatekniset kustannukset jäänevät alle 100 000 €.

4.5.3. Ehdotusvaiheen vaihtoehtojen arviointi ja vertailu

Asemakaavan muutosehdotusta ryhdyttiin laatimaan luonnoksista saatujen mielipiteiden ja lausuntojen, kuntotutkimuksen sekä sisäisten neuvottelujen pohjalta. Ehdotuksen luonnosteluvaihetta leimasi runsas medianäkyvyys ja mielipiteiden ja perustelujen jakautuneisuus siilojen purkamisen puolesta ja vastaan. Erityisesti tontin luovuttaminen asuinkäyttöön ja siilojen mahdollinen suojelu herättävät vastustusta.

Valtakunnallinen näkökulma siilojen suojeluun, käyttöön ja purkamiseen

Kaavoitus on kerännyt tietoa siiloista kaavaprosessia varten lehtiartikkeleista, internetistä ja henkilöhaastatteluilla.

Vaasan Höyrymyllyn betonisiilojen rakennushistoriallisessa selvityksessä kerrotaan siilorakentamisen historiasta seuraavasti:

Siiloja rakennettiin Suomessa useilla paikkakunnilla samalla menetelmällä. Suomen itsenäistymisen jälkeen vuonna 1928 perustettiin Valtion viljavarasto huolehtimaan valtion laitosten ja puolustusvoimien viljan saannista. Valtion viljavaraston ensimmäinen oma siilo rakennettiin 1938 Seinäjoelle. Syynä paikalle oli ehkä se, että Etelä-Pohjanmaa on maan tärkeintä viljanviljelyaluetta. Ulkoasultaan ja rakennustavaltaan hyvin aikakauden funktionalismia edustavasta viljasiilosta tuli myöhempien valtion viljasiilojen perustyyppi, jota käytettiin myös yksityisten myllyjen siilomallina.

Ensimmäinen liukuvalumenetelmällä valettu ja funktionalismia edustava mylly oli arkkitehti Erkki Huttusen SOK:lle suunnittelema Viipurin mylly, joka valmistui vuonna 1932. Siiloja suunnittelivat varsin nimekkäät arkkitehdit, kuten esimerkiksi Väinö Vähäkallio (Seinäjoki) ja Martta ja Ragnar Ypyä (Helsinki).

Kaikki siilot eivät ole aivan "samasta muotista valettuja", vaan niissä on havaittavissa eroja mittasuhteissa, korkeudessa ja aukotuksessa. Osalla on pyöreiden siilojen päällä suorakulmainen kattokerros. Vaasan Höyrymyllyn siilot edustavat tässä joukossa melko korkeaa ja kapeaa tyyppiä, jonka aukotus on yksinkertainen. Vaasan Höyrymyllyn Munkkisaaren siilot Helsingissä rakennettiin ennen Vaasan siiloja ja ne ovat hyvin samanlaiset kuin Vaasassa.

Seinäjoella sijaitseva valtion viljavarasto on valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö, jota kuvaillaan Museoviraston inventoinnissa seuraavasti:

"Seinäjoelle rakennettu valtion viljavarasto on ensimmäisiä uudenaikaisia pystysiiloja edustava viljavarasto. Historiallisesti viljavarasto on jatkoa vanhoille kruununmakasiineille ja liittyy keskeisesti itsenäisyyden alkupuolen pyrkimykseen omavaraisuuden turvaamisesta kriisiaikoina."

Tyhjentyneiden siilojen kohtalo on ollut otsikoissa 1990-luvulta lähtien ympäri Suomen. Viimeksi näin oli Mikkeliissä, jossa Museovirasto voitti korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä suojelukiistan ja siilot suojeltiin asemakaavassa. Siilot sijaitsevat myllykorttelissa, johon suunnitellaan tiloja mm. taidemuseolle sekä palveluasuntoja. Mikkelin kaupunki valitsi tarjouskilpailulla myllykorttelille rakentajan vuoden 2016 lopulla. Tarkempien tutkimusten perusteella kävi kuitenkin selväksi, että siiloja ei pystytä hyödyntämään rakenneteknisistä syistä ja erittäin vaikeasti poistettavasta mikrobikasvustosta johtuen. Neuvotteluissa ELY-keskus ja Museovirasto ovat taipuneet siilojen purkamiseen ja uudelleen rakentamiseen. Mikkelin tilanne muistuttaa Vaasaa sikäli, että myös siellä siilot on rakennettu kiinni myllykokonaisuuteen ja niillä on kaupunkikuvassa maamerkin asema. Korttelin rakentaminen alkanee keväällä 2017.



Mikkelin valssimylly ja siilot. Oikealla havainnekuva, Archeus Oy / Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy.

Oulussa Toppilan alueen suojellut siilot päädyttiin purkamaan, kun niiden kunto osoittautui arvioitua huonommaksi ja betoniraudoitukset eivät olleet asuinrakentamisen kuormituksille sopivat. Paikalle rakennettiin korkea asuin kerrostalo, jonka parvekkeet toistavat siilojen pyöreitä muotoja. Kokonaisuuden toteuttanut rakennusliike ajautui sittemmin konkurssiin. Niin ikään Järvenpäässä asuinrakentamisen tieltä purettiin suojellut siilot, kun ne todettiin asumiseen kelpaamattomiksi, ja ne rakennettiin uudelleen osana asuin kerrostaloa.



Oulun siilot.



Järvenpään siilot.

Suojeltuja, käyttöä odottavia siiloja on mm. Porissa ja Pieksämäellä. Porin pienikokoiset siilot sijaitsevat tiiviisti kaupunkirakenteessa. Siiloihin liittyvät muut tilat on kunnostettu vuokra-asunnoiksi, mutta itse siilot ovat tyhjiällä. Pieksämäen siilot sijaitsevat rautatien ja ostoskeskukseksi muutetun veturitallin vieressä RKY-alueella, mutta käyttöä ei niille ole vielä keksitty. Asemakaava mahdollistaa asuntoja ja/tai hotellin rakentamisen siiloihin.



Siilot Porissa.



Siilot Pieksämäellä.

Suojelemattomat siilot on purettu mm. Savonlinnassa ja Turussa. Savonlinnan siiloissa toiminta loppui jo 1970-luvulla eikä suojelua nähty tarkoituksenmukaiseksi. Turun Raunistulan siiloihin suunniteltiin opiskelija-asuntoja, mutta syrjäisen sijainnin vuoksi niitä ei koskaan toteutettu.

Seinäjoella Valtion viljakonttorin siilot on suojeltu rakennussuojelulailla ja ne ovat edelleen alkuperäisessä käytössään (Viljava). Viljan varastointiin käytettäviä korkeita betonisiiloja on Suomessa ainakin parisenkymmentä.



Siilot Seinäjoella.

Suomessa siiloja on otettu uuteen käyttöön esimerkiksi Sörnäisten teollisuuskorttelissa Helsingissä, jossa siilosto toimii toimistokorttelin sisällä hissi-, portaikko- ja aulatiloina. Esimerkkejä löytyy myös muista Pohjoismaista (Kööpenhamina, Oslo, Lillehammer, Nyköping), Sveitsistä, Barcelonasta ja USA:sta. Siiloja on muutettu toimisto-, asuin- ja hotellikäyttöön. Oslon siilot ovat hyvin samantyyppiset kuin Vaasassa, tosin korkeammat. Ne muutettiin opiskelija-asunnoiksi ja olivat heti valmistuttuaan vuonna 2001 Oslon suosituimmat opiskelija-asunnot. Vuonna 2002 Oslon kaupunki myönsi kohteelle arkkitehtuuripalkinnon. Nyköpingissä osa siiloista purettiin ja jäljelle jääneisiin 9 siiloon rakennettiin vuosina 2011 – 12 44 asuntoa 17 kerrokseen, joista 2 rakennettiin siilojen päälle.



Siilot Sörnäsissä.



Opiskelija-asunnot siiloissa Oslissa.

Elokuussa 2016 siilojen käyttötarkoitusten muutoksia suunnitellut sveitsiläinen arkkitehtipariskunta (Peter Pfister ja Rosmarie Mueller) vieraili Vaasan siiloissa. He arvioivat, että Vaasan siilojen pyöreä kuorirakenne ei sellaisenaan sovellu asuinkerrostaloksi. Heidän näkemyksensä ja kokemuksensa mukaan siilojen rakenne tulisi purkaa sisäpuolelta ja rakentaa tilalle suorakulmainen uusi rakenne. Ulkopuolella siilojen pyöreät rakenteet voitaisiin säilyttää ja käyttää puolilämpimien tai kylmien tilojen seininä. Ulkoseiniin tulisi sahata suuria aukkoja valon ja näkymien aikaansaamiseksi, mikä muuttaisi siilojen ulkonäköä huomattavasti. Rakennettava huoneistoala jäisi myös huomattavasti pienemmäksi kuin siinä tapauksessa, että siilojen pyöreä rakenne voitaisiin kokonaisuudessaan säilyttää.



Nyköpingin siilot, purkuvaiheessa ja valmiina.

Malmössä Limhamnin alueella osa siiloista on säilytetty ja kaavoitettu asunnoiksi, mutta rakennusyritys NCC vetäytyi hankkeesta suunnitteluvaiheen jälkeen.

Yhteenvedon voidaan todeta, että Suomessa onnistuneita esimerkkejä sillojen käyttötarkoituksen muutoksesta on löytynyt vain yksi, Helsingin Sörnäsistä. Sielläkin silot toimivat toissijaisina tiloina, joissa ei oleskella pitkiä aikoja. Monilla paikkakunnilla sillojen suojelusta ja muuttamisesta asuinkäyttöön on jouduttu luopumaan rakenneteknisistä ja sisäilmaan liittyvistä syistä johtuen. Lähimmät onnistuneet esimerkit löytyvät Norjasta ja Ruotsista, jossa siloja on muutettu asuin- ja hotellikäyttöön. Useilla paikkakunnilla Suomessa silot on rakennettu uudelleen, mutta näiden kaupunkikuvalliset perustelut ja ansiot ovat kyseenalaisia.

Näiden havaintojen sekä teetetyntä kuntotutkimuksen ja korjauskustannusarvion perusteella sillojen suojelusta kaavassa päätettiin luopua.

Ehdotusvaiheen vaihtoehtojen vertailu ja vaikutusten arviointi

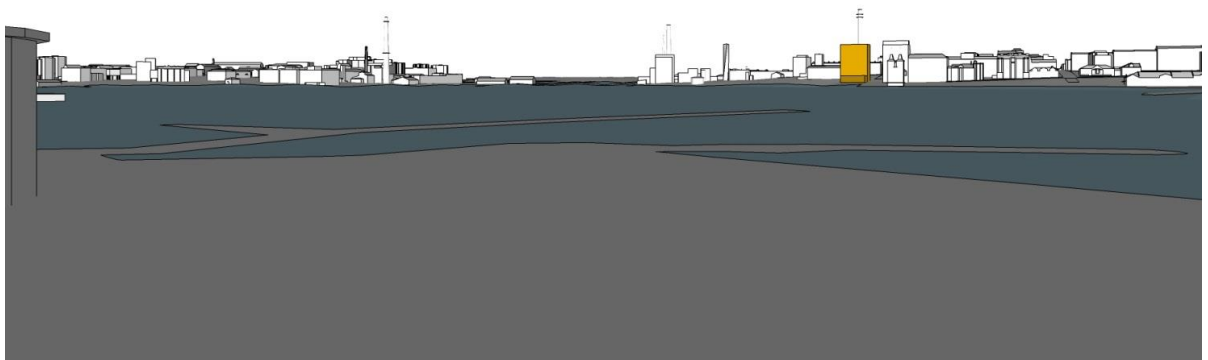
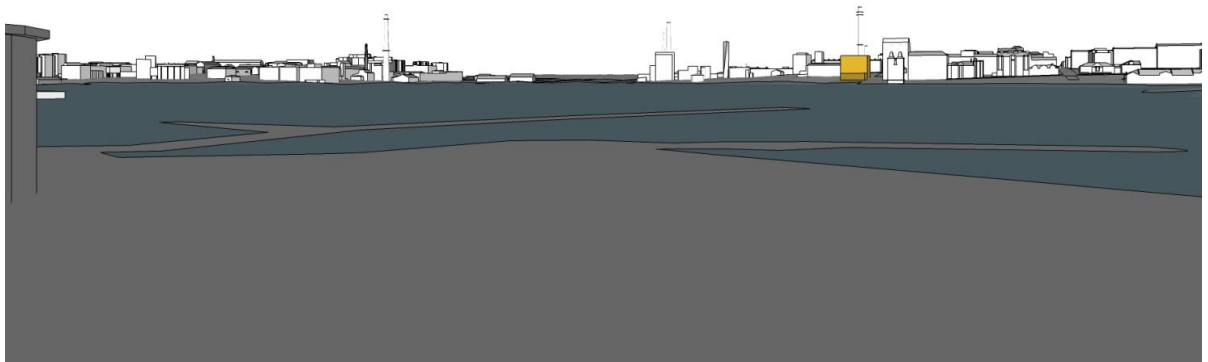
Ehdotusvaiheessa lähdettiin tutkimaan, millä eri tavoilla valittu rakennusoikeuden määrä (aluksi 4500 k-m², myöhemmin tarkentuen 6000 k-m²) saataisiin suunnittelualueelle sopimaan. Kolmiulotteisen mallinnuksen avulla todettiin, että pienempi rakennusoikeus on helpompi sovittaa tontille, mutta se ei muodosta sillojen veroista kaupunkisiluetin päätettä. Suuremmalla rakennusoikeudella saadaan aikaan selkeä maamerkinomainen pääte. Myös kaavan taloudelliset tavoitteet ohjasivat suurempaan rakennusoikeuden määrään. Tämä edellyttää toteutukselta taitavuutta.

Luonnosvaiheessa mukana olleesta vaihtoehdosta, jossa rakennetaan kiinni Academilliin, luovuttiin ehdotusvaiheessa, koska Museokadun avaaminen osoittautui vuorovaikutusprosessin aikana tärkeäksi. Myös historiallisesti ratkaisu on perusteltu, koska uudisrakennuksella ei ole sellaista toiminnallista tarvetta olla kiinni vanhassa myllykokonaisuudessa, kuin siiloilla oli. Uudisrakennuksen suunnittelulle tämä tuo lisävaatimuksia, koska siitä muodostuu erillinen korkea kappale, joka helposti alkaa dominoida ympäristöään. Tässä ympäristössä sen tulisi kuitenkin olla myös osa arvokasta kaupunkijulkisivua.

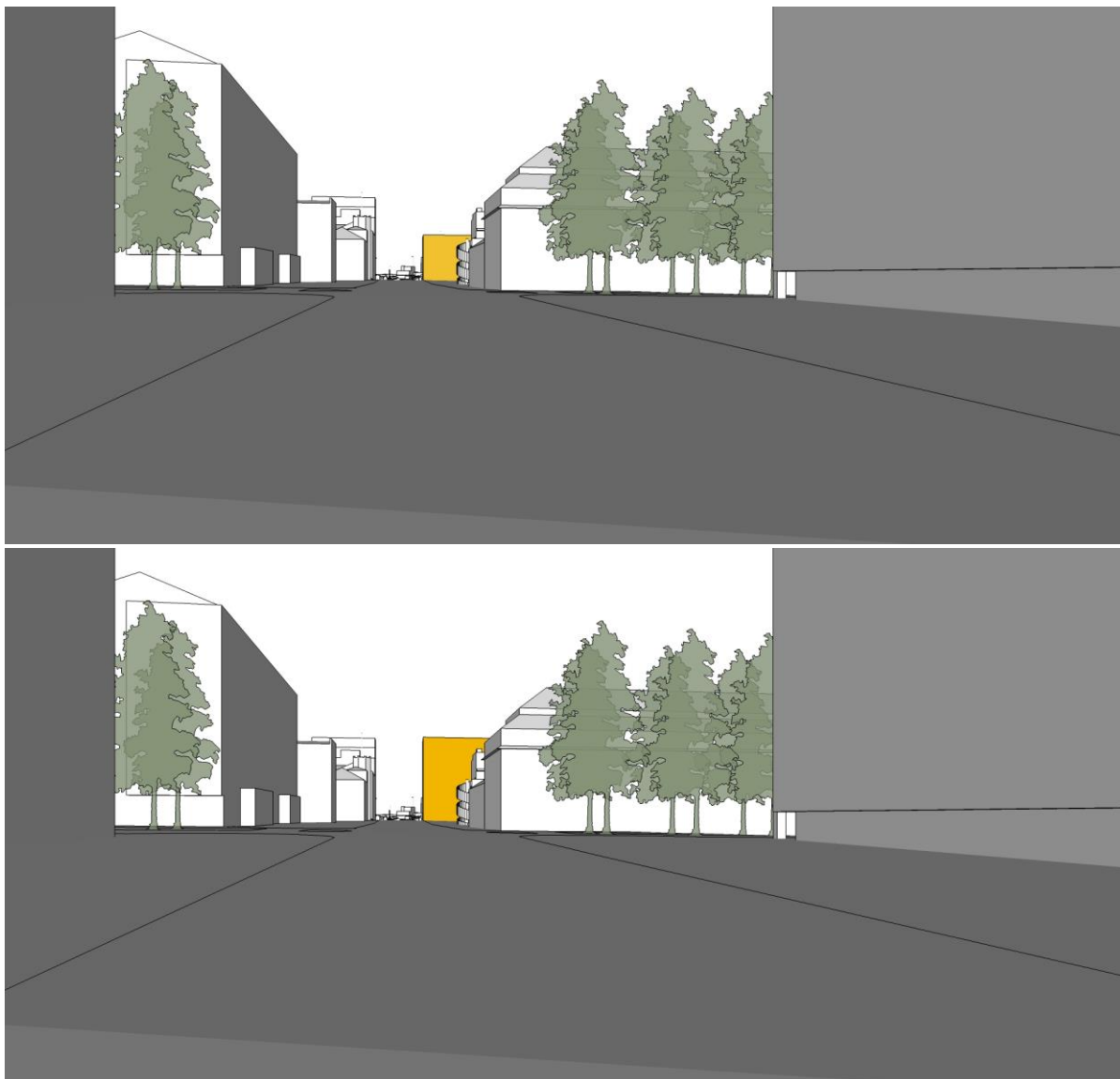
Museokadun avaamista tutkittiin useilla eri katuleveyksillä, joko autoliikenteen rantaan asti mahdollistaen tai sen estäen. Luonnostelun kuluessa huomattiin, että mikäli Museokatu avataan koko leveydeltään, joudutaan todennäköisesti kajoamaan Marianpuiston tukimuuriin, mikä ei ollut toivottavaa. Lisäksi tällöin autoliikenteelle muodostuu epäjohtonmukainen tilanne, kun kadun leveys houkuttelee ajamaan rantaan, johon ei kuitenkaan autoliikennettä tulla sallimaan. Kääntöpaikalle ei löydy luontevaa sijoituspaikkaa, eikä sellaista haluta rantavyöhykkeelle sijoittaa. Mm. näistä syistä johtuen päädyttiin ehdotuksessa esittämään vaihtoehtoa, jossa Museokatu jatkuu rantaan kapeampana jalankulkuväylänä.

Ahtaasta tontista ja ilmansuunnista johtuen rakennusmassan sijoittaminen on melko rajattua, mutta sille on löydettävissä useita vaihtoehtoja – joko sillojen paikalle rantaviivan suuntaa myötäillen, Museokadun suuntaisesti, Pohjanmaan museon ja Academillin suuntaisesti, tai vapaana muotona. Rantaviivan suuntaisesti sijoitettuna rakennusmassa muodostaa kaupunkikuvassa poikkeavan elementin, mutta samalla se muistuttaa silloista ja hyödyntää Rantakadun jatketta. Museokadun suuntaisesti sijoitettuna asunnot suuntautuvat pohjoiseen ja merinäköaloja ei pystytä täysimääräisesti hyödyntämään. Lisäksi Academillin kiinteistö varjostaa rakennuksen alimmat kerrokset siten, ettei niihin voida sijoittaa etelään suuntautuvia asuntoja. Academillin suuntaisesti sijoitettuna päästään hyvin sopeutuvaan ratkaisuun, jos rakennus ei ole liian korkea. Vapaamuotoinen rakennus poikkeaa huomattavasti ympäristöstään eikä ole edullinen ratkaisu asumiselle toiminnallisesti eikä kaupunkikuvallisesti.

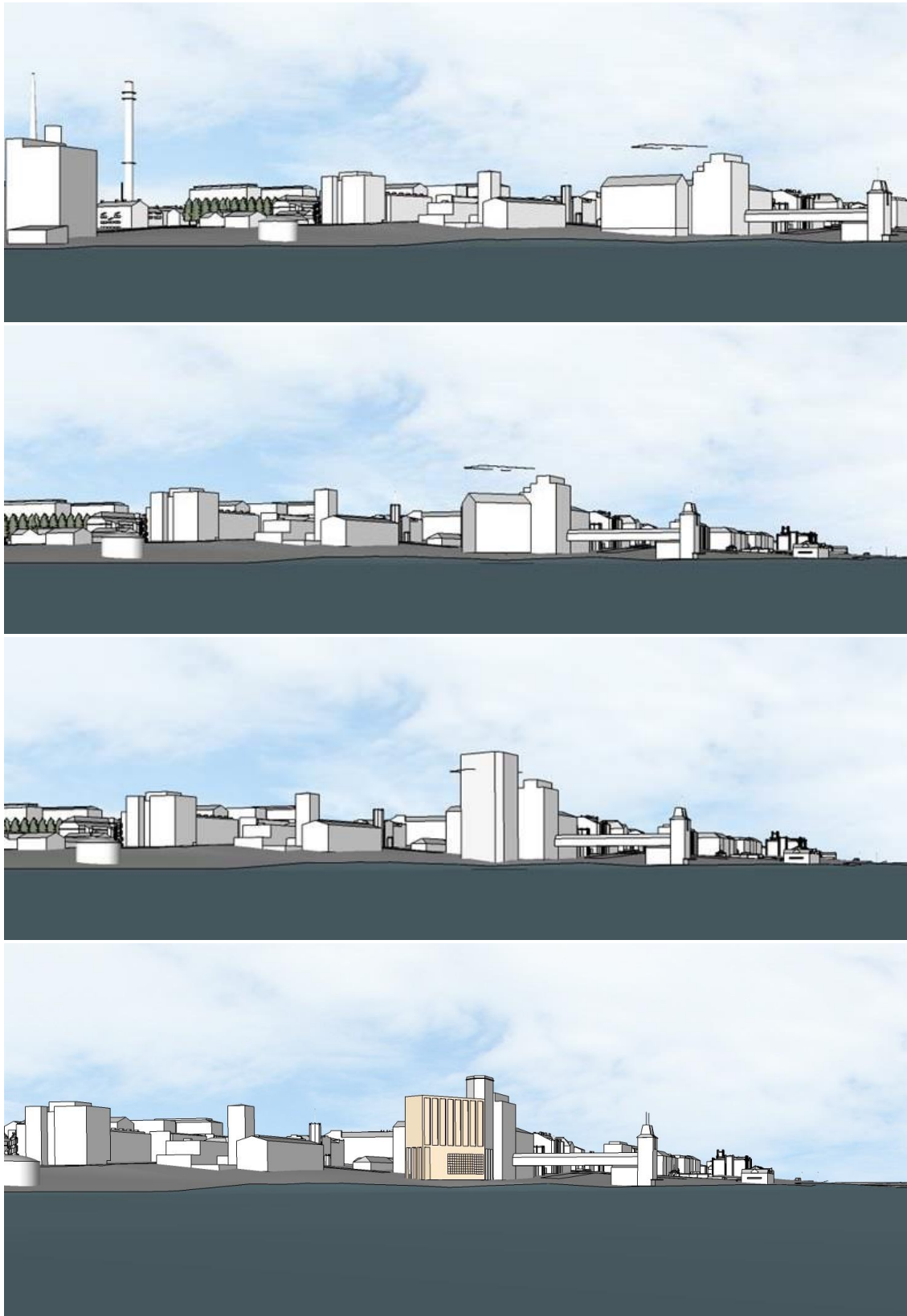
Kaupungin sisäisissä neuvotteluissa kuitenkin todettiin, että ei ole tarpeen määritellä rakennusmassan suuntaa ja sijaintia kovin tarkasti tontilla, kun tiedossa on arkkitehtikilpailu, jonka perusteella tontti luovutetaan laadullisesti korkealuokkaisen kokonaisuuden toteuttajalle. Rakentamista ohjataan kaavassa kuitenkin laadullisilla määräyksillä, jotta se ottaa huomioon alueen kulttuurihistorialliset arvot ja rannan julkisen luonteen.



Esimerkkejä kolmiulotteisista mallinnuksista, vertailussa 8- ja 12-kerroksiset rakennukset Academillin suuntaisesti sijoitettuna.



Esimerkkejä kolmiulotteisista mallinnuksista, vertailussa 8- ja 12-kerroksiset rakennukset Academillin suuntaisesti sijoitettuna.



Esimerkkejä kolmiulotteisista mallinnuksista. Vertailussa ylhäältä lukien Museokadun suuntainen 8-kerroksinen rakennus, rannansuuntainen 8-kerroksinen rakennus, 16-kerroksinen torni ja siiloja mukaileva ehdotus.

4.5.4. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Tontin käyttötarkoituksen muuttaminen pääosin asumiseen on keskustastrategian mukaista. Jo nykyinen, voimassa oleva asemakaavamerkintä siilotontilla on AL, joka sallii jopa 8700 k-m² rakentamisen siiloihin. Rantakadun varrella on muitakin asuinkortteleita, joihin siilojen kortteli liittyy jatkoksi. Kaupungin tavoitteena on kaupunkikeskustan täydennysrakentamisen mahdollistaminen, viihtyisyyden lisääminen ja saariston sekä rantojen elävöittäminen. Tekeillä olevassa keskustan osayleiskaavassa kantavana tavoitteena on keskustan asutuksen tiivistäminen ja määrällinen kasvattaminen. Asuinrakentaminen ja paikka edellyttävät laadullisesti korkealuokkaista toteutusta. Asumisen vaatimaa pihatilaa on vaikea järjestää kortteliin, jossa sille on vain vähän tilaa, mutta keskeinen sijainti ja helppo pääsy läheisiin puistoihin voivat korvata puuttuvaa pihatilaa. Asuntojen piha tulee sijoittaa siten, ettei se ole ristiriidassa julkisen rantavyöhykkeen kanssa.

Kaupungin rantavyöhyke on asukkaiden ja matkailijoiden suosima vapaa-ajanviettoalue, jonka aktivoimista kaupunki on ryhtynyt suunnitelmallisesti viemään eteenpäin mm. Kalarannan ja Sisäsataman uusien palvelujen kilpailuttamisella sekä suunnittelemalla uuden kevyen liikenteen sillan rakentamista Vaasan Sähkön tontin edestä Yliopistonrantaan Palosaarelle. Siilokorttelin uudisrakennuksen on liityttävä luontevasti tähän aktiiviseen kaupunginrantaan. Paljon neliöitä vaativaa julkista tilaa tai palvelua ei kortteliin ole tulossa aiemmista suunnitelmista ja paikan sopivuudesta huolimatta, mutta pienimuotoisempaa, rannan käyttöä aktivoivaa tilaa voidaan ja pitääkin osoittaa uudisrakennuksen alimpiin kerroksiin. Toiminta voi olla esimerkiksi ravintola- ja kokoustilatyypistä. Myös asuntojen yhteistiloja voidaan sijoittaa maantasokerroksiin, jossa ne voivat aktivoida myös lähinaapurustoa kerho- tai pop-up –toimintaan. Tällaisella toiminnalla voisi olla sellainen positiivinen vaikutus, joka kompensoi rantavyöhykkeen ottamista osittain yksityiseen käyttöön. Toisaalta on huomioitava ylimmän kerroksen suomat näköalamahdollisuudet, joita voidaan hyödyntää myös palvelu- tai yhteiskäyttötiloissa.

Kuntotutkimuksissa on todettu, että siilojen käyttötarkoituksen muutos voi olla rakenneteknisesti mahdollista, mutta se vaatii huomattavaa lisärakentamista. Olemassa olevaa rakennusta ei voida hyödyntää kantavana rakenteena, vaan sisäpuoliset välipohjien kantavat rakenteet joudutaan toteuttamaan erikseen. Käyttötarkoituksen muutoksen jälkeiset hyötykuormat ovat huomattavasti suuremmat ja erityyppiset kuin alkuperäisessä käytössä, viljan varastoinnissa. Lisäksi runkoon sahattavat ikkuna-aukot heikentävät kantavuutta entisestään. Rakennus on suunnittelun, työmaatekniikan ja kustannusten suhteen vaikeasti muutettavissa asuin- tai toimistokäyttöön. Käyttötarkoituksen muutoksessa on mahdollista, että säästettäviä rakenteita ei saada puhdistettua riittävästi, mikäli käsittelytapa jää kevyeksi. Käyttötarkoituksen muutos on niin raskas toimenpide, että sillä saavutettavan käyttöiän täytyisi vastata uudisrakennusta ja se tulisi suunnitella muuntojoustavaksi. Kuitenkin rakennuksen runkojärjestelmä ja tilojen muoto ja koko vaikeuttaisivat rakennuksen muunneltavuutta sen käyttöiän aikana.

Siilojen säilyttämisen taloudellinen potentiaali on laadittujen selvitysten valossa erityisen keho. Rakennuksen välttämättömimmät korjaustoimenpiteet, rakenteiden vahvistaminen sekä uusien välipohjien, hissien ja portaiden rakentaminen maksavat korjauskustannusarvion mukaan noin 4,5 milj. € (ALV 0%) ja uudisrakennuksen rakentaminen vastaavaan tasoon 2,7 – 2,8 milj. € (ALV 0%). Arviossa on otettu huomioon ainoastaan ns. talo-osat eli siitä puuttuvat vielä mm. talotekniikka ja hanketehtävät, jotka ovat korjausrakentamisessa selkeästi kalliimpia kuin uudisrakentamisessa. Kun laskelmaan lisätään purkukustannukset 1,1 milj. € (ALV 0%), on ero edelleen selvä uudisrakentamisen hyväksi.

Siilojen peruskorjaaminen asunnoiksi tai toimistoiksi edellyttää ulkopuolista investointitukea tai rahoitusta. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on investointituen myöntämisen ehtona vaatinut vastaavissa kohteissa rakennuttajalta ehdotonta varmuutta peruskorjauskohteen sisäilman riskittömyydestä. Rakentajan on annettava kohteelle 10 vuoden takuu. Siiloissa on tehtyjen selvitysten mukaan huomattavasti raja-arvot ylittäviä pitoisuuksia erilaisia homeita, bakteereja, mikrosieniä ja sädesieniä. Näiden poistamiseksi on selvityksissä esitetty toimenpiteitä, mutta täyttä

takuuta ei niiden tehosta ole annettu. Mahdollisen investointituen takaisinmaksuriski jää niin suureksi, ettei peruskorjauskohteelle saada taloudellista kannattavuutta.

Näin ollen asemakaavassa osoitetaan siilojen suojelumerkintä purettavaksi, Museokatu avataan näkymänä merenrantaan ja uutta rakentamista mahdollistetaan ympäristöön sopeuttaen 6 000 k-m2. Rakentaminen on asuinpainotteista, kuitenkin alimpiin kerroksiin liike- tai kokoontumistoimintaa mahdollistaen ja julkisen rantavyöhykkeen käyttöä aktivoiden. Autoliikennettä rantaan ei sallita. Kevyen liikenteen reitit osoitetaan kaavassa nykyisten reittien luontevana jatkona.

4.5.5. Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Seuraavissa kappaleissa esitetään mielipiteiden ja lausuntojen lyhennelmät. Alkuperäiset mielipiteet ja lausunnot ovat liitettynä asemakaavamuutoksen aktiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 3 mielipidettä nähtävilläoloaikana.

Asunto Oy Hallinpuisto esitti mielipiteenään, että siilot tulee purkaa, Museokatu palauttaa entiseen leveyteensä rantaan asti ja Marianpuisto laajentaa ja kunnostaa.

Pohjanmaan kauppakamarin mielipiteessä esitetään siilojen purkua ja korvaamista asuinrakennuksella, jonka alimmat kerrokset on varattava ravintola- ja toimistotiloille. Rakennuksessa voisi hyödyntää uusimpia energiaratkaisuja ja näin ollen kohottaa Vaasan mainetta energiaklusterin keskuksena.

Vaasan Yrittäjät Ry esittää niin ikään mielipiteessään siilojen purkua ja korvaamista korkeatasoisella asuinrakentamisella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin maaliskuussa 2015 viranomaisten lausunnot, joita saatiin 5 kpl.

Pohjanmaan liitto: Esitetty käyttötarkoitus on yleiskaavan vastainen, jolloin maakuntakaava ohjaa asemakaavan muutosta. Sekä fyysinen kulkuyhteys että visuaalinen näköyhteys Museokadulta rantaan on erittäin tärkeä: sen on oltava riittävän leveä ja korkea, jotta Setterbergin kaavan mukainen yhteys keskustasta meren rantaan toteutuu. Mikäli siilot säilytetään, on niillä oltava tarkoituksenmukainen käyttötarkoitus, joka ei turmele niiden visuaalista asemaa kaupunkikuvassa.

Pohjanmaan museo: OAS:sta ei käy ilmi, mitä selvityksiä olemassa olevien lisäksi kaavoituksessa tarvitaan ja tullaan laatimaan. Tavoite siilojen purkamisesta välittyy voimakkaasti lukijalle. PM esittää, että siilorakennuksista laaditaan erillinen selvitys, jonka perusteella museon on mahdollista ratkaista suojelukysymys riittävän monipuolisella harkinnalla. Museo katsoo, että kaavaan liittyvien selvitysten tulee huomioida eri vaihtoehtojen toteutumisen vaikutuksia melko laajasti. Kaavan tavoitteiden mukaisesti tulee selvittää rakennuksien säilyttämisen, purkamisen ja alueen uudisrakentamisen mahdollisuudet sekä ratkaisujen vaikutukset. Vaikutuksia tulee arvioida itse siilorakennuksien osalta mutta myös eri vaihtoehtojen vaikutusta Vaasan höyrymällyalueen muuhun rakennuskantaan ja niiden arvoihin sekä ympäröivään muuhun rakennuskantaan ja valtakunnallisesti merkittävään RKY- alueeseen ja sen arvoihin. Tarkastelussa tulee arvioida myös vaihtoehtojen vaikutuksia kaupunkikuvaan sekä maalta että mereltä päin tarkasteltuna.

Vaasan vesi: Kaavamuutosalueella tulee huomioida ja turvata rasitealueilla Vaasan veden hallinnoimat vesihuoltolinjat ja jätevedenpumppaamo.

Länsi-Suomen sotilasläänin esikunta sekä Vaasan kihlakunnan poliisilaitos ilmoittivat, että heillä ei ole lausuttavaa kaavamutoksesta.

Asemakaavan luonnoksista saatiin 4 mielipidetä nähtävilläoloaikana.

Vaasan kantakaupungin asukasyhdistys toteaa, että yhdistyksellä ei ole yhtä selkeää kantaa, vaan kaikki esitetyt luonnosvaihtoehdot saivat kannatusta. Yhdistys ehdottaa, että kaupunki ottaisi vielä harkittavaksi vaihtoehdon 1B, siilojen säilyttäminen toistaiseksi ja purkamisen siirtäminen odottamaan taloudellisesti parempia aikoja. Yhdistyksen mukaan tämä vaihtoehto olisi monien mielestä paras, kun halutaan antaa arvo Setterbergin alkuperäiselle läpi kaupungin kattavalle idealle: kadulta näkymä ja yhteys merelle.

Pohjanmaan kauppakamarin mielipiteessä todetaan tärkeäksi se, että Vaasan kauneinta paikkaa rumentavat siilot puretaan. Taloudelliselta kannalta ajatellen siilojen tilalle on rakennettava mahdollisimman korkea ja suuri rakennus. Kauppakamarin edustajan mukaan vaihtoehto 2A vaikuttaa hyvältä, mutta myös 2B on hyvä ja sitä lieene mahdollista korottaa.

Asukas Koulukadulta esittää mielipiteenään, että siilot pitäisi purkaa ja tilalle rakentaa asuntoja, mutta merinäköala tulee avata rakennuksen läpi. Autot pitää sijoittaa maan alle ja rakentaa uusi maamerkki Vaasalle.

Kahden yksityishenkilön jättämässä mielipiteessä vedotaan siilojen suojelumerkintään nykyisessä kaavassa ja todetaan, että siilojen hyödyntäminen olisi kaupungille järkevin ja edullisin ratkaisu. Henkilöt ehdottavat hyödynnettäväksi Valtion asumisen kehittämisrahaston ARAn myöntämää lainoitusta, jota voidaan myöntää kaupungeille, kaupunkienemmistöisille yhtiöille tai ARAn sosiaalisesti asuntoyhteisöksi hyväksymille muille yhteisöille. Vaasassa on viitisen tällaista yhteisöä. Tällaisella yhteishankkeella siiloihin voitaisiin toteuttaa sekä julkisia tiloja että erityisryhmien, kuten esimerkiksi opiskelijoiden, vaihto-opiskelijoiden ja tutkijoiden, asuntoja. Siilojen sijainti on em. ryhmiä ajatellen erittäin hyvä ja tällöin autopaikkoja ei tarvittaisi niin paljon kuin tavallisessa asuinrakentamisessa. Mikäli siilot puretaan ja tontti myydään yksityiselle, on tuloksena kaupungin kalleimpia kovan rahan asuntoja, mikä ei toisi ratkaisua opiskelijoille ja/tai kansainvälisille vaihto- ja tutkijaohjelmille. Mielipiteen esittäjän laskelmien mukaan purkaminen ja uuden rakentaminen tulisi kaupungille suuruusluokkaa 4,0 milj. euroa kalliimmaksi kuin säilyttävä vaihtoehto. Esitetty toimintatapa tontti- ja ideakilpailusta johtaisi ARAn rahoituksen sulkemiseen hankkeesta. Mielipiteen esittäjän mukaan siksi on parempi toimia jo ARAn menettelytapojen mukaan ja kutsua hankkeesta kiinnostuneita ARA-kelpoisia toimijoita kehittämään hanketta työryhmänä. Mielipiteessä esitetään muutoksia kaavamääräyksiin pysäköinnin ja yhteistilojen osalta sekä ehdotetaan poistettavaksi kaavan valmistelumateriaalista huhupuheita ja vailla todellisuuspohjaa olevia mielipiteitä, jotka koskevat mm. siilojen ulkonäköä, homeita, korjauskelpoisuutta ja pysäköintipaikkojen riittävyyttä. Lisäksi mielipiteessä esitellään useita vastaavia rakennuskohteita lähinnä Suomesta ja muista Pohjoismaista pyrkimyksenä todistaa, että siilojen hyödyntäminen asuinrakentamiseen on mahdollista.

Asemakaavan luonnoksista saatiin valmisteluvaiheen kuulemisessa 12 lausuntoa.

Pohjanmaan liitto esittää ennakkolausunnossaan arvioitaviin vaihtoehtoihin lisättäväksi alustavissa vaihtoehdoissa esitetyn vaihtoehdon 3 (Siilot puretaan eikä paikalle rakenneta rakennusta). ”Tontin jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon yhteys alas rantaan, ja se tulee olla riittävän leveä ja korkea, niin että yhteys mereen kaupungin keskustasta voidaan taata. Pohjanmaan liitto on sitä mieltä, että vaihtoehdoissa 2A ja 2B näin ei ole. Esittämästään vaihtoehdosta 3 liitto tuo esille, että tällöin alueen alkuperäinen kaava palautuisi. Museokadulta näkymä merelle saataisiin avattua, vanhan siilon pohjoisjulkisivu saataisiin näkymään ja Marian puisto laajennettuna saataisiin nykyistä paremmin käyttöön. Rantavyöhyke jatkuisi kaupunkipuistona, joka on osa Setterbergin suunnittelemaa julkisten

rakennusten rantavyöhykettä.” Lisäksi liitto toistaa aiemmassa lausunnossaan toteamansa maakuntakaavan ohjausvaikutuksen, kun asemakaava on yleiskaavan vastainen.

ELY-keskus tähdentää lausunnossaan, että oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa aina asemakaavoitusta, ja siten Pohjanmaan liiton tulkinta maakuntakaavan ohjaavuudesta on lainvastainen. Koska yleiskaavassa on siilotontin merkintänä PY, palvelujen ja hallinnon alue, tulisi myös asemakaavamerkinnän olla sen mukainen. ELY-keskuksen mielestä siilojen maisemallinen ja rakennustaiteellinen arvo on kyseenalainen, koska siilojen mittakaava poikkeaa niin voimakkaasti lähiympäristöstä, eivätkä siilot heidän näkemyksensä mukaan kuulu arkkitehti Palmqvistin parhaimmiston. Tämän vuoksi ELY-keskus suosittelee kaupunkia harkitsemaan laajemman asiantuntijaryhmän käyttämistä arvottamisessa. Mikäli siilot suojellaan asemakaavanmuutoksessa, tulee suojelumääräysten kohtuullisuus maanomistajalle selvittää. Tämä tarkoittaa käytännössä uuden kuntotutkimuksen teettämistä, koska edellinen on vuodelta 2002. Junaradan aiheuttamat tärinä- ja turvallisuusvaikutukset tulee selvittää ja pyytää Liikenneviraston lausunto. Autopaikkojen määrä ja sijainti on selvitettävä selostuksessa tarkemmin. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan uudisrakennuksen sijoittelun suhteen tulisi noudattaa vuoden 2006 ideakilpailun tulosta, jossa uudisrakennus oli sijoitettu Museokadun varrelle sen suuntaisesti, jolloin saavutetaan luonteva yhteys rantaan. Lisäksi kapealle rantakaistaleelle olisi osoitettava mahdollisuuksien mukaan myös kasvillisuutta laajan kivetyksen sijaan. Lopuksi ELY-keskus esittää, että kaavaluonnoksesta pidetään työneuvottelu.

Liikennevirasto muistuttaa, että uudet tasoristeykset edellyttävät tasoristeyslupaa. Rata-alue tulee asemakaavassa merkitä rautatiealueeksi. Lisäksi Liikennevirasto edellyttää, että kaavoitettaessa on otettava huomioon junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat, jotka on selvitettävä ja osoitettava niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Museovirasto painottaa ennakkolausunnossaan siilojen säilyttämistä. ”Siilojen uusien käyttöjen keskeinen kysymys on siilojen kunto...” ”Aiemmin tehdyissä kuntotutkimuksissa (1995, 2002) siilot on todettu korjauskelpoisiksi. Koska siilojen kunto on saattanut yhä muuttua, on tietoja niiden kunnosta ja korjattavuudesta tarvittaessa vielä tarkennettava. Ratkaisuun vaikuttavat toki myös tilatehokkuus sekä neliökustannukset; vaihtoehtojen taloudellisista edellytyksistä olisi samaten saatava mahdollisimman tarkkaa ja luotettavaa tietoa. Kaikissa vaihtoehtoissa, koskien myös mahdollista uudisrakentamista, on kiinnitettävä huomiota ratkaisujen arkkitehtoniseen laatuun. Sopeuttavien ratkaisujen ohella myös kontrastisemmat vaihtoehdot tulevat kyseeseen, kunhan ne ovat arkkitehtonisesti korkeatasoisia.” Lisäksi Museovirasto toi esiin lausunnossaan alueen julkisen luonteen säilyttämisen sekä suojelumääräyksen sr-4 sanamuodon täsmentämisen lisäyksellä museoviranomaisten kuulemisesta.

Pohjanmaan museo toteaa ennakkolausunnossaan, että sinänsä ansiokkaasta valmistelumateriaalista puuttuu valtakunnallinen näkökulma ja vertailu maan muuhun siilorakentamiseen, tieto siilojen tämänhetkisestä kunnosta, sekä eri vaihtoehtojen vaikutusten vertailu suhteessa ympäröivään, valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön. Näiltä osin materiaalia tulee täydentää. Lisäksi museo toteaa, että käyttötarkoituksen muuttaminen pääosin asumiseen tuottaa ristiriitoja ympäröivän julkisen alueen kanssa ja vaikeuttaa puistojen ja kevyen liikenteen reittien käyttöä. Museo suosittelee, että käyttötarkoituksen tulee olla julkisluonteista ja vain osittain asumista.

Suomen Turvallisuusverkko Oy ilmoittaa, että sillä ei ole asiasta lausuttavaa.

Pohjanmaan pelastuslaitos toteaa, että kaikki esitetyt luonnosvaihtoehdot ovat toteutettavissa, mutta vaadittavien poistumISRatkaisujen osalta erilaisia, myös kustannusvaikutuksiltaan.

Kuntatekniikka toteaa lausunnossaan puoltavansa vaihtoehtoa, jossa Museokatu aukeaa täysin merelle. Lisäksi kuntatekniikka muistuttaa pysäköinnin riittävästä järjestämisestä.

Vaasan Sähkö Oy toteaa lausunnossaan, että kaukolämpöyksikön talojohto viereiselle Rantakadun kiinteistölle sijaitsee maanalaisen pysäköinnin alueella ja suosittelee, että maanalainen pysäköinti sijoitetaan tontille siten, että se ei aiheuta ylimääräisiä verkoston muutostöitä. Lisäksi mahdollinen uusi kiinteistö on liitettävissä kaukolämpöverkkoon.

Vaasan Sähköverkko Oy toteaa lausunnossaan, että tontin rakennusoikeuden suuruudesta johtuen tontille on mahdollistettava muuntamon rakentaminen. Muuntamo voi sijaita pihalueella tai rakennuksen sisällä.

Vaasan Talotoimi esittää lausuntonaan, että siilot tulee purkaa, koska niille ei löydy luontevaa uutta käyttötarkoitusta ja ne haittaavat rannan aktivoimista. Katunäkymän avaaminen on Talotoimen näkemyksen mukaan tärkeää, joten uudisrakennus tulee rakentaa Museokadun toiselle puolelle. Hallitun rakennuskokonaisuuden ja vastapainon luominen punatiiliselle rakennuskokonaisuudelle edellyttää, että rakennetaan itsenäinen uudisrakennus irti Pohjanmaan museosta ja Academillistä. Uudisrakennukselle on esitettävä kohtuullinen rakennusoikeus siilojen purkukustannusten kattamiseksi ja purkumateriaalien uudiskäyttömahdollisuudet on selvitettävä.

Vaasan Vesi edellyttää, että kaavamuutoksessa huomioidaan ja turvataan rasitealueilla Vaasan Veden hallinnoimat vesihuoltolinjat ja jätevedenpumppaamo.

Lausuntopyyntö lähetettiin myös seuraaville tahoille, jotka eivät antaneet lausuntoa:

Vaasanseudun kehitys Oy, Oy Vaasa Parks Ab, Vaasan liikekeskusta ry, Vaasan Yrittäjät ry, Österbottens företagarförening rf, Anvia, Vaasan ympäristöseura, Finavia, Posti Oy, VR-Yhtymä Oy, Vaasan vammaisneuvosto, Logistiikkarykmentti/erillisverkot, Vaasan kaupungin rakennusvalvonta, Vaasan kaupungin ympäristötoimi, kaavoitettavan kiinteistön omistaja Kiinteistö Oy Vaasan Myllynranta fastighets Ab sekä kaavoitettavan kiinteistön naapurit Fastighets Ab Academill ja Bostads Ab Strandkvarnen.

Kaavoituksen vastineet asemakaavan luonnoksista annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin:

Kaupungin tavoitteena on saada arvokkaalla paikalla sijaitseva tontti hyödynnettyä arvoisellaan tavalla, eikä asian kanssa haluta odotella kauempaa. Nykyinen kaava mahdollistaa siilojen rakentamisen asuinkäyttöön ja se on ollut voimassa vuodesta 2000 alkaen, mutta siiloja ei ole otettu käyttöön.

Maasto-olosuhteet, maanalainen infra, ympäröivät julkiset alueet ja kulttuuriympäristö sekä pysäköintipaikkojen järjestäminen rajoittavat rakennusoikeuden sijoittamista tontille. Lisäksi on huomioitava yli 8-kerroksisen rakennuksen vaatimat paloturvallisuusvaatimukset, jotka nostavat rakennuskustannuksia voimakkaasti. Lähiympäristön rakennukset ovat korkeimmillaan 7-12 – kerroksisia. Näin ollen ylikorkea (yli 12 kerrosta) rakentaminen tällä paikalla on poissuljettua.

Siilojen nykyinen suojelumerkintä on edellisen kaavaprosessin aikana syntynyt, eikä se perustunut mihinkään selvityksiin. Ympäri Suomea, kuten esimerkiksi Oulussa, Järvenpäässä ja Mikkelissä, on siilojen suojelu jouduttu purkamaan rakennusteknisistä vaikeuksista ja huonosta kunnosta johtuen. Mm. tästä syystä uusi kuntotutkimus ja korjauskustannusarvio ovat tarpeen. Suojelun purkamisen perusteet on voitava todentaa luotettavasti. Kaupunki ei näe tarpeelliseksi tässä vaiheessa perustaa erillistä toteutusryhmää, vaan kaavaprosessi viedään ensin läpi ja sen avulla osoitetaan kaupungin tavoitteet tonttia kohtaan.

Vaihtoehto 3 (siilot puretaan, paikalle ei rakenneta mitään) on kaavaprosessin aikana todettu niin epärealistiseksi taloudellisesti, että sitä ei otettu varsinaiseen kaavatarkasteluun mukaan. Esitetyissä vaihtoehtoissa 2A ja 2B yhteys rantaan ei ole osoitettu koko Museokadun leveydeltä, koska tontti on niin pieni ja rakennusoikeutta on haluttu osoittaa mahdollisimman paljon, jotta siilojen purkaminen saisi kompensatiota. Esitetty yhteys on kompromissi. ELY-keskus on eri mieltä Pohjanmaan liiton kanssa maakuntakaavan ohjausvaikutuksesta siinä tapauksessa, kun asemakaava on yleiskaavan vastainen.

Käyttötarkoituksmerkintänä P tai Y ei toimi tällä tontilla, koska yleisiä / julkisia toimijoita tai palveluita ei saada yli 50 %. Aluetta suunniteltiin pitkään (vuosina 2007–2010) arkkitehtikilpailun voittaneen toimiston kanssa Åbo Akademille ja Pohjanmaan museolle, mutta kumpikaan taho ei ole saanut rahoitusta uusille tiloille, eikä lähitulevaisuudessakaan ole nähtävissä tämänsuuntaista kehitystä. Nyt on tutkittava muita mahdollisuuksia. Kaavaehdotuksessa tullaan esittämään yleisten ja liiketilojen rakentamiselle vähimmäismäärä, joka on rakennettava asumisen lisäksi, siten että nämä tilat aktivoivat rannan yleistä käyttöä. Kaavaehdotuksessa osoitetaan myös yksityisen ja julkisen tilan rajat.

Vaikka siiloilla on kulttuurihistoriallisen selvityksen mukaan arvoja, on niiden suojelu kaavassa harkittava myös muiden seikkojen valossa. Tällaisia seikkoja ovat siilojen kunto ja rakennustekninen käyttökelpoisuus uuteen käyttötarkoitukseen.

Rata-aluetta on mukana kaavassa vain pieni alue. Se on merkitty asemakaavaan Ir-merkinnällä, joka tarkoittaa aluetta, joka on varattu raideliikenteen tarpeisiin. Merkintä on yhteneväinen voimassa olevan asemakaavan kanssa. Mikäli merkintää muutetaan LR-merkinnäksi (rautatiealue), johtaisi se tilanteeseen, jossa ajantasa-asemakaavassa on satama-alueen LS sisällä kulkevan Ir-alueen sisällä vain pieni osa LR-aluetta. Tällainen merkintä olisi epä johdonmukainen.

Kaavan lähtötietoihin on lisätty tietoja melun ja tärinän aiheuttamista haitoista. Keskustan osayleiskaavaa varten tehdyssä meluselvityksessä vuodelta 2014 suunnittelualueella olevien siilojen rantajulkisivu sijoittuu raidemelun osalta 55–60 dB:n alueelle päivisin ja 50–55 dB:n alueelle öisin sekä nykytilanteessa että vuoden 2040 arvioidussa tilanteessa. Uusien rakennusten julkisivun ääneneristävyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota, mikäli melutaso ylittää päivällä 65 dB ja yöllä 60 dB. Marianpuisto ja siilojen Museokadun puoli sijoittuvat 45–50 dB:n alueelle päivisin ja alle 45 dB:n alueelle öisin sekä nykytilanteessa että vuoden 2040 arvioidussa tilanteessa. Raja-arvot melulta suojautumiseen ulko- ja piha-alueilla ovat vanhoilla alueilla 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Rakennusmassan sijoittamisella voidaan vaikuttaa piha-alueiden melunsuojauksen tarpeeseen. Melun raja-arvot eivät täten ylitä suunnittelualueella. Keskustan osayleiskaavaa varten tehdyssä tärinäselvityksessä ei ole mukana rantavyöhykettä, koska raideliikenne sillä osalla on niin vähäistä. Selvityksessä kerrotaan suojaetäisyydet erikokoisille uusille ja vanhoille asuinrakennuksille eri maaperälajien mukaan. Suunnittelualueen maaperä on moreenia ja suojaetäisyydet ovat tällöin yli 5-kerroksisille vanhoille rakennuksille 8 m ja uusille rakennuksille 10 m. Kaavassa osoitetaan uudisrakennus 12 metrin päähän radasta.

Liikenneviraston lausunto on pyydetty ja saatu. Asemakaavan selostusta täydennetään pysäköintipaikkojen osalta. Mikäli rakennusmassa sijoitetaan Museokadun varteen, Academillin pohjoisjulkisivu peittyy ja asunnot suuntautuisivat epäedullisiin ilmansuuntiin, mikä on asemakaavan tavoitteiden vastaista. Rantakaistale ei kuulu kaava-alueeseen. Nykyisin voimassa olevassa kaavassa rantakaistaleelle on osoitettu istutettava puurivi. Kaavassa osoitettava puistoalue lisää myös istutusten määrää ranta-alueella.

Uusi kuntotutkimus ja korjauskustannusarvio teetetään. Näiden perusteella tehdään päätös kaavaehdotuksen sisällöstä: ehdotetaanko siilojen purkamista vai ei. Julkisen luonteen säilyttäminen alueella on myös kaupungin tavoite.

Valtakunnallista näkökulmaa pohditaan kaavaehdotusvaiheessa. Selostukseen lisätään tietoja siiloratkaisuista Suomessa. Vaikutusten arviointia täydennetään ja syvennetään. Puistojen ja kevyen liikenteen reittien käytettävyyteen kiinnitetään erityistä huomiota kaavaehdotuksen valmistelussa.

Museokadun avaamista tutkitaan kaavaehdotuksen valmistelussa. Riittävä pysäköinti on myös kaavoituksen tavoite.

Maanalainen pysäköinti osoitetaan muualle kuin kaukolämpöyksikön talojohdon alueelle.

Muuntamo merkitään ohjeellisena mu-alueena tontin rakennusalueelle ja tarkennetaan kaavamääräyksiin.

Vesihuoltolinjat ja jätevedenpumppaamo huomioidaan kaavaehdotuksessa.

Maasto-olosuhteet, maanalainen infra, ympäröivät julkiset alueet ja kulttuuriympäristö sekä pysäköintipaikkojen järjestäminen rajoittavat rakennusoikeuden sijoittamista tontille ja Museokadun avaamista rantaan koko leveydeltään. Tätä vaihtoehtoa tutkitaan kuitenkin lisää ehdotusvaiheessa. Purkumateriaalin hyödyntäminen selvitetään kuntotutkimuksen yhteydessä.

Asemakaavan muutosehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 6.4. – 5.5.2017 ja ehdotuksesta jätettiin 3 muistutusta ja 16 lausuntoa.

Oheisessa taulukossa esitetään tiivistelmät lausunnoista ja muistutuksista. Alkuperäiset mielipiteet ja lausunnot ovat liitettynä asemakaavamuutoksen aktiin.

MUSEOVIRASTO

Höyrymyllyrakennus ja siilot on huomioitu voimassa olevassa yleiskaavassa sk-1 merkinnällä, jonka määräyksen mukaisesti alueella oleva rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Vaasan Höyrymyllyn kokonaisuus on edustava esimerkki kerroksellisesti syntyneestä ja kasvaneesta teollisuuteen liittyvästä rakennusperinnöstä kaupunkikeskustassa. Höyrymyllyn uudemman siiloston mahdollisella purkamisella olisi vaikutuksia RKY-alueen ominaispiirteisiin ja myös sen suojelemiselle on olemassa hyvät perusteet. Valtakunnallisesti arvokkaaksi arvioitulle rantapuiston kokonaisuudelle myllyn uudemmalla siilo-osalla ei voida katsoa olevan sen tyyppistä merkitystä, jonka poistuminen kokonaan hävittäisi alueen kulttuuriympäristöön liittyviä merkityksiä. Valtakunnallinen merkitys tulee siis ymmärtää osana kokonaisuutta, jolloin tulee huomioida myös vaikutukset rantapuistolle ja sataman silhuettile. Näiden säilyminen edellyttää, että alueen kehittämisessä huomioidaan Höyrymyllyn ja puistoalueen vakiintuneet olennaiset kulttuurihistorialliset piirteet: Höyrymyllyn hallitseva asema kaupunkirakenteessa (joka mahdollisessa purkamisessa palautuisi vanhemmalle punatiiliselle osalle) ja yhteys satamaan sekä rantapuistoon. Rakennetun ympäristön arvojen ja etenkin historiallisen kerroksisuuden ja rakennustyyppien moninaisuuden näkökulmasta ensisijainen vaihtoehto on siilojen säilyttäminen. Muutoskorjaus mahdollistaisi siilorakennuksen maamerkkiluonteeseen korostamisen positiivisessa merkityksessä ja toisi mielenkiintoisen lisän alueen kulttuuriympäristöön. Siilorakennuksen ulkoasun tunnistettavien teollisuushistoriallisten piirteiden säilyttäminen ja sen rakenteita hyödyntävä uudiskäyttö ovat Museoviraston näkemyksen mukaan sovitettavissa yhteen. Asemakaavaehdotuksessa esitetty suunnitelma, jossa siilot puretaan ja korvataan ylikorkealla uudisrakennuksella, on kulttuuriympäristön vaikutusten kannalta huonoin ja kyseenalainen asemakaavoitukselle asetettujen

sisältövaatimusten kannalta. Siilorakennuksen arvot kaupunkikuvassa ovat sidoksissa sen merkittävyyteen osana alueen teollisuushistoriaa. Mikäli siilot puretaan, on uudisrakentamista syytä tarkastella ensi sijassa suhteessa jäljelle jäävään historialliseen ympäristöön. Tällöin lähtökohtana tulee olla huomattavasti maltillisempi, kaavarakenteen ja lähiympäristön mittakaavan huomioiva ratkaisu.

VASTINE:

Rakennussuojelussa on huomioitava arvojen lisäksi myös kohteen kunto ja korjauskelpoisuus. Kuntotutkimuksen ja korjauskustannusarvion mukaan siilojen korjaaminen uuteen käyttöön on hankalaa, koska siilot kantavat vain itsensä ja uudet rakenteet on tehtävä uusille perustuksille. Kokonaisarvion perusteella on tehty ratkaisu siilojen purkamisesta ja paikan rakentamisesta kaupungin strategian mukaisesti. Siiloihin olisi mahdollista rakentaa huomattavasti enemmän kerrosalaa kuin kaavaehdotus uudisrakennukselle sallii, ja korkeus on suhteutettu vanhan myllykiinteistön korkeuteen. Kaavassa ei ole osoitettu kerroslukua, vaan annettu korkein mahdollinen vesikaton korkeus meren pinnasta. Kerrosala on mahdollista sijoittaa tontille myös matalampaan rakennusmassaan. Lisäksi kaavassa veloitetaan porrastamaan rakennusmassan korkeutta, jotta se ei ole kauttaaltaan saman korkuinen, eikä vaikuttaisi suhteettoman suurelta. Mittakaavaa on siis kaavaehdotuksessa jo pienennetty siiloihin verrattuna. Kaavaehdotusta korjataan kuitenkin siten, että uudisrakentaminen jää matalammaksi kuin kaavaehdotuksessa esitettiin.

ELY-KESKUS

Kaupungin oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa Höyrymyllyn ja Pohjanmaan museon alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi PY, jonne saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asumista. Kaavaselostuksesta tulisi käydä ilmi laskelmat, josta selviää yleiskaavan PY-alueen asuntojen määrän vähäisyys. Kaavoittamalla siilojen kortteliin pääasiassa asumista vaikutukset eivät ole kaikilta osin myönteisiä. Alueen julkista luonnetta on kaavaehdotuksessa haluttu huomioida korttelin AL määräyksellä, että maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asuinhuoneistoja. Määräystä tulisi vielä tarkentaa niin, että maantasokerrokseen tulee sijoittaa julkisia tiloja, ei esim. varastoja. Asemakaavaan tulisi lisätä määräys pihatilan neliömäärästä. Radan suojaksi tulisi osoittaa aita ja radan ylityspaikka tulisi olla tarpeeksi huomiota herättävä. Siilojen rakennushistoriallisessa selvityksessä siiloilla on todettu olevan rakennushistoriallista, historiallista ja maisemallista arvoa. Tämän arvottamisen perusteella siilot tulisi suojella kaavassa. Museoviraston kaavaluonnoksen lausunnosta ei kuitenkaan ole käynyt ilmi, luokitellaanko siilot valtakunnallisesti merkittäväksi rakennukseksi. Kuntotutkimuksen perusteella betonirakenteet eivät ole vaurioituneet merkittävästi ja rakennusta on mahdollista korjata. Korjaus tulisi maksamaan noin 0,6 miljoonaa euroa enemmän kuin uuden rakennuksen rakentaminen, mikä on aika marginaalinen hintaero ottaen huomioon karkean kustannusarvion. Selostuksessa perustellaan siilojen purkua kuntotutkimuksella ja kustannusarviolla. Lisäksi todetaan, että rakennus on suunnittelun, työmaatekniikan ja kustannusten suhteen vaikeasti muutettavissa asuin- tai toimistokäyttöön. Tätä olettamusta vastaan puhuu siiloille myönnetty rakennuslupa opiskelija-asunnoille vuonna 1999. Nyt käytössä olevien tietojen perusteella ELY-keskus ei yhdy käsitykseen, että suojelumääräykset olisivat kohtuuttomia maanomistajalle. Sekä kuntotutkimuksen, kustannusarvion että arvottamisen perusteella tulisi kaavan ratkaisu olla siilojen suojelu. ELY-keskus on kuitenkin

lausunnossaan kaavaluonnoksesta tuonut esille, että arvottaminen ei ELY-keskuksen käsityksen mukaan ollut hyvä. Koska kysymyksessä ei ole rakennuksen teknisen kunnon tai jonkin suoraan mitattavan arvon arvioimista, arvottaminen on luotettavampaa, jos siihen osallistuu useampi asiantuntija. ELY-keskuksen kanta on, että siiloilla on historiallista arvoa ja säilyneisyysarvoa. Taiteellinen ja rakennushistoriallinen arvo on sen sijaan kyseenalainen. Siilojen identiteetti- ja symbolimerkitys saattaa olla kielteinen. Yhteenvetona siilojen arvoista ELY-keskuksen kanta on, että siiloilla on historiallisia arvoja, mutta ei rakennustaiteellisia eikä maisemallisia arvoja. ELY-keskuksen näkemys on, että sekä mallinnukset että vuoden 2006 ideakilpailun voittoehdotus osoittavat, että jo 12-kerroksinen rakennus on liian korkea. Asemakaavoitus luo edellytyksiä Vaasan rantapuistovyöhykkeen jatkovalmisteluja varten Kansalliseksi kaupunkipuistoksi.

VASTINE

Yleiskaavan PY-alueen kerrosalasta kaavaehdotuksen osoittama asuminen on 15 %, jota voidaan pitää vähäisenä. Laskelma lisätään kaavaselostukseen. Rakennussuojelussa on huomioitava arvojen lisäksi myös kohteen kunto ja korjauskelpoisuus. Kuntotutkimuksen ja korjauskustannusarvion mukaan siilojen korjaaminen uuteen käyttöön on erityisen hankalaa, koska siilot kantavat vain itsensä ja uudet rakenteet on tehtävä uusille perustoille, ja alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaiset rakenteet ovat epäedulliset uusia käyttötarkoituksia ajatellen. Kokonaisarvion perusteella on tehty ratkaisu siilojen purkamisesta ja paikan rakentamisesta kaupungin strategian mukaisesti. Rambollin kustannusarviossa on huomioitu vain pieni osa kustannuksista, koska tarkkoja uudisrakennussuunnitelmia ei ole olemassa ja kustannusarvio on sen vuoksi mahdotonta tehdä. Arvioidut kustannukset muodostavat alle 20 % lopullisista kustannuksista. Korjauskustannusten voidaan arvioida olevan uudisrakentamista selvästi kalliimmat tässä tapauksessa, kun käyttötarkoituksen voidaan olettaa muuttuvan huomattavasti alkuperäisestä ja vaativan sen vuoksi tavallista enemmän suunnittelua, erikoisrakentamista ja taloteknisiä ratkaisuja. Siiloihin olisi mahdollista rakentaa huomattavasti enemmän kerrosalaa kuin kaavaehdotus uudisrakennukselle sallii, ja korkeus on suhteutettu vanhan myllykiinteistön korkeuteen. Kaavassa ei ole osoitettu kerroslukua, vaan annettu korkein mahdollinen vesikaton korkeus meren pinnasta. Kerrosala on mahdollista sijoittaa tontille myös matalampaan rakennusmassaan. Lisäksi kaavassa veloitetaan porrastamaan rakennusmassan korkeutta, jotta se ei ole kauttaaltaan saman korkuinen, eikä vaikuttaisi suhteettoman suurelta. Mittakaavaa on siis kaavaehdotuksessa jo pienennetty siiloihin verrattuna. Kaavaehdotusta korjataan kuitenkin siten, että uudisrakentaminen jää matalammaksi kuin kaavaehdotuksessa esitettiin.

POHJANMAAN MUSEO

PM yhtyy Museoviraston kantaan. Ehdotuksen toteutus on ristiriidassa luonnosvaiheen vaihtoehtojen vaikutusten arvioinnin kanssa, jossa todetaan siilojen purkamisella olevan mahdollisuus parempaan kaupunkikuvaan.

LIIKENNEVIRASTO

Kaavaluonnoksesta annettu lausunto on huomioitu kaavatyössä, ei lisättävää.

POHJANMAAN LIITTO

Kaavaluonnoksesta annettu lausunto on huomioitu kaavatyössä, ei lisättävää.

POHJANMAAN PELASTUSLAITOS

Suomen rakentamiskokoelman osan E1 muutoksessa uloskäytävävaatimukset muuttunevat, tulee voimaan 1.1.2018. Asemakaavamääräys ”Pihakansi tulee mitoittaa ja rakentaa siten, että pelastusajoneuvoilla on esteetön pääsy rakennuksen vara- / hätäpoistumisteille” tulee muuttaa muotoon ”...rakennuksen uloskäytävälle ja varateille” tai ”..., että pelastustoiminta on mahdollista”. Muuntamo tulee palovaaran vuoksi sijoittaa erilleen rakennuksesta tai rakennuksen runkoon, mutta ei kellaritiloihin.

VASTINE:

Pelastuslaitoksen lausunto huomioidaan ja korjataan kaavaehdotus sen mukaiseksi.

KUNTATEKNIikka

Radan ylitys lisättävä asemakaavaan Museokadulle. Rantakadulle merkintä myös pyöräilylle. Pysäköintipaikkojen tarve huomioitava. Katu- ja vihertöiden kustannusarvio 300 000 €, ei sisällä radan ylitystä.

VASTINE:

Kuntatekniikan lausunto huomioidaan ja korjataan kaavaehdotus sen mukaiseksi.

KIINTEISTÖTOIMI

Ehdotus tukee hyvin kaupungin strategiaa ja rannan kehityshankkeita. Radan ylitys merkittävä vähintään ohjeellisena. Alueen toteuttaminen ja tontinluovutus ei voi käynnistyä ennen kuin pysäköinnistä on sovittu Koulukatu 4 kiinteistön kanssa. Omistusten tarkennuksia.

VASTINE:

Kiinteistötoimen lausunto huomioidaan ja korjataan kaavaehdotus sen mukaiseksi.

TALOTOIMI

Korkean rakentamisen selvityksessä suositellaan ruutukaava-alueella Setterbergin rakentamisperinteen jatkamista, jolloin koordinaatiston irrottaminen siilojen kaltaisesti ei ole hyvä ratkaisu. Nuolet, joilla osoitetaan rakentaminen kiinni tontin rajaan siilojen suuntaisesti, tulisi poistaa kaavasta. Asukkaiden pyöräkatosten ja muiden asumista tukevien toimintojen sijoittaminen tontille ja puiston aktiivinen hyödyntäminen asumisen tukena ei ole asetettujen tavoitteiden mukaista. Ylikulun paikan turvallisuus on varmistettava. Marianpuiston muurin suojele haittaa alueen järjestelyjä, sen voisi korvata uudella muurilla lähempänä museota.

VASTINE:

Kaavaehdotus velvoittaa porrastamaan rakennusmassan eri korkuisiin osiin, ja tarkoituksena on osoittaa rannan puolelle matalampi osa. Kaavaehdotus ei estä sitä, että pääosa rakennusmassasta sijoittuu kaupungin koordinaatistoon. Rakennuspaikka on hyvin ahdas, ja ottaen huomioon alueen arvon valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä, on pyrittävä välttämään ylikorkeaa rakentamista, johon tontin pienentäminen johtaa. Rakennuspaikka tulee käsittää normaalista asumisesta poikkeavana ratkaisuna, jolloin piha-alueen rakentamista tulee käsitellä erikoisratkaisuin. Pyöräpaikat ja muut asumista tukevat toiminnot voidaan osoittaa kokonaan tai pääosin sisätiloihin. Lisäksi kaavaehdotuksessa on määräys rajata pihatilat selkeästi julkisesta alueesta. Marianpuiston muurin suojelumerkintä ei estä muurin korjaamista ja mahdollista siirtämistä. Marianpuiston käytettävyyden edistämiseksi on tehtävä Marianpuiston kehittämissuunnitelma kaavamuutoksen vahvistuttua.

VAASAN SÄHKÖ

Kaavamuutosehdotus ei aiheuta muutostöitä kaukolämpöverkoston. Uusi kiinteistö on liitettävissä kaukolämpöverkoston.

VAASAN SÄHKÖVERKKO

Muuntamon rakennustarve on otettu huomioon kaavaehdotuksessa, ei huomautettavaa.

VAASAN VESI

Vaasan Veden hallinnoimat vesi- ja viemäriinjat ovat siirrettävissä ns. Museokadun jatkeelle katutöiden yhteydessä.

SUOMEN TURVALLISUUSVERKKO OY

Ei lausuttavaa.

VAASAN KANTAKAUPUNGIN ASUKASYHDISTYS

Luonnollinen järjestys tulisi olla se, että ennen kaavamuutosta kuulutetaan siilojen suojelustatuksen säilyminen tai purkaminen. Kantakaupungin asukasyhdistys vastustaa alueen rakentamista kerrostalotontiksi ja kovan rahan asunnoiksi. Yhdistys painottaa kaikille yhteisen merellisen ympäristön avoimuuden tarvetta.

VASTINE:

Asemakaavassa suojellun rakennuksen suojelun purkaminen osoitetaan asemakaavan muutoksessa, jolloin suojelun purkamisen edellytykset ja viranomaisten lausunnot asiasta tulevat käsitellyiksi. Paikan rakentaminen asuin- ja liiketontiksi on kaupungin strategian mukaista.

POHJANMAAN KAUPPAKAMARI

Siilot tulee purkaa mahdollisimman nopeasti ja paikalle rakentaa korkea ja tasokas asuin- ja liikerakennus.

VAASAN LIIKEKESKUSTA RY

Nykyisin Shopping Vaasa, osa Visit Vaasaa, osoitteenmuutos. Ei lausuttavaa.

ASUNTO OY HALLINPUISTO

Museokatu täytyy avata koko leveydeltään. Pienempi rakennusoikeus pitäisi riittää. Tilalle toivotaan korkeatasoista rakentamista palveluineen ja rantaosuuden ja Marianpuiston kunnostamista.

VASTINE:

Rantaan ei haluta johtaa autoliikennettä, ja kadun kaventaminen on siihen yksi tehokas keino. Lisäksi rakennuspaikka on hyvin ahdas, ja ottaen huomioon alueen arvon valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä, on pyrittävä välttämään ylikorkeaa rakentamista, johon tontin pienentäminen johtaa. Rakentamisen korkea taso varmistetaan järjestämällä arkkitehtuurikilpailu. Marianpuiston käytettävyyden edistämiseksi on tehtävä Marianpuiston kehittämissuunnitelma kaavamuutoksen vahvistuttua.

MUISTUTUS A

Muistuttaja ei hyväksy sitä, että siilotontin rakentaminen huonontaa näkymiä heidän ikkunoistaan, joista tällä hetkellä näkee Yliopistonrannan kärjen (Koulukatu 4).

VASTINE:

Kaupungin kehittämiseen kuuluvat rakennetun ympäristön muutokset. Kenellekään ei voida taata muuttumatonta asuinympäristöä.

MUISTUTUS B

Muistuttajat x ja y eivät hyväksy siilojen purkamista kaavaehdotuksessa esitetyllä tavalla, vaan esittävät siilojen suojelun jatkamista tai korvaamista uudisrakennuksella siten, että siilojen korkein ns. väliosa säilytetään osana kokonaisuutta tai rakennetaan uudestaan. Perusteluna suojelulle ovat siilojen kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot, jotka ovat syntyneet 50-luvun voimakkaan debatin ja sitä seuranneen ammattitaitoisen arkkitehtisuunnittelun seurauksena. Nykyinen asemakaava ei ole toteutunut, koska suojelu on asettanut sille kohtuuttomia vaatimuksia. Kaupunki ei ole tutkinut muita käyttötarkoituksia kuin asumista ja julkisia palveluita. Kaupungin tulisi vielä tutkia kokonaisuuden kannalta edullisempia, säilyttäviä ratkaisuja, kuten esimerkiksi energia- tai tekniseen huoltoon tai ympäristötaiteeseen liittyviä käyttötarkoituksia. Näihin voi yhdistää kaupunkilaisia palvelevia ravintola- ja näköalatoimintoja. Arkkitehtikilpailu ei ratkaise laatua, jos rakennus on tilallisesti väärässä paikassa. Kaavaehdotuksen määräykset ovat liian väljät. Museokadun avaaminen kapeana tuulisena kuiluna ei ole onnistunut ratkaisu. Nykyinen siiloratkaisu avaa pitkät näkymät Pohjoiselle kaupunginselälle ja

Varisselälle asti ja muodostaa jännittävän dynaamisen liikkeen ja tunnelman katupäätteelle. Asumisen osoittaminen julkiselle rantavyöhykkeelle on kaupunkikuvan ja ympäristön yksityistämistä, estää Marianpuiston kehittämisen ja heikentää Pohjanmaan museon kaupunkikuvallista asemaa sekä alueen tuuliolosuhteita. Museokadun jatkamiselle rantaan ei ole kestäviä kulttuurihistoriallisia perusteita tai asukkaiden kannalta lisäarvoa. Päinvastoin se lisää varjoisan alueen määrää. Katualue lisääntyy ja puistoalue (VK+VP) pienenee voimassa olevaan kaavaan verrattuna, mikä on kestämatöntä näin ahtaalla paikalla. Uusi asuinrakennus Marianpuiston kupeessa on kestämaton kaupunkisuunnittelun tulkinta. Jos siilot halutaan purkaa, tulee tilalle pystyä osoittamaan parempaa. Korttelialuetta ei tule laajentaa nykyisen tontin ulkopuolelle. Ehdottomasti säilytettävänä osana on suojeltava korkein siilo-osa, joka yhdistää Academillin ja nykyiset siilot. Uudisrakennuksen kaavamääräyksiä tulee selkiyttää siten, että kaavan vaikutuksia voidaan riittävästi arvioida.

VASTINE:

Museokadun avaaminen on asetettu tavoitteeksi jo kaavan aloitusvaiheessa ja sille on olemassa historialliset perusteet, joita mm. Pohjanmaan liitto on lausunnossaan tuonut esiin. Kuntotutkimuksen ja korjauskustannusarvion mukaan siilojen korjaaminen uuteen käyttöön on erityisen hankalaa, koska siilot kantavat vain itsensä ja uudet rakenteet on tehtävä uusille perustuksille, ja alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaiset rakenteet ovat epäedulliset uusia käyttötarkoituksia ajatellen. Kokonaisarvion perusteella on tehty ratkaisu siilojen purkamisesta ja paikan rakentamisesta kaupungin strategian mukaisesti. Asuminen tällä paikalla asettuu samaan linjaan Rantakadun olemassa olevien asuinrakennusten kanssa. Liike- ja yhteistilojen sijoittaminen maantasokerrokseen ja mahdollisesti ylimpään kerrokseen avaa rakennuksen myös muille käyttäjille ja tukee rannan julkista luonnetta.

MUISTUTUS C

Muistuttajat x ja y ovat jättäneet oikaisuvaatimuksen suunnittelujaoston päätöksestä asettaa siilojen kaavamuutosehdotus nähtäville. Heille on tiedotettu puhelimitse, sähköpostitse ja kirjeellä, että kaava-asioista ei voi tehdä oikaisuvaatimusta. Oikaisuvaatimuksen lisäksi he ovat jättäneet saman sisältöisen muistutuksen (33 sivua).

Muistuttajat x ja y esittävät muistutuksessaan, että kaavaehdotuksen esittelymateriaali sisältää virheellisiä tietoja mm. siilojen kunnosta, niiden korjauskelpoisuudesta ja Museoviraston suojelukannasta. He myös väittävät, että kaupunki on itse omalla toiminnallaan estänyt siilojen korjaamisen nykyisen asemakaavan mukaisesti, ja että kaavoitus ei ole ottanut kaavan valmistelussa huomioon vastaavaa hanketta Oslossa. Siiloilla on vahvoja suojeluarvoja, jotka eivät ole kadonneet, ja siilot ovat edelleen hyödynnettävissä asumiseen taloudellisesti kannattavasti. Muistutuksessa käydään seikkaperäisesti läpi sekä 90-luvun hanke opiskelija-asuntojen rakentamiseksi siiloihin, että vastaavia hankkeita Pohjoismaissa ja Suomessa. Muistutuksessa esitetään taloudellisia laskelmavertailuja ns. kovan rahan ja ARA-mallin toteutuksesta. Muistuttajat esittävät, että kohde voidaan korjata asuinkäyttöön ARA-rahoituksella ja mukana voisi olla useita ARA:n sosiaaliseen asuntotuotantoon hyväksymiä yhteisöjä. Kaavamuutos tulee palauttaa valmisteluun ja siinä yhteydessä kaupungin tulee perustaa Ympäristöministeriön suosittelema opiskelija-asuntotoimikunta ja laatia uudet pysäköintinormit koskien erityisesti asumisen erityisryhmiä,

kuten opiskelijat ja palveluasuminen. Myös yhteistilojen mitoitustulo tulee tarkastella uudelleen, koska muistuttajien ehdotuksen mukaiset käyttäjäryhmät eivät niitä tarvitse ja viereisessä Academillissä yhteiskäyttöisiä tiloja on riittävästi. Muistutuksessa huomautetaan myös siitä, että kaavaehdotuksesta puuttuu käyttötalousarviointi sekä kestävän kehityksen ja hiilijalanjalan arviointi.

VASTINE:

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on asuinkohteissa vaatinut Vaasan kaupungilta sisäilmariskistä vapaata toteutusta, jota ei siilojen tapauksessa pystytä toteuttamaan. Kuntotutkimuksen ja korjauskustannusarvion mukaan siilojen korjaaminen uuteen käyttöön on erityisen hankalaa, koska siilot kantavat vain itsensä ja uudet rakenteet on tehtävä uusille perustuksille, ja alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaiset rakenteet ovat epäedulliset uusia käyttötarkoituksia ajatellen. Kokonaisarvion perusteella on tehty ratkaisu siilojen purkamisesta ja paikan rakentamisesta kaupungin strategian mukaisesti. Siilojen käyttötarkoituksen muutosta koskevia hankkeita on kartoitettu kaavoitustyön yhteydessä ja oltu yhteydessä mm. Ouluun ja Mikkeliin. Vaasan kaupungin pysäköintistrategia on tekeillä ja siinä otetaan kantaa mm. opiskelija-asumisen pysäköintitarpeeseen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne, mitoitustulo ja aluevaraukset

Alue varataan asuin- liike- ja toimistorakentamiselle (AL) sekä puistoksi (VP). Lisäksi osoitetaan tarpeelliset katu- ja kevyen liikenteen alueet. Kaavamerkintä AL mahdollistaa monenlaista rakentamista suunnittelualueelle, jolle on ollut vaikea löytää toteuttamiskelpoista ratkaisua. Pelkkä asuntorakentaminen paikalle ei sovi, ja julkiset rakennushankkeet ovat kaatuneet taloudellisiin vaikeuksiin.

Koko tontti on rakennusala. Rakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen arvokkaaseen julkiseen luonteeseen, muodostuvaan kokonaisuuteen sekä kaupungin merelle avautuvaan julkisivuun. Rakennusmassa tulee sopeuttaa porrastamalla ympäröivään kulttuuriympäristöön. Julkisivut tulee puhtaaksimuurata punatiilestä tai rapata valkoiseksi. Lasijulkisivua voidaan käyttää vain tehosteena.

Kaavan mitoitustulo perustuu sellaiseen rakentamisen määrään, joka on arkkitehtikilpailun, jatkoluonnostelun sekä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen pohjalta tutkittu. Rakennusoikeutta on vähennetty julkisen nähtävyyden jälkeen 6000 k-m²:stä 5500 k-m²:iin. Tästä vähintään 15 % eli 825 k-m² on rakennettava liike-, toimisto- tai julkisia palvelutiloja. Käytännössä tämä voi tarkoittaa esimerkiksi ravintola- ja kokoontumistiloja tai rannan virkistyskäyttöä palvelevia tiloja. Pääosa näistä tulee sijoittaa rakennuksen maantasokerroksiin, joihin ei saa sijoittaa asuinhuoneistoja. Loput 85 % rakennusoikeudesta eli 4675 k-m² voidaan käyttää asumiseen.

Rakentamisen korkeudelle määritetään korkein sallittu mitta merenpinnasta, jota myös on tarkistettu alaspäin kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen perusteella. Mittaa vähennettiin 2 metrillä, tasoon +43.10, joka on metrin verran vähemmän kuin siiloilla ja kaksi metriä vähemmän kuin Academillin korkein osa.

Puistoalue (VP) on kaavassa mukana, koska siilojen tontille ei mahdu asukkaiden tarpeita ajatellen riittävää pihatilaa. Marianpuisto voi osittain korvata pihatilan puutetta, vaikka asuntojen varsinaisena pihana se ei voi toimia. Marianpuisto on nykyisellään vähäisellä käytöllä.

Historiallisesti ja paikallisesti merkittävän puiston käytettävyyden parantamiselle on luotava edellytykset kaavassa. Tämän vuoksi kaavassa on osoitettu uusia kevyen liikenteen yhteyksiä puistoon ja rantaradan yli. Marianpuistolle on tehtävä yksityiskohtaisempi yleissuunnitelma kaavan vahvistuttua.

Marianpuiston hoitoluokitus on A3, eli sitä hoidetaan puistona mutta vähemmän kuin hoitoluokissa A1 ja A2, eikä siellä ole perennaistutuksia. Kaupunginrannan muut puistot ovat hoitoluokkaa A2. Kaavamuutoksen myötä hoitoluokitusta on syytä tarkistaa mahdollisuuksien mukaan ylöspäin.

Nykyisessä kaavassa oleva leikkipuistomerkintä poistetaan tarpeettomana. Alue ei ole leikkipuistolle sovelias, ja lähistöllä on hyviä leikkipuistoja.

Museokatu päättyy nykyisille sijoilleen, mutta jatkuu kevyen liikenteen väylänä Rantakadun jatkeelle. Kevyen liikenteen reitit toteutetaan kaupunkikuvallisesti laadukkaina (k-2). Huoltoyhteys ja esteetön kevyen liikenteen reitti (pp/h) osoitetaan AL-tontin pohjoispuolelta (Museokuja). Jalankulkuyhteys Marianpuiston pohjoisosan poikki osoitetaan jatkumaan Rantakadun jatkeelle. Uusi kevyen liikenteen radanylitys osoitetaan Museokadun päätteeksi.

Marianpuiston reunamuurin pohjoisin osa suojellaan (sr-10). Suojelumerkintä ei estä muurin korjaamista.

Asuntojen keskikoon on oltava vähintään 50 m². Asuntojen määräksi muodostuu tällöin korkeintaan 90.

Varastotilaa on varattava vähintään 4 m²/asunto ja polkupyörien säilytykselle vähintään 2 polkupyöräpaikkaa / asunto. Polkupyöräpaikoista vähintään puolet on sijoitettava pihan tasossa olevaan varastotilaan rakennusrungon sisälle. Lisäksi liike-, toimisto- ja yleisiä palvelutiloja varten on osoitettava vähintään 1 pyöräpysäköintipaikka / 50 k-m².

Pysäköintivaatimuksena kaavassa käytetään Vaasassa yleisesti käytössä olevia mitoitusnormeja. Pysäköintipaikkavaatimus keskustan asuinkortteleille on 1 ap / 85 k-m². Liike- ja toimistotilojen pysäköintinormi on 1 ap / 50 k-m², julkisten palvelutilojen 1 ap / 100 k-m². Alueen pysäköintipaikat on sijoitettava maan alle. Tontin käyttöön on kaavassa nro 855 osoitettu 50 autopaikkaa tontin 905-2-3-29 (Koulukatu 4) maanalaisesta paikoitushallista. Loput autopaikat on rakennettava omalle tontille. Pihakannelle ei saa osoittaa autopaikkoja.

Asemakaava-alueen koko	3813 m ²
AL	1032 m ²
Rakennusoikeus (AL)	5500 k-m ²
Tehokkuus	5,3
VP	801 m ²
Katualueet	1980 m ²

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavan muutoksen keskeisenä tavoitteena on saada siilojen tontti tarkoituksenmukaiseen käyttöön ja huomioida alueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaassa rakennetussa kulttuuriympäristössä ja julkisella rantavyöhykkeellä.

Uudisrakentamisen kaupunkikuvalliset tavoitteet ovat korkeat sijainnista johtuen. On tärkeää sopeuttaa uudisrakennuksen mittakaava sopivaksi rantapuistovyöhykkeen ja ympäröivien rakennusten mittakaavaan. Tähän ohjaavia tekijöitä kaavassa ovat uudisrakennuksen korkein sallittu korkeus, rakennusmassan porrastaminen ja pääasiallisen julkisivumateriaalin ja värityksen määrittely, sekä käyttötarkoituksen osoittaminen myös muuhun kuin asumiskäyttöön. Asumisen

tuomaa yksityisen alueen leimaa pyritään vähentämään määräyksellä sisäänvedettävistä parvekkeista sekä maantasokerrokseen sijoitettavilla julkisilla tai liike-/toimistotiloilla.

Rakennuksen pääjulkisivu suuntautuu merelle, mutta myös muut julkisivut suuntautuvat julkisille puisto- tai katualueille, ja näiden suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Laadukkaan ja viihtyisän asuinympäristön tavoitteita ohjataan piha-alueen rakentamista koskevilla määräyksillä, asuntojen vähimmäiskokoilla (50 m²) sekä yhteistilojen rakentamisvelvoitteella. Julkisen ja yksityisen tilan rajaamiseen ohjaa määräys yksityisen pihatilan rajaamisesta kivimuurilla ja istutuksilla. Piha-alueelle ei saa rakentaa katoksia tai varastoja, vaan se tulee toteuttaa liikennealuetta lukuun ottamatta istutettavana tontinosana.

Katualueet rakennetaan korkeatasoisina. Materiaalit, valaistus ja istutukset valitaan julkiselle rantavyöhykkeelle sopiviksi. Erityisesti uudisrakennuksen ja Academillin välisen Museokadun jatkeen jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota laadukkaisiin materiaaleihin, valaistukseen, istutuksiin ja värikykyyn. Väylän sijainti kahden korkean rakennuksen välissä tekee siitä kuulumaisen ja pimeän, ja tätä vaikutelmaa on pyrittävä hälventämään. Väylän on muodostettava houkutteleva jalankulkureitti, jonka portaille voi vaikka jäädä ihailemaan merta.

Kaavan hyväksymisen jälkeen kohteesta järjestetään arkkitehti- ja tontinluovutuskilpailu, jonka perusteella tontti luovutetaan laadullisesti korkealuokkaisen, arvokkaaseen ympäristöön sopeutuvan ja taloudellisesti järkevän kokonaisuuden toteuttajalle.

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutuksia on arvioitu asiantuntijayhteistyönä perustuen selvityksiin ja mallinnuksiin.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön

Asemakaavamuutos vaikuttaa rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja kulttuuriperintöön merkittävästi, kun se mahdollistaa entisen Vaasanmyllyn siilojen purkamisen ja uuden rakentamisen niiden tilalle. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ollut ratkaista pitkään tyhjiään olleiden siilojen kohtalo. Siilojen säilyttäminen ja käyttötarkoituksen muutos sekä siilojen purkaminen ja uudisrakentaminen olivat kaavamuutoksen alkuvaiheessa tarkasteltavat vaihtoehdot. Kaavaprosessin aikana tehty kuntotutkimus, korjauskustannusarvio sekä asian kokonaisharkinta johtivat siihen, että siilojen suojelusta päätettiin luopua.

Asemakaavamääräyksillä ohjataan uudisrakentamista siten, että se sopeutuu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön ja huomioi sen erityispiirteet. Rakennusoikeutta pienennetään nykyisestä ja julkisivujen materiaalivalintoja ohjataan, jotta uudisrakentaminen sopeutuu arvokkaaseen ympäristöön.

Kaupunkikuvallisesti kaavamuutoksella luodaan nykyisestä poikkeava ratkaisu, kun suljettu Museokatu avataan rantaan kevyelle liikenteelle Setterbergin asemakaavan hengessä. Vaikutus on huomattava erityisesti kaupungista merelle päin katsottaessa. Kaupunkikuva kohenee tältä osin. Toisaalta näkymä Varisselälle ja Pohjoiselle Kaupunginselälle kapenee Museokadun päästä katsottuna. Kyseinen näkymä avautuu kuitenkin uudisrakennuksen edestä kuten ennenkin.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole suuria vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön. Suunnittelualueen luonto on jo hyvin kaupunkimaista ja rakennettua. Marianpuiston osalta muutosta tulee, kun kaavamuutos mahdollistaa sen laajentumisen. Kaavan toteuttaminen edellyttää myös Marianpuiston yleissuunnitelman laatimista ja toteuttamista.

Liikenteelliset vaikutukset

Epävirallinen pysäköintialue sillojen pohjoispuolelta poistuu. Ajoneuvoliikenne alueella pysyy edelleen vähäisenä. Kevyen liikenteen reittejä parannetaan alueella ja liitetään osaksi laajempaa kevyen liikenteen verkostoa, jolloin voidaan olettaa, että kevyt liikenne alueella lisääntyy. Liikenneturvallisuus paranee, kun radanylitykselle osoitetaan paikka.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutos liittää suunnittelualueen osaksi kehittyvää kaupunginrantaa. Kaupunkilaisille luodaan uusia asuin- ja julkisia paikkoja rannan tuntumaan. Kaavan toteutuminen tuo lisää elämää rantaan.

Taloudelliset vaikutukset

Kuntatekniikan arvion mukaan kunnallistekniset kustannukset ovat noin 400 000 € (ALV 0%).

Yhteenveto vaikutusten arvioinnista

VAIKUTUKSEN KOHDE	VAIKUTUKSET	
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen	+	Tiivis kaupunkirakenne hyödyntää tehokkaasti kaupungin infrastruktuuria, ohjaa liikkumista kestäviin liikennemuotoihin ja helpottaa liikkumista ilman autoa
	+	Kevyen liikenteen reittien parantaminen vaikuttaa positiivisesti alueen käytettävyyteen
	+	Liikenneturvallisuus paranee, kun radanylitykselle osoitetaan paikka
	+/-	Rakennuksen purkaminen on taloudellinen tappio, mutta purkujäte hyödynnetään soveltuvien osien
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja sosiaaliset vaikutukset	+/-	Alueen täydennysrakentaminen vaikuttaa merkittävästi alueen asukkaiden elinympäristöön
	+	Täydennysrakentaminen ja tiivistäminen lisäävät palveluiden kysyntää ja tarjontaa keskustassa
	+	Marianpuiston laajentaminen ja kevyen liikenteen reittien lisääminen parantavat alueen virkistysarvoja
	+	Asemakaavamuutos luo uusia julkisia ja asumisen paikkoja rantaan ja siten lisää rannan käytön mahdollisuuksia
Vaikutukset luonnonoloihin ja luonnon monimuotoisuuteen	+	Asemakaavamuutoksessa ei esitetä muutoksia luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeille alueille
	+	Puistoalue laajenee
Vaikutukset kulttuuriperintöön, rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan	+	Asemakaavamuutos huomioi kulttuuriperinnön ja Vaasan kerroksellista kaupunkikuvaa
	+	Asemakaavamuutos palauttaa Setterbergin kaavan henkeä avaamalla Museokadun rantaan
	+	Kevyen liikenteen reittien parantaminen ja puistoalueen laajentaminen vaikuttavat positiivisesti alueen katu-ympäristöön ja kaupunkikuvaan
	+/-	Täydennysrakentaminen ja tiivistäminen vaikuttavat rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan
	+/-	Korkea rakentaminen vaikuttaa merkittävästi kaupunkikuvaan ja kaupungin siluettiin
	-	Toimintana asuminen tuo julkiselle rantavyöhykkeelle uuden yksityisen kerrostuman, joka on ristiriidassa kulttuuriympäristön kanssa

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Rautatie muodostaa suunnittelualueella häiriötekijän, joka aiheuttaa melua ja tärinää. Liikenne on nykyisin vähäistä, mutta tavaraliikenteen lisäämistä selvitetään parhaillaan (VASEK). Rakennusoikeus on sijoitettu 12 m päähän radasta, kun ohjeiden mukainen suojaetäisyys moreenimaaperässä yli 5-kerroksisille rakennuksille on 10 m. Meluarvot eivät nykyisellään ylitä ohjearvoja, mutta kaavassa veloitetaan kuitenkin huomioimaan raidemelu.

5.6 Nimistö

Museokadun päästä pohjoiseen kulkeva kevyen liikenteen ja huoltoliikenteen väylä nimetään Museokujaksi (Museigränden). Nimen perusteluna on sijainti Museokadun päässä, Pohjanmaan museon vieressä.

Uudisrakennuksen osoitteeksi voidaan muodostaa Museokatu 1, tai nykyinen osoite Rantakatu 1A voidaan säilyttää. Ajoneuvoliikenne tontille ohjataan Museokadun kautta, joten Museokadun käyttäminen osoitteena on johdonmukainen.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutoksen vahvistuttua kohteesta järjestetään arkkitehti- ja tontinluovutuskilpailu, jonka perusteella tontti luovutetaan laadullisesti korkealuokkaisen, arvokkaaseen ympäristöön sopeutuvan ja taloudellisesti järkevän kokonaisuuden toteuttajalle.



VAASA VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS

2. kaupunginosa
kortteli 3 sekä
katu- ja puistoaalueet

DETALJPLANEÄNDRING

2 stadsdelen
kvarter 3 samt
gatu- och parkområden

KÄSITTELYT BEHANDLINGAR

Suunnittelujaosto / Planeringssektion 04.03.2014
Vireilletulo / Aktuell 24.02.2015
OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 05.03.2015
Suunnittelujaosto / Planeringssektion 17.05.2016
Valmist.vaiheen kuuleminen MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet 02.06.2016
Suunnittelujaosto / Planeringssektion 21.03.2017
Julkisesti nähtävillä MRA § 27 / Till allmänt påseende 06.04.2017
Kaupunginhallitus / Stadsstyrelse 06.11.2017
Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige 13.11.2017

KAAVOITUS PLANLÄGGNING

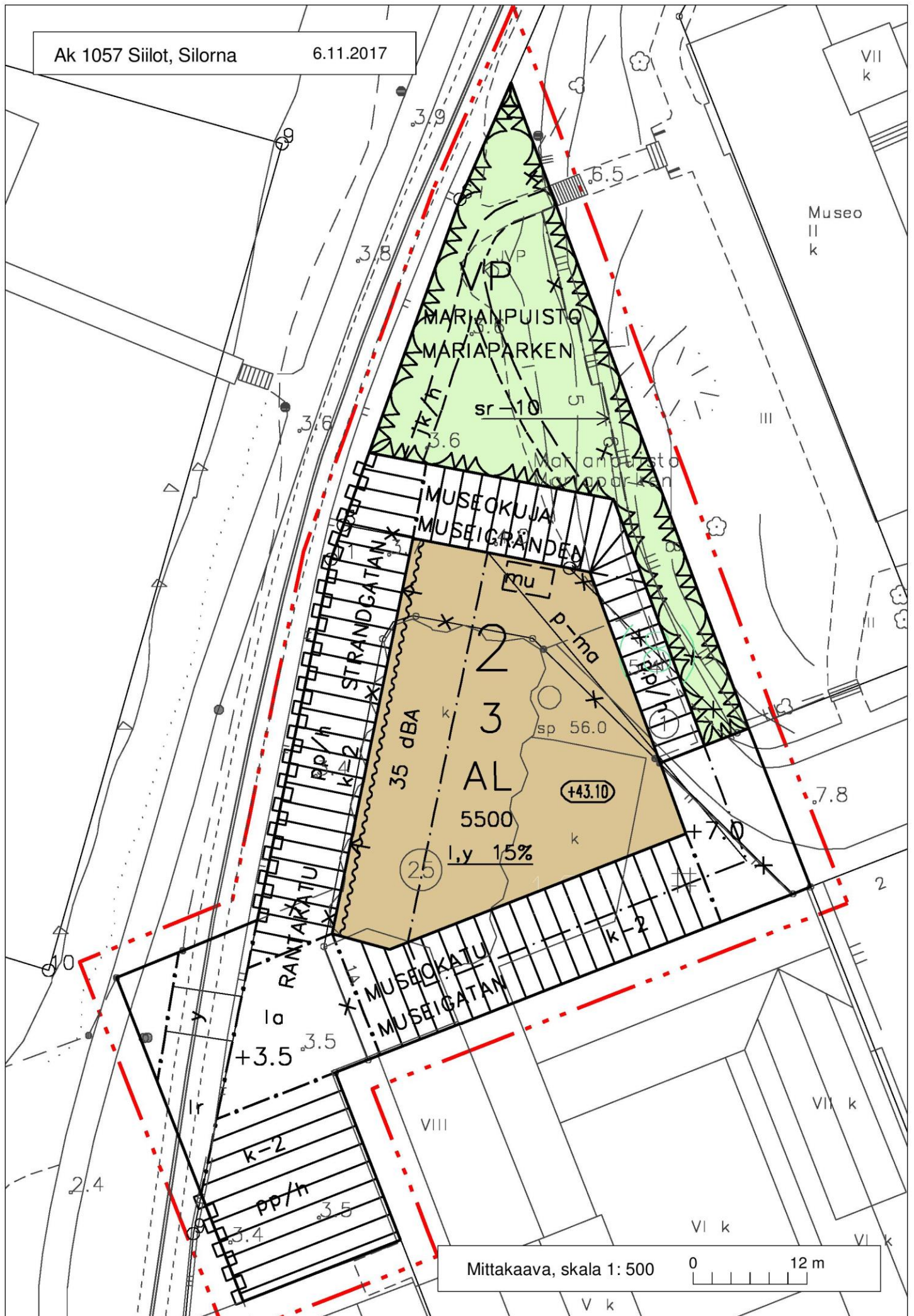
Kaava
Stadsplan nr 1057
Mittakaava
Skala 1/1000
Laatinut
Uppgjord av A. Majaneva
Piirtänyt
Ritad av RRa / MWi
Pvm
Datum 18.8.2017
Korjattu
Ändring 27.10.2017

Päivi Korkealaakso

P. Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör

Ak 1057 Siilot, Silorna

6.11.2017



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET DETALJPLANEBESTÄMMELSER

Merkintä



Selitys

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Korttelialue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka ominaispiirteitä ja erityisarvoja tulee vaalia.
Rakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen arvokkaaseen julkiseen luonteeseen, muodostuvaan kokonaisuuteen sekä kaupungin merelle avautuvaan julkisivuun. Rakennusmassa tulee sopeuttaa porrastamalla ympäröivään kulttuuriympäristöön. Julkisivut tulee puhtaaksimuurata punatiilestä tai rapata valkoiseksi. Lasijulkisivua voidaan käyttää vain tehosteena.
Parvekkeiden tulee olla sisäänvedettyjä.
Asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 m².
Maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asuinhuoneistoja.
Rantakadun puoleiseen maantasokerrokseen tulee sijoittaa liike-, toimisto- tai julkisia palvelutiloja tai rakennuksen yhteistiloja.
Rakennuksen pihatila tulee rajata kivirakenteisilla muureilla ja istutuksilla ympäröivästä julkisesta alueesta.
Asuinhuoneistoa kohden tulee osoittaa vähintään 4 m² ulkoiluväline- ja irtaimistovarastotiloja, yhteistiloja 2 m² sekä polkupyörien säilytykseen vähintään 2 paikkaa / asunto, joista puolet tulee sijoittaa pihatasossa olevaan varastotilaan rakennusrungon sisälle.
Liike- ja toimisto- sekä yleisiä palvelutiloja varten on osoitettava vähintään 1 pyöräpysäköintipaikka/50 k-m².
Pihakannelle ei saa rakentaa katoksia tai varastoja.
Pihakannelle ei saa osoittaa autopaikkoja.
Pihakansi tulee mitoittaa ja rakentaa siten, että pelastusajoneuvoilla on esteetön pääsy rakennuksen uloskäytävälle ja varateille.
Korttelialueen pihakansi tulee liikennealueita lukuun ottamatta käsitellä istutettavana tontinosana.
Pysäköintikannen päälle tulee puiden juuristolle varata kasvutilaa vähintään 70 cm.
Kellaritilan kansi tulee toteuttaa pintamateriaaleiltaan ja istutuksiltaan normaalin pihatilan kaltaisena.
Korttelialuetta palveleva muuntamo tulee sijoittaa rakennusrunkoon.
Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa laadukkaaksi, viihtyisäksi ja toimivaksi kokonaisuudeksi. Rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä erillinen pihasuunnitelma.
Pihasuunnitelman laatijan tulee olla ammattitaitoinen ja kokenut pihasuunnittelija, esim. maisema-arkkitehti tai suunnitteluhortonomi.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.
Kvartersområdet är del av en byggd kulturmiljö av riksintresse, vars särdrag och särskilda värden bör värnas.
Vid planeringen av byggnaden bör särskild uppmärksamhet fästas vid områdets värdefulla offentliga karaktär, den helhet som bildas och stadens fasad mot havet.
Byggnadsmassan bör genom terrassering anpassas till den omgivande kulturmiljön.
Fasaderna bör renmuras av rödtegel eller rappas vita. Glasfasad kan användas enbart som effekt.
Balkongerna bör vara indragna.

Bostadslägenheternas genomsnittliga storlek ska vara minst 50 m².
 Bostadslägenheter får inte förläggas i markplansvåningarna.
 I markplansvåningen mot Strandgatan bör affärs- eller kontorslokaler eller offentliga servicelokaler eller byggnadens gemensamma utrymmen förläggas.
 Byggnadens gårdsrum bör avgränsas från det omgivande offentliga området med stenmurar och planteringar.
 Per bostadslägenhet ska utrymme på minst 4 m² anvisas för friluftsredskaps- och lösöresförråd, för de gemensamma utrymmena 2 m² samt för cykelförvaring minst 2 platser/bostad, varav hälften ska förläggas i förrådsutrymme inne i byggnadsstommen på gårdsnivå.
 För affärs- och kontorslokaler samt allmänna servicelokaler ska minst en cykelparkeringsplats per 50 m² vy anvisas.
 På gårdsdäcket får inte skyddstak eller förråd byggas.
 På gårdsdäcket får inga bilplatser anvisas.
 Gårdsdäcket ska dimensioneras och byggas så att räddningsfordonen har fritt tillträde till byggnadens utgångar och reservutgångar.
 Kvartersområdets gårdsdäck ska förutom vad gäller trafikområdena hanteras som en tomt del som ska förses med planteringar.
 På parkeringsdäcket bör minst 70 cm reserveras som utrymme för trädens rötter att växa i.
 Källarutrymmesdäcket bör ha ytmaterial och planteringar i enlighet med normalt gårdsrum.
 Transformatorn för kvartersområdet ska placeras i en byggnadsstomme.



Puisto.
 Korttelialue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jonka ominaispiirteitä ja erityisarvoja tulee vaalia (Marianpuisto).

Park.
 Kvartersområdet är del av en byggd kulturmiljö av riksintresse, vars särdrag och särskilda värden bör värnas (Marieparken).



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



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



Osa-alueen raja.
 Gräns för delområde.



Ohjeellinen 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.

201312

Kaupunginosan, korttelin ja tontin numero.
 Stadsdels-, kvarters- och tomtnummer.

RANTAKATU

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

5500

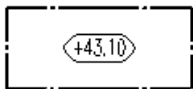
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

I_v 15 %

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike-, toimisto- ja julkisia palvelutiloja varten.
Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan får användas för affärs-, kontors- och allmän serviceutrymmen.

+7.0

Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
Ungefärlig markhöjd.



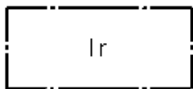
Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
Högsta höjd för byggnadens vattentak.

I_v 15%

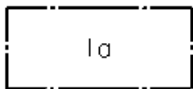
Alleiviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuuden tai muun määräyksen.
Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen bör iakttas.



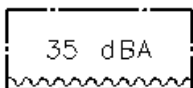
Rakennusala.
Byggnadsyta.



Alueen osa, joka on varattu raideliikenteen tarpeisiin.
Del av område, som är reserverad för järnvägstrafik.



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

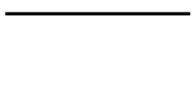


Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 00 dBA.

Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 00 dBA mot denna sida av byggnadsytan.



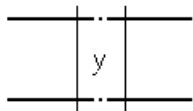
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



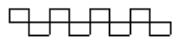
Katu.
Gata.



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



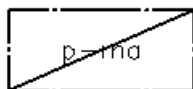
Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.
Gång- och cykelförbindelse över gata eller trafikområde.



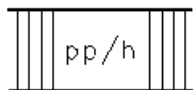
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.



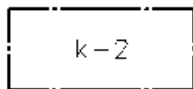
Maanalainen auton säilytyspaikan rakennusala.
Byggnadsyta för underjordisk förvaringsplats för bil.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
Del av område som är reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
Riktgivande del av område vilket är reserverad för allmän gångtrafik där servicetrafik är tillåten.



Alue jolla katuymäristön materiaalin, istutusten ja valaistuksen toteutuksella tulee muodostaa laadukasta julkista katutilaa. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.
Område där genomförande av gatuomgivningens material, planteringar och belysning skall bilda ett högklassigt offentligt gatu-utrymme. Området är del av en byggd kulturmiljö av riksintresse.

sr - 10

Suojeltava rakennelma (kivaita tms). Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennelma, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä rakennelman ulkoasu tulee säilyttää ja korjauksissa tulee noudattaa alkuperäistä rakennustapaa.
Konstruktion som bör bevaras (stengårdsgård o.a.d). Kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värdefull konstruktion, som inte får rivas. Vid reparationer och ändringsarbeten bör konstruktionens utseende bevaras och vid reparationer bör det ursprungliga byggsättet följas.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- asuntokerrosala 1ap/85 k-m²
- liike ja toimistotilat 1ap/50 k-m²
- yleiset ja palvelutilat 1ap/100 k-m²

Kerrosalaan laskettavia varasto- ja yhteistiloja varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

AL-korttelialueen autopaikoista 50 kpl sijoitetaan tontin 905-2-3-29 (Koulukatu 4) maanalaiseen paikoitushalliin. Loput autopaikat sijoitetaan tontille 905-2-3-35. Pihakannelle ei saa osoittaa autopaikkoja.

Bilplatser minimiantal:

- bostadsvåningsyta 1bp/85 m² vy
- affärs och kontorsbyggnader 1ap/50 m² vy

- service och allmänna utrymmen 1ap/100 m2 vy

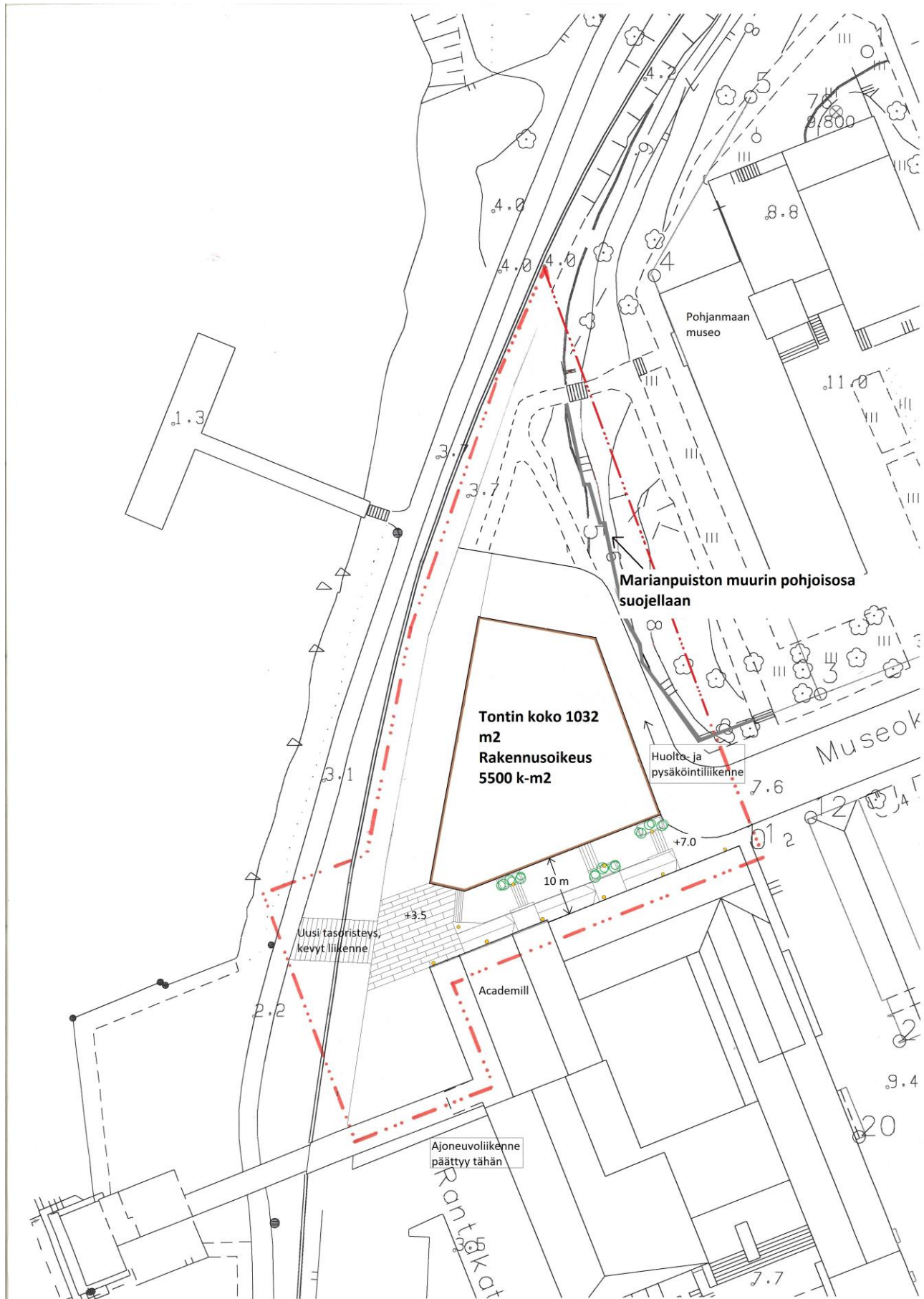
Till våningsytan räknade förråds- och gemensamma utrymmen behövs inte anvisas bilplatser.

Av AL-kvarterets bilplatser placeras 50 st på tomt 905-2-3-29 (Skolhusgatan 4) i den underjordiska parkeringshallen. Resterande bilplatser anvisas på tomt 905-2-3-25. På gårdsdäcket får inga bilplatser anvisas.

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

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

HAVAINNEKUVA



VIHERALUEIDEN HOITOLUOKAT



Siilot Silorna
HOITOLUOKAT SKÖTSELKLASSER

A2	Käyttöviharialue. Bruksgrönområde.
PINTA-ALAT AREALER	801 m ²
Kokonaispinta-ala Totalareal	801 m ²

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	905 Vaasa	Täyttämispvm	14.11.2017
Kaavan nimi	Siilot		
Hyväksymispvm	13.11.2017	Ehdotuspvm	21.03.2017
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	24.02.2015
Hyväksymispykälä	120	Kunnan kaavatunnus	1057
Generoitu kaavatunnus	905V131117A120		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3813	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1012	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3813

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3813	100,0	5500	1,44	0,0733	-3200
A yhteensä	0,1032	27,1	5500	5,33	-0,0068	-3200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0801	21,0	0		0,0801	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1980	51,9				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1012	26,5			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä			-1	-8700

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3813	100,0	5500	1,44	0,0733	-3200
A yhteensä	0,1032	27,1	5500	5,33	-0,0068	-3200
AL	0,1032	100,0	5500	5,33	-0,0068	-3200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0801	21,0	0		0,0801	
VP	0,0801	100,0	0		0,0801	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1980	51,9				
Kadut	0,0180	9,1				
Kev.liik.kadut	0,1800	90,9				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1012	26,5			
p-ma	0,1012	100,0			

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä			-1	-8700
Asemakaava			-1	-8700



OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

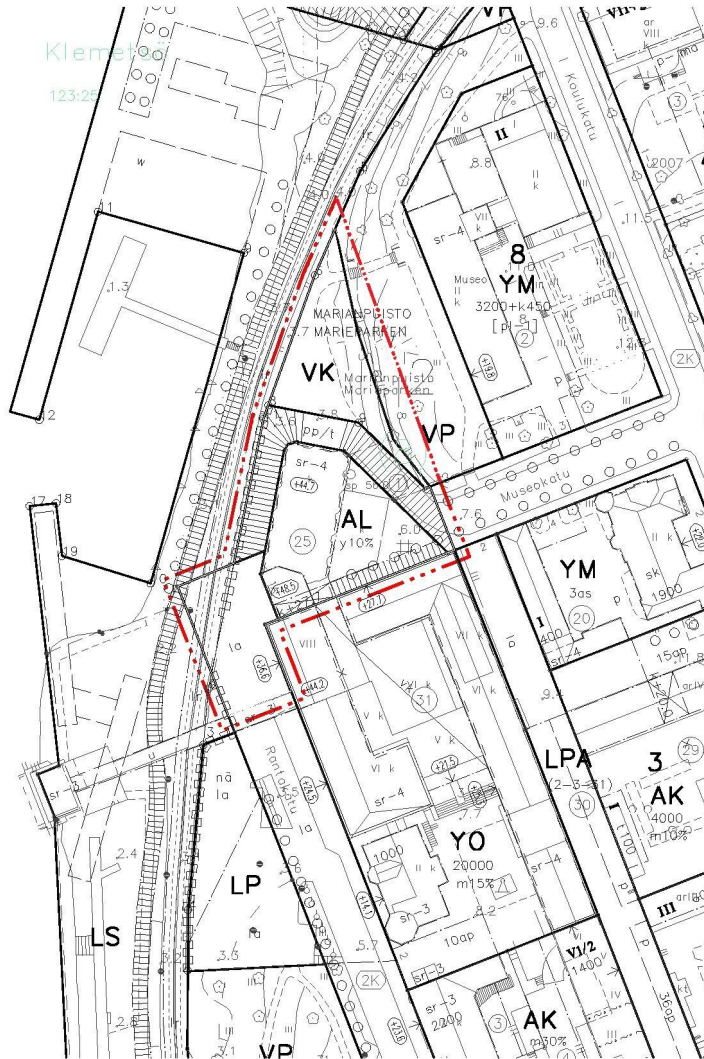
Tehtävä	ASEMAKAAVAN MUUTOS	Päivitetty 6.3.2017
Tunnistetiedot	Kaavan nro 1057 Siilot	

Suunnittelun kohde 2. kaupunginosan kortteli 3, tontti 25 sekä puisto- ja katualueita

Aloite Asemakaavan muuttaminen on kaupungin kaavoitusohjelmassa, Kaavoituskatsaus 2014, kaupungin aloitteesta.

Suunnittelualue Asemakaavan muutos koskee 2. kaupunginosan korttelia 3 ja tonttia 25, Rantakadun ja Museokadun päässä. Alue kuuluu ns. Höyrymyllyn kokonaisuuteen. Kiinteistön omistaa Kiinteistö Oy Vaasan Myllyranta Fastighets Ab. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu ympäröiviä katu- ja puistoalueita.





Kaava-alueen raja

Suunnittelun tavoite

Asemakaavan muutoksella tarkistetaan Vaasan kaupunginvaltuuston 18.1.2000 hyväksymän asemakaava nro 855 mukaista maankäyttöä kyseisen tontin ja leikkipuiston osalta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä selvitetään tontin 2-3-25 sillojen sekä säilyttämisen että purkamisen edellytykset ja tontin uudisrakentamisen mahdollisuudet.

Lähtötiedot

Nykyinen maankäyttö

Suunnittelualueella sijaitsevat siilot, jotka ovat olleet tyhjiillään ja käyttämättömänä yli 20 vuotta.

Siilojen rakentamista (1958-59, 1963) edelsi kova kiista siitä, saadaanko siiloja katualueelle rakentaa vai ei. Suuri teollisuusyritys silloisena suurimpana alueen työnantajana vei voiton asukkaiden vastustuksesta huolimatta.

Vaikka itse betonisiiloja ei ollut arvotettu rakennusperinne- tai rakennushistoriallisessa selvityksessä, on Höyrymyllyä koskevaan asemakaavaan merkitty myös betonisiilot merkinnällä sr-4. Tämän suojelumerkinnän taustalla on vaikuttimena ollut Vaasan opiskelija-asuntosäätiön tahto siilojen säilyttämiseksi ja korjaamiseksi opiskelija-asutokäyttöön.

Merkintä sr-4 suojelee rakennuksen julkisivujen osia ja sallii niissä uuden pääkäyttötarkoituksen edellyttämät välttämättömät muutokset. Asuminen vaatii ikkunapinta-alaa suhteessa huoneen pinta-alaan. Oleva määräys on siten ristiriidassa rakennushistoriallisen selvityksen kanssa siitä, että siilojen säilyttämisen yksi tärkeä lähtökohta on niiden luonteen säilyttäminen, jonka aukotus väistämättä muuttaa.

Asemakaavalla on kuitenkin onnistuneesti vaikutettu muun Höyrymyllykokonaisuuden säilymiseen ja korjaamiseen, jotka on selvityksissä myös arvotettu. Höyrymylly toimii nykyään pääosin ruotsinkielisen yliopiston tiloina.



Betonisiilot Museokadun pääteenä.

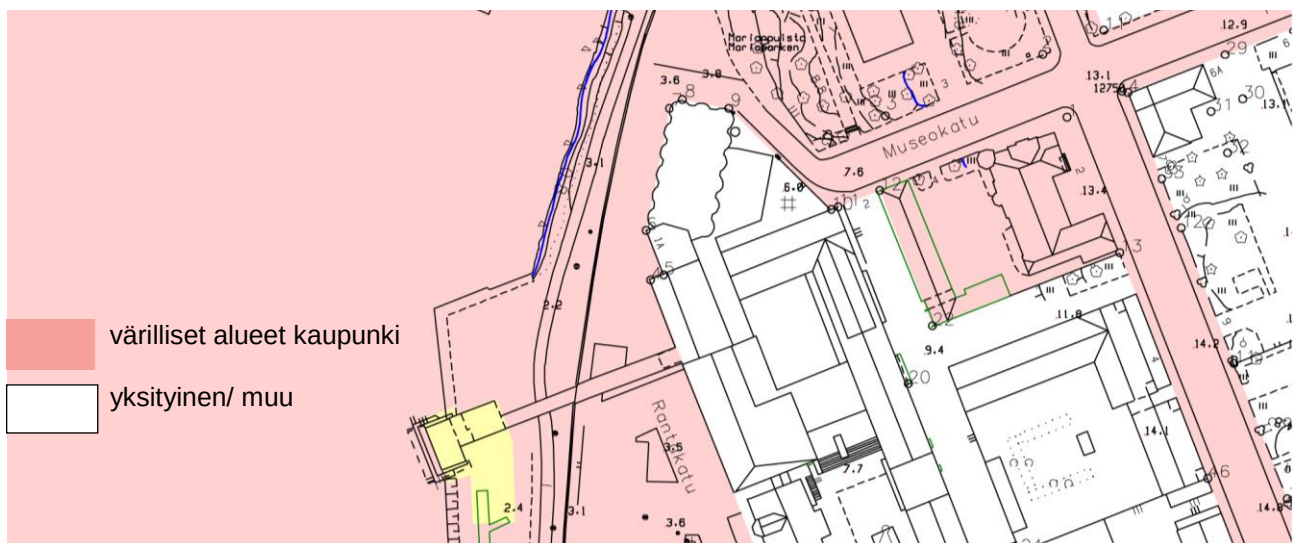


Betonisiilot rannan puolelta.



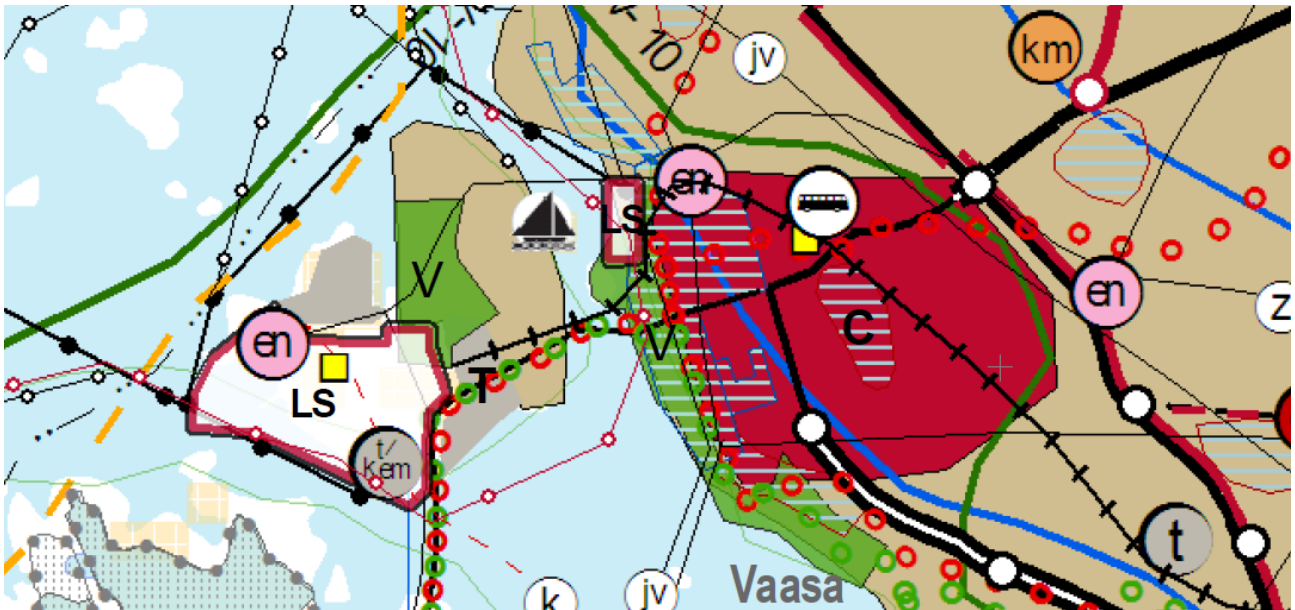
Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistaman yhtiön omistuksessa.



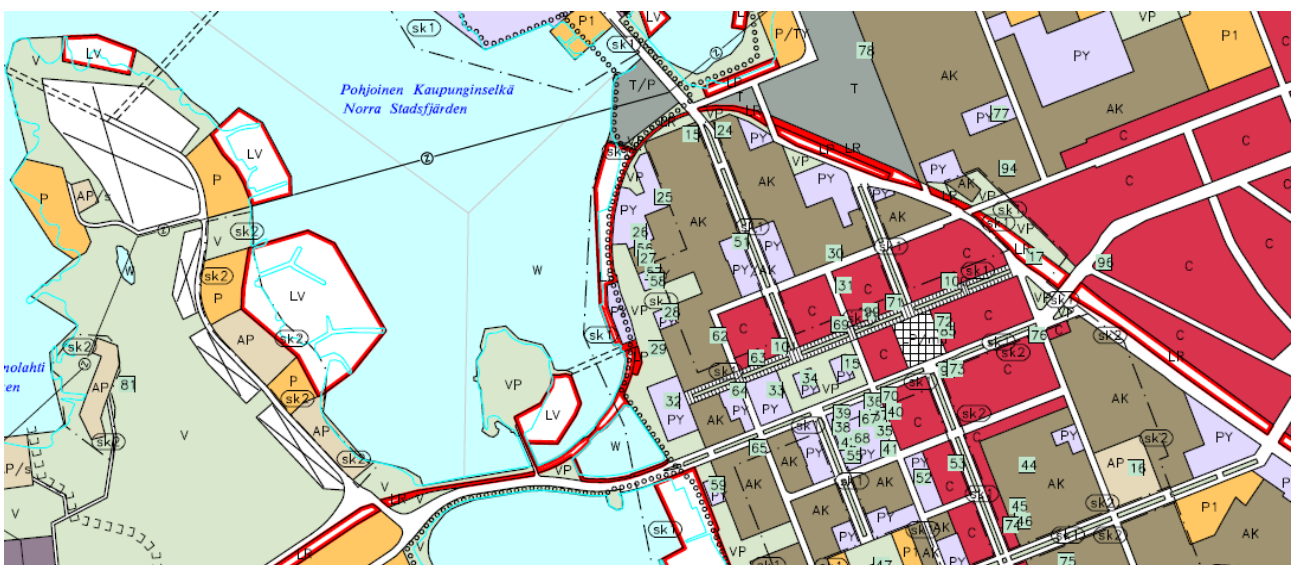
Maakuntakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 21.12.2010 vahvistama Pohjanmaan maakuntakaava. Kaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C), jonka suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet. Alue on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta valtakunnallisesti arvokas alue. Aluetta sivuaa matkailun kannalta tärkeä veneväylä ja Vaasan merenpuoleiset osat ovat matkailun vetovoima-alueita.



Yleiskaava

Vaasan yleiskaava 2030 on vahvistunut 18.9.2014. Kaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Alueelle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asuntoja. Alue on kulttuurihistorian kannalta valtakunnallisesti arvokasta aluetta (sk-1). Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueella tulee hakea MRL:n 128 ja 127§:n mukainen maisematyöluupa ja rakennuksen purkulupa. Aluetta sivuaa ulkoilureitti.

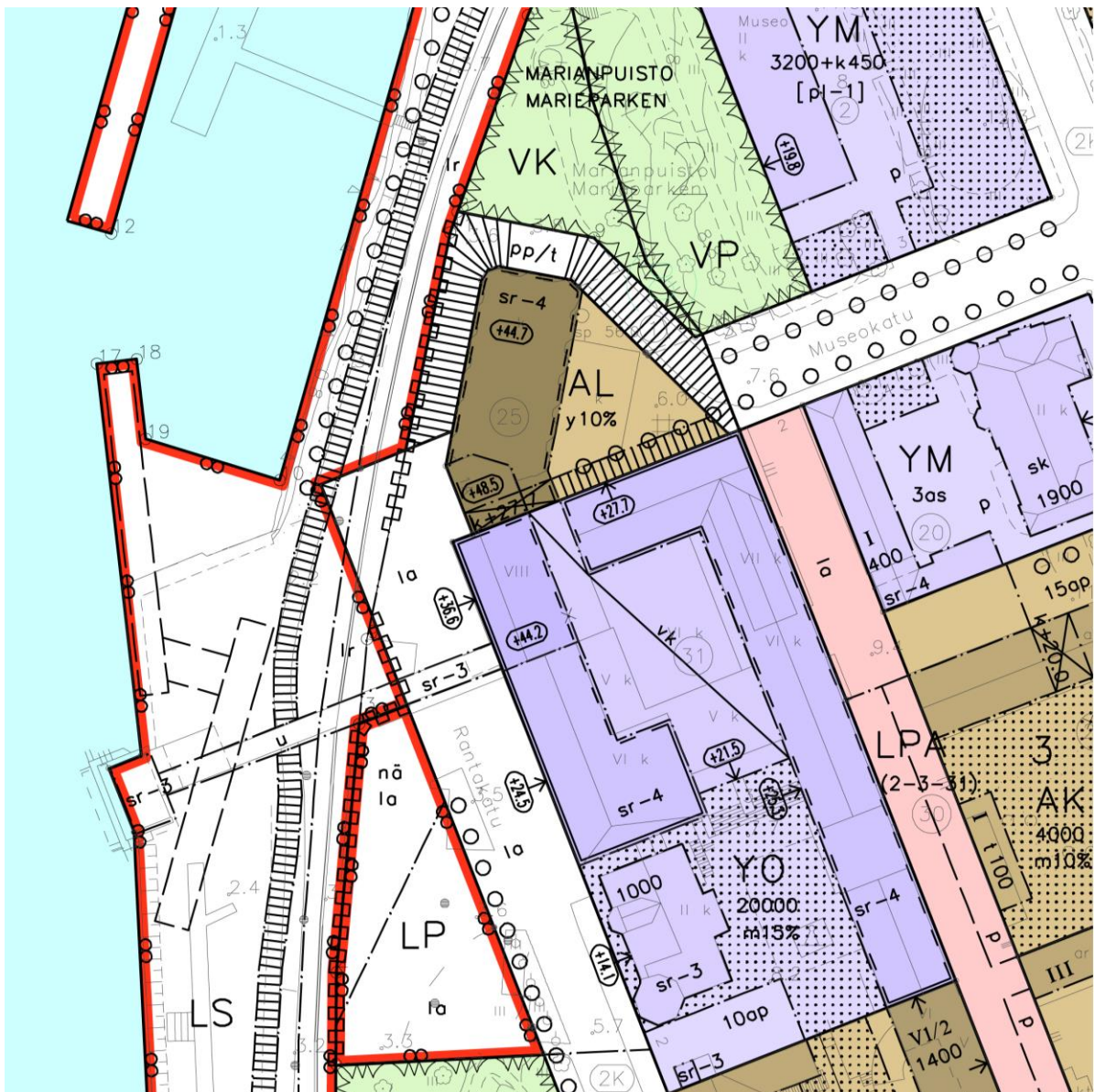


Osayleiskaava

Keskustan osayleiskaavaa laaditaan parhaillaan.

Asemakaava Tontilla 3-25 on voimassa Vaasan kaupunginvaltuuston 18.1.2000 hyväksymä asemakaava nro 855.

Asemakaavassa tontti on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL), jolla 10% rakennusalueelle sallitusta kerrosnoikeudesta saadaan käyttää yleisiä tiloja varten. 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. Rakennuksella on kerrosalaa 8700 k-m², tehokkuus on 6,57. Rakennukseen on tehtävä kulkuaukko yleiselle jalankululle ja istutettava puurivi. Tontin 3-25 autopaikoista tulee vähintään 50 kpl sijoittaa viereiselle tontille 3-29. Tontille saadaan sijoittaa palveluasuntoja ja leikkiin sekä oleskeluun on osoitettava vähintään 10m²/ asunto. Siilot on merkitty suojelumerkinnällä sr-4: rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Merkinnällä suojellaan julkisivujen osia, joissa saadaan suorittaa uuden pääkäyttötarkoituksen kannalta välttämättömiä muutoksia.



Rakennusjärjestys Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2016 alkaen.

Muut päätökset, suunnitelmat ja selvitykset

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on 4.3.2014 hyväksynyt kaavoituskatsauksen 2014, jossa siilot on merkitty yhdeksi suunnittelukohteeksi.

Vaasan kaupungin rakennusperinneselvitys 1986

Selvitys arvottaa Vaasan Höyrymylly-kokonaisuudesta puiset rantatornit (1908) ja A.A. Levonin talon (Höyrymyllyn konttori) (1861). Rakennukset on säilytettävä nykyisellään ja merkittävä asemakaavaan rakennushistoriallisesti tai –taiteellisesti arvokkaaksi kohteeksi. Rantatornien osalta sallitaan säilyttämisen tai käytön kannalta tarpeelliset muutokset sisätiloissa.

A.A.Levón perusti Vaasan Höyrymyllyn 1849. Levónin talo, nykyinen konttori, on vuodelta 1861 (C.A.Setterberg). Tiilinen tehdasrakennus rakennettiin vuosisadan vaihteessa ja puiset elevaattoritornit 1908 (K.V.Reinius).

Industribyggnader i Vasa, 1992

Selvitys käsittelee Vaasan teollisuusrakennuksia. Yksityiskohtaisempi selvitys on vuodelta 1993.

Vaasan Rantamyly, rakennushistoriallinen selvitys 1993

Selvitys avaa hyvin rantamylykokonaisuuden rakentumisen aina vuodesta 1856 lähtien. Rakentuminen alkoi asuinrakennuksesta sekä kasvihuoneesta. Tämän jälkeen rakennettiin suolamakasiini, joka muutettiin myöhemmin myllyksi. Edelleen rakennettiin vilja- ja jauhomakasiinit sekä konehuone.

Aluksi tuotanto perustui rukiiseen, myöhemmin kokeiltiin vehnää ja riisiä. 1889 mylly paloi, muutama rakennus onnistuttiin pelastamaan. 1890 päätettiin rakentaa uusi mylly, jonka voimanlähteeksi tuli höyrykone. Rakennettiin myös elevaattorilaitos viljan siirtämiseksi koneellisesti laivoista suoraan siiloihin. 1925 otettiin käyttöön sähkö ja asennettiin sprinklerilaitteisto. Kun varastotilat kävivät liian pieniksi, korotettiin Rantakadun makasiinia kolmella kerroksella. 1931 rakennettiin myös pihanpuoleiseen myllyosastoon kolme kerrosta lisää.

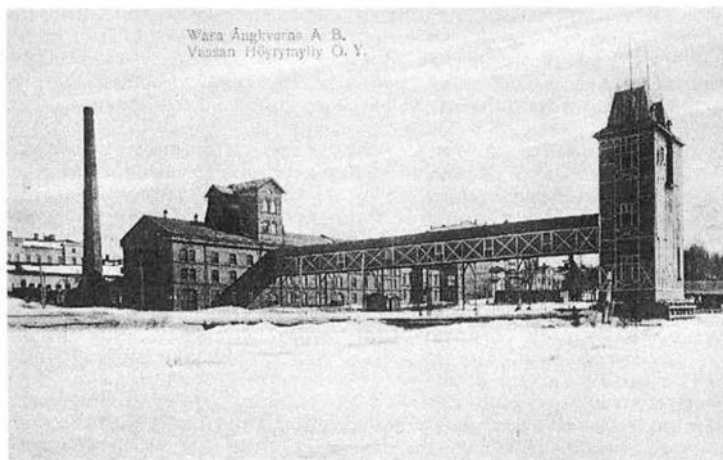
Tilat olivat kuitenkin edelleen ahtaat, jolloin voimalaitos, savupiippu ja verstaas Museokadun varrelta purettiin ja tilalle rakennettiin 1933 7-kerroksinen vehnämylly. Edelleen purettiin piharakennus ja sen paikalle 6-kerroksinen makasiini, jota tarvittiin uuden vehnämyllyn kaksinkertaistuneen tehon vuoksi.

Näin aluetta rakennettiin ja purettiin tarpeiden mukaan, kunnes myllytoiminta lakkautettiin kokonaan 1992.

Selvityksessä höyrymylly on arvollettu teollisuushistoriallisesti arvokkaaksi, kaupunkikuvallisesti huomiota herättäväksi kohteeksi, jonka tulevaa käyttöä suunniteltaessa tulisi erityisesti huomioida ympäristö ja julkisivun luonne.

Selvitys pitää rantamyllyn merkitystä ympäristölle kiistattomana. Betonisiilojen merkitys on tärkeä kokonaisuuden osana ja niin, että niitä voidaan verrata aiemmin tiilestä rakennettuun siiloon, mutta selvitys keskittyy enemmän kuvaamaan muuta arvokasta osaa kokonaisuudessa ja tiivistyy lopuksi: 'Rantamyllystä elevaattoritorniineen on tullut yksi Vaasan tunnusmerkeistä.'

Kuva 1. Mylly vuosisadan vaihteen tienoilla, postikortti



Rakennusperinneselvitys 2000

Selvitys lukee myllykompleksiin kuuluvaksi puisen elevaattoritornin ja tiilisen konttorirakennuksen sekä tiilirakennukset Rantakadun ja palokadun varrella ja vanhemman tiilisen siilorakennuksen. Selvitys kertoo uusien betonisiilojen rakentuneen vuosina 1958, 1959 ja 1963. Selvitys arvottaa toimistorakennuksen, elevaattoritornin, vanhat siilot, Rantakadun rakennukset, vehnämyllyn ulkoasun, kaura-, ruis- ja ohramyllyn, riisimyllyn, jauhosiilo- ja säkitysosaston palokadun varrella, tuotevaraston, autotallin sekä vahtikojun. Betonisiiloja ei arvoteta.

Vaasan sisäsataman alueen ja kaupunginrannan kulttuuriympäristöselvitys 2008

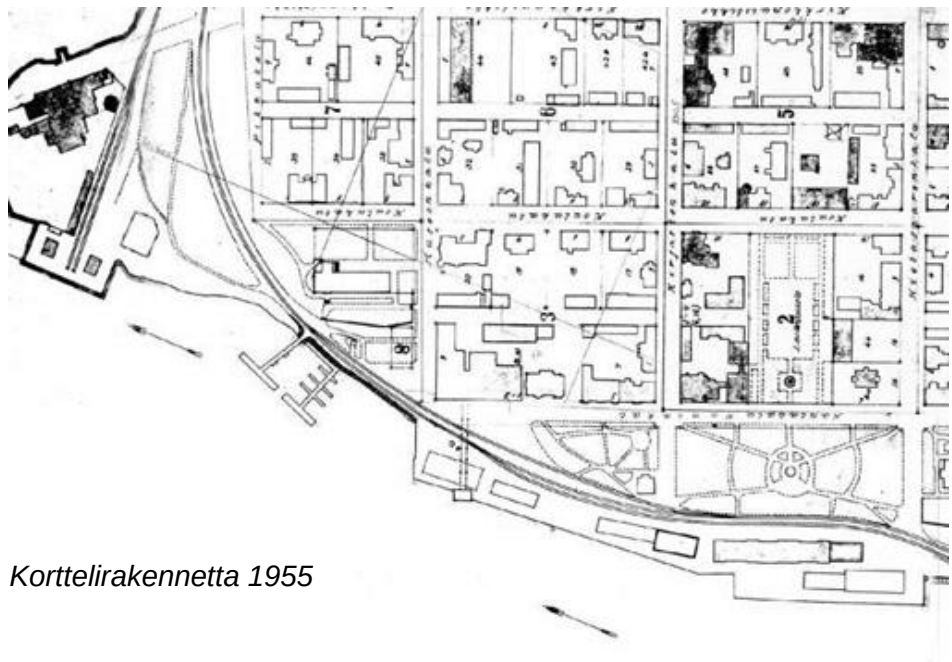
Selvitys käy laajahkosti läpi sisäsataman ja kaupunginrannan rakentumisen kaavojen kehittymisen sekä rakennuskokonaisuuksien kautta. Selvityksen arvotuksen lähtökohtana ovat olleet Kaarlo Viljasen ja Hannu Vuolteenahon 1986 laatima Rakennusperinneselvitys ja sen täydennys vuodelta 2000. Samoin Museoviraston Valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen luettelo vuodelta 1993 täydennyksineen ja Keskustan osayleiskaava vuodelta 1995 ovat olleet selvityksen pohjana.

Selvityksen mukaan Rakennusperinneselvitys 1986 kritisoi 1960-70-lukujen rakentamista ja kaavoitusta. Rakennusperinneselvityksen

tekijöiden Viljasen ja Vuolteenahon esittämä keskustan täydennysrakentamisvaihtoehto kohtuullisesti kaupunkirakenteen mittakaavaa ja rakeisuutta. Tämä selvitys edelsi vuonna 1995 vahvistettua keskustan osayleiskaavaa.

1995 osayleiskaavassa on arvotettu sekä yhtenäisiä aluekokonaisuuksia että yksittäisiä rakennuksia ja pihapiirejä. Koko kaava-alueella tulee määräysten mukaan säilyttää ja täydentää Setterbergin asemakaavan rakenne, rakentamisen mittakaava, arvokkaat rakennukset ja rakenteet sekä puistot ja puistikot. Yhtenä arvokkaista aluekokonaisuuksista mainitaan kaupunginrannan kokonaisuus, johon katsotaan kuuluvaksi mm. Höyrymyllyn kokonaisuus. Kuitenkaan osayleiskaavalla 1995 ei suojella tai ole merkitty arvokkaaksi Höyrymyllyn betonisiiloja.

Tässä kulttuuriympäristöselvityksessä on kerrottu myös suunnittelualueen viereisen Marianpuiston rakentumisesta ja vaiheista. Puisto on arvotettu paikallisesti merkittäväksi ja osaksi rantapuistoa. Se muodostaa kokonaisuuden viereisen museon kanssa.



Korttelirakennetta 1955

Vaasa, Kulttuuriympäristöselvitys 2010

Selvitys kertoo Vaasan Höyrymyllyn kuuluvan Museoviraston 2009 tekemään inventointiluetteloon 'Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt'.

Vaasan kaupungin keskustastrategia 2012

Vaasan keskustastrategiatyö on tehty vuorovaikutteisesti kaupunkilaisten, keskustan toimijoiden sekä viranomaisten kesken. Tavoitteena on ollut nykyisen keskustan ja Klemettilän painopisteiden ja roolien selkeyttäminen sekä vision muodostaminen alueiden tulevaisuudesta. Strategia toteaa, että keskustan merkitys koko Vaasan seudun elinvoimaisuuden vahvistamisessa on merkittävä. Kriittisenä menestystekijänä nähdään mm. tiivis, tasapainoinen, viihtyisä, liikenneyhteyksiltään hyvä ja kestävä ekologista kehitystä tukeva

kaupunkirakenne. Vaasan keskustan elinvoimaisuutta tulee kehittää tiivistämällä siellä, missä on tilaa. Vanhan keskustan puolelle strategia esittää maltillista täydennysrakentamista sekä lähipalveluiden lisäämistä. Tärkeää on myös arvokkaiden ominaispiirteiden säilyttäminen. Kaupunkikuva-analyysin mukaan rantavyöhykkeellä rakennuksineen on merkittävä asema Vaasan kaupunkikuvassa ja länteen avautuvassa kaupungin siluetissa. Rantavyöhykkeen merkitystä tulee edelleen korostaa kehittämällä yhteyksiä rannalle ja rantaa pitkin. Näin vahvistetaan myös kaupungin imagoa ja identiteettiä. Strategia mainitsee siilot reuna-alueen maamerkkinä, joiden suojelu herättää kaupunkilaisissa tunteita puolesta ja vastaan. Strategia esittää harkittavaksi Museokadun avaamista merelle, joka edellyttäisi siilojen purkamista.

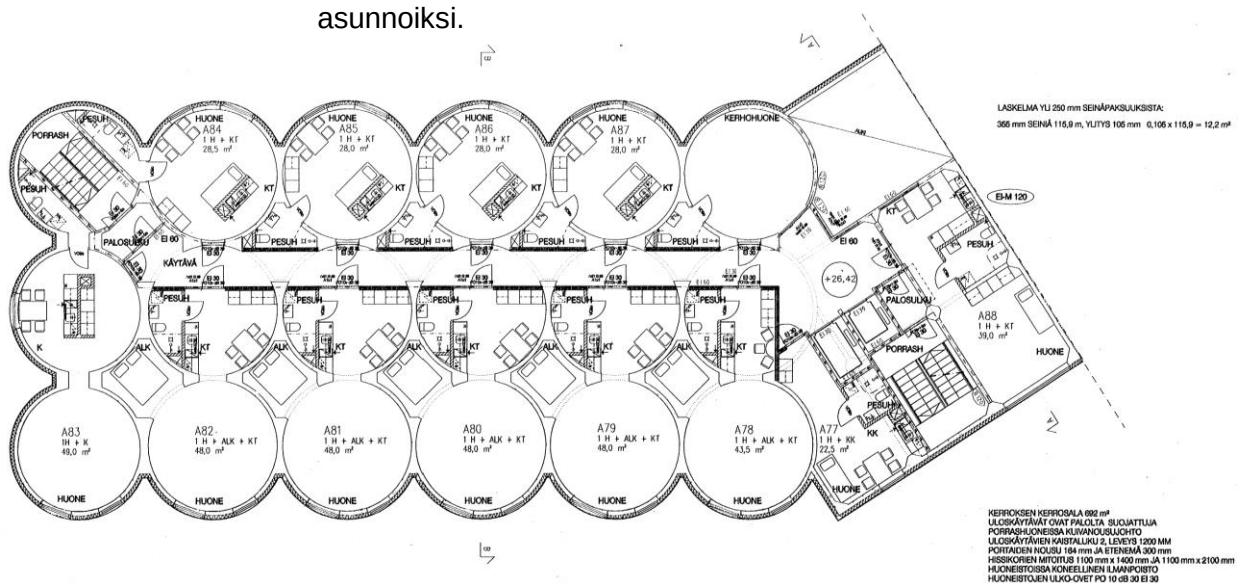
Korkean rakentamisen selvitys 2014

Korkean rakentamisen selvitys on keskustan meneillään olevaan osayleiskaavan työhön liittyvä selvitys. Se suosittelee periaatteita korkeaan rakentamiseen noudatettaviksi ja analysoi Vaasan olevaa kaupunkikuvaa korkean rakentamisen kannalta. Siilot mainitaan korkeana rakentamisena Vaasan mittakaavassa ja maamerkkinä. Selvitys toteaa, että siilojen näkyvyyteen vaikuttaa merkittävästi niiden sijainti avoimen kaupunkitilan reunalla.

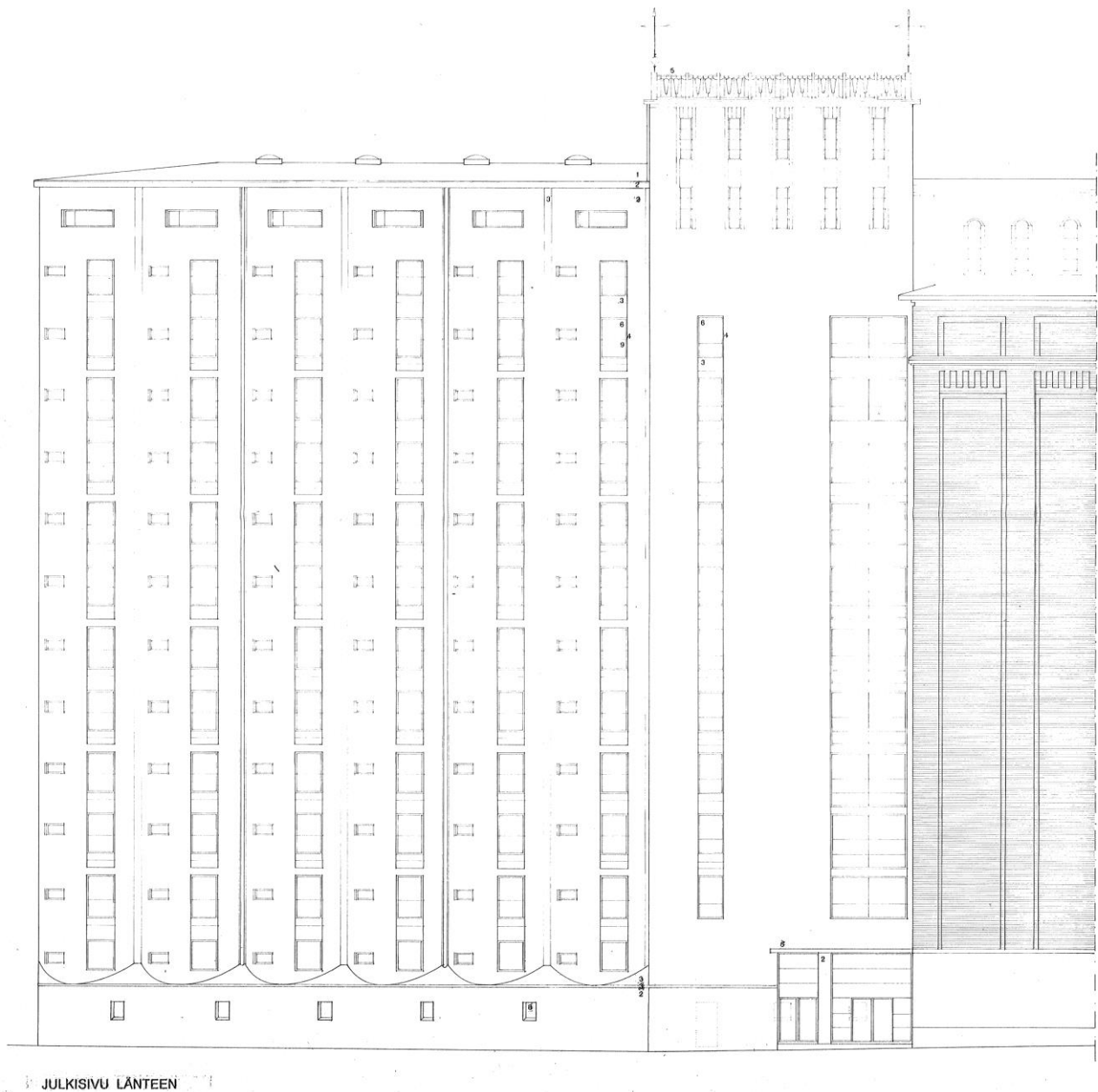
Selvitys suosittaa, että ruutukaava-alueella jatkettaisiin Setterbergin rakentamisperinnettä ja pyritään ensisijaisesti kaupungin ominaispiirteiden ja historiallisten arvojen korostamiseen. Siilojen alue kuuluu osana Setterbergin ruutukaava-alueeseen. Korkeana rakentamisena selvityksen mukaan siilot nykyisellään soveltuu edellytyksin.

Rakennuslupa 1999

Siiloille on haettu 1999 rakennuslupaa, sen muuttamiseksi opiskelija-asunnoiksi.



Koska rakennus on korkea, tulee suunnitelmassa huomioida yli 8-kerroksisen rakennuksen palotekniset vaatimukset, jotka nostavat oleellisesti rakentamiskustannuksia. Siilojen runkosyvyys on myös normaali asuntorakentamista huomattavasti suurempi, joka aiheuttaa sen, että sisäosiin syntyy väistämättä pimeää tilaa, varsinkin, kun julkisivuun ei tule tehdä suuria ikkunapintoja. Käyttötarkoitukseltaan asuminen ei ole luontevin siilojen uuden käyttötarkoituksen muoto.



Kuntotutkimus 1995

Kuntotutkimus vuodelta 1995 toteaa siilojen olevan korjattavissa niin, että ovat homeitiöt, -rihmat ja bakteerit saadaan poistettua. Korjaustoimenpiteinä esitetään halkeamien avaamista 40 mm:n syvyyteen raudoitusta rikkomatta, irtonainen aines sekä jälkivalukerros poistetaan ja pinnat suihkupuhdistetaan, halkeamat desinfioidaan ja halkeamat sekä seinän sisällä olevat pystyreivät injektoidaan vesitiiviiksi. Tutkimus edellyttää kuitenkin korjausten jälkeen uudelleen mitattavaksi mahdollisten mikrobien olemassaolon, ja näin ollen, tarkempien tutkimusten sekä lisäkorjaustoimenpiteiden suorittamisen.

Kuntotutkimus 2002

Tutkimus toteaa, että betonin laatu vaihtelee siiloittain ja siilojenkin eri osissa. Betonin karbonatisoitumista oli havaittavissa. Siilorakenteissa kaikissa sisä- ja ulkopinnoissa oli aktinobakteeri- ja / tai homekasvustoa niin runsaasti, että se on poistettava riippumatta siitä, jääkö kyseinen seinäpinta lopulliseksi sisä- vai ulkopinnaksi. Tutkimus olettaa, että pintakerroksen poistamalla kiinteään betoniin asti, eli sellaiseen syvyyteen, jossa ei enää olisi tiivistyshuokosia, harvavalua eikä pakkasvaurioitunutta kerrosta, myös homekasvusto olisi merkityksettömän vähäistä. Korjaustoimenpiteinä esitetään pintakerrosten poistamista, halkeamien avaamista rikkomatta raudoitteita, niiden injektointia ja betonirakenteiden kantokyvyn varmistamista, jos poistettavan kerroksen paksuus tulee liian suureksi.

Vaasan sisäsataman ja yliopistonrannan ideakilpailu 2006

Vaasan kaupunki järjesti yhdessä Vaasan Sähkö Oy:n ja Harry Schauman Stiftelsen kanssa kutsukilpailun, jonka tehtävänä oli ideoida Vaasan Sisäsataman ja Yliopiston rannan välisen rantavyöhykkeen tulevaa käyttöä. Kilpailu järjestettiin Suomen Arkkitehtiliiton sääntöjen mukaisena kutsukilpailuna viidelle arkkitehtitoimistolle.

Kilpailualueen todettiin olevan osa Vaasan kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tärkeintä ranta-aluetta ja kilpailulla etsittiin maankäytöllisiä ja kaupunkikuvallisia ratkaisuja, joilla alue voidaan liittää osaksi kaupungin rantapuistovyöhykettä.

Kilpailun *arvostelupöytäkirjassa* todetaan, että kilpailuehdotuksissa esitettiin monia onnistuneita ratkaisuja alueen kokonaisilmeen kohentamiseksi.

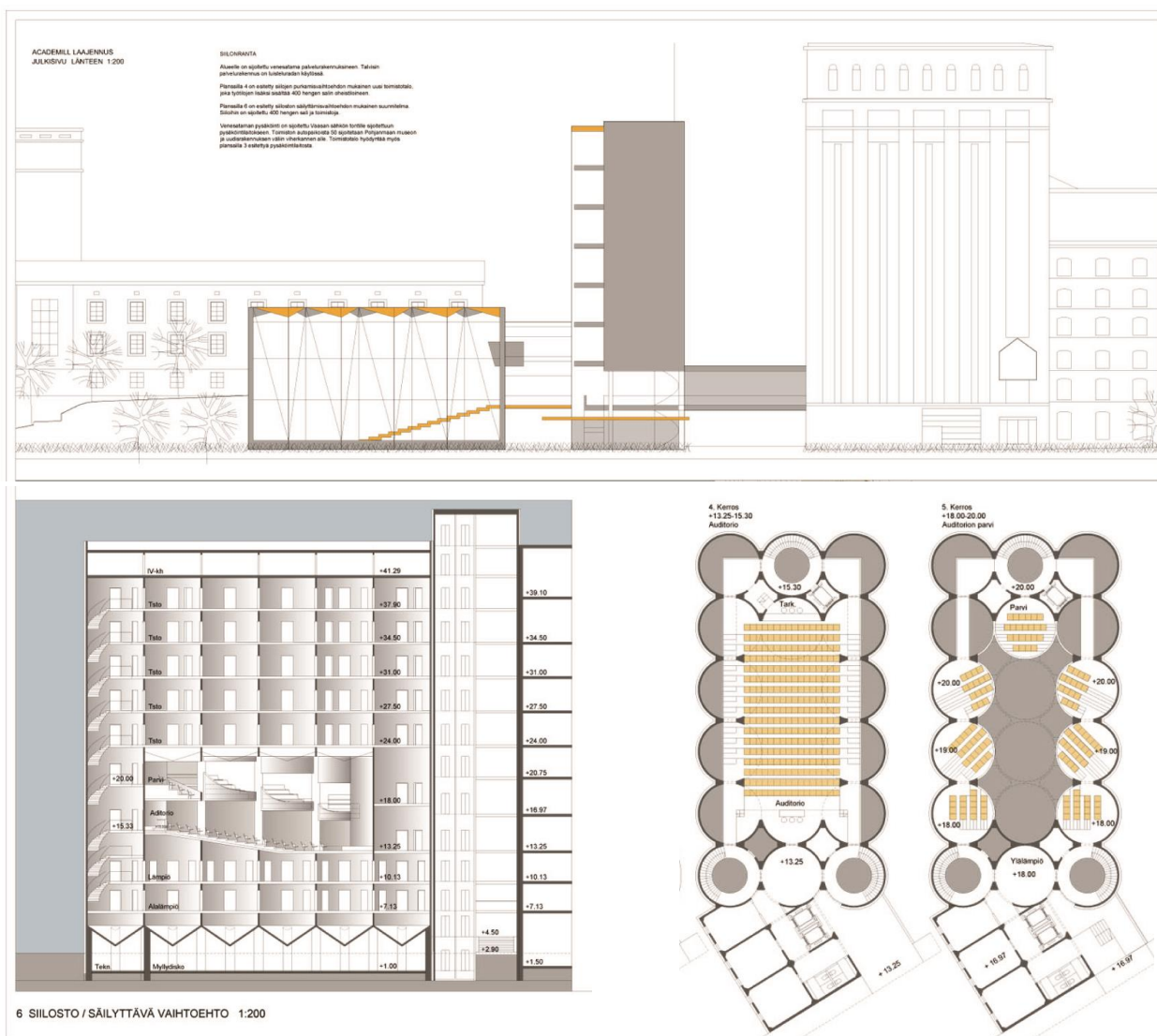
'Osassa ehdotuksia rakennusten sijoittelulla oli koottu olemassa olevaa rakennuskantaa ehyempään kaupunkikuvalliseen muotoon, osassa rakennuksia uusiin paikkoihin ranta-alueella sijoittaen oli luotu uutta rantakävelyaluetta. Kilpailu osoitti, että luontevin ratkaisu löytyy jättämällä rantaviiva vapaaksi rakentamisesta, sijoittamalla rakennukset täydentämään olemassa olevaa rakennusrintamaa.'

'Kilpailuehdotuksissa oli mielenkiintoisia ajatuksia alueen kehittämisestä joko siilot säilyttäen tai ne

vaihtoehtoisesti purkaen. Säilyttävissä vaihtoehdoissa siiloja oli käsitelty hyvinkin radikaalisti niiden ominaisluonne kuitenkin säilyttäen. Toisaalta siilojen purkaminen avasi selvästi uusia mahdollisuuksia alueen toiminnalliseen ja kaupunkikuvalliseen kehittämiseen. Kilpailuehdotusten siiloratkaisujen kirjo osoitti, että kaupunkikuvallisesti haastava tehtävä on ratkaistavissa sijoittamalla siiloihin toimistotiloja sekä salitilan tai puretut siilot hieman kilpailuohjelman esittämää rakennusoikeutta vähäisemmällä uudisrakentamisella korvaten’.

Kilpailun ensimmäiselle sijalle asetettiin kaksi työtä, 'Kärmex', joka oli ratkaissut parhaiten kilpailualueen pohjoisosan, ja 'Jousi', joka oli ratkaissut parhaiten kilpailualueen eteläosan sekä siilojen alueen. 'Kärmex' ehdotuksen tekijöinä olivat Käpy ja Simo Paavilainen, 'Jousi' ehdotuksen oli laatinut LPR-Arkkitehdit Oy.

'Ehdotuksessa 'Jousi' oli ratkaistu parhaiten siilojen alue. Kilpailu osoitti, että kaupunkikuvallisesti on löydettävissä onnistunut ratkaisu myös siilot purkaen.'





Ehdotus 'Jousi'

Suunnitelma 2007

2006 käydyn kilpailun perusteella voittaneen ehdotuksen tekijä, LPR-Arkkitehdit Oy, on tehnyt tarkempaa suunnitelmaa siilojen alueelle. Vaihtoehdossa, jossa siilot säilytettäisiin, kerrosalaa on esitetty 11 150 k-m². Vaihtoehdossa, jossa siilot purettaisiin, kerrosalaa on esitetty 7230 k-m². Kerrosaloissa ei ole huomioitu autopaikoituksen ja huollon vaatimia tiloja.

Suunnitelmaa ei ole viety eteenpäin. Säilyttävässä suunnitelmassa kerrosalaa on runsaasti ja purkavassa suunnitelmassa massiivinen uudisrakennus peittää kokonaan Höyrymyllyn pohjoisen julkisivun.

Siilojen rakennushistoriallinen selvitys

Betonisiiloista tehdään rakennushistoriallinen selvitys kaavatyön aikana siilojen arvojen selvittämiseksi.

Kaavan vaikutukset

Alueen pääkäyttötarkoitus pysyy entisellään asumisen sallivana (AL). Asemakaava mahdollistaa myös yliopiston laajenemisen. Rakennusoikeutta pienennetään nykyisestä, jotta uudisrakentaminen sopeutuu paremmin arvokkaaseen ympäristöön. Kaavassa huomioidaan uudisrakennuksen toimiminen samanaikaisesti historiallisesti arvokkaan, mutta massiivisen Höyrymyllyn ja toisaalta huomattavasti matalamman Pohjanmaan museorakennuksen välissä.

Siilot ovat seisseet tyhjiään yli 20 vuotta. Käyttöä niille ei ole taloudellisista eikä myöskään mahdollisten tulevien sisäilmaongelmien vuoksi löytynyt. Siilojen purkamisen perusteena voi olla vain parempi kaupunkitila. Uudisrakentamisen myötä Museokatu avautuu Setterbergin kaavan mukaisesti rantaan. Höyrymyllyn komea pohjoisjulkisivu nousee

varjosta esille. Kaupunkilaisille luodaan uusia julkisia paikkoja rannan tuntumaan. Kaavan toteutuminen tuo elämää rantaan ja kohentaa kaupunkikuvaa.

Asemakaavan toteuttamisella on vaikutuksia mm. rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan, palveluihin, yhdyskuntatalouteen sekä liikenteeseen. Vaikutuksia arvioidaan tarkemmin kaavan selostuksessa.

Osalliset Suunnittelualueen ja naapureiden kiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat
Kaupungin asiantuntijaviranomaiset :

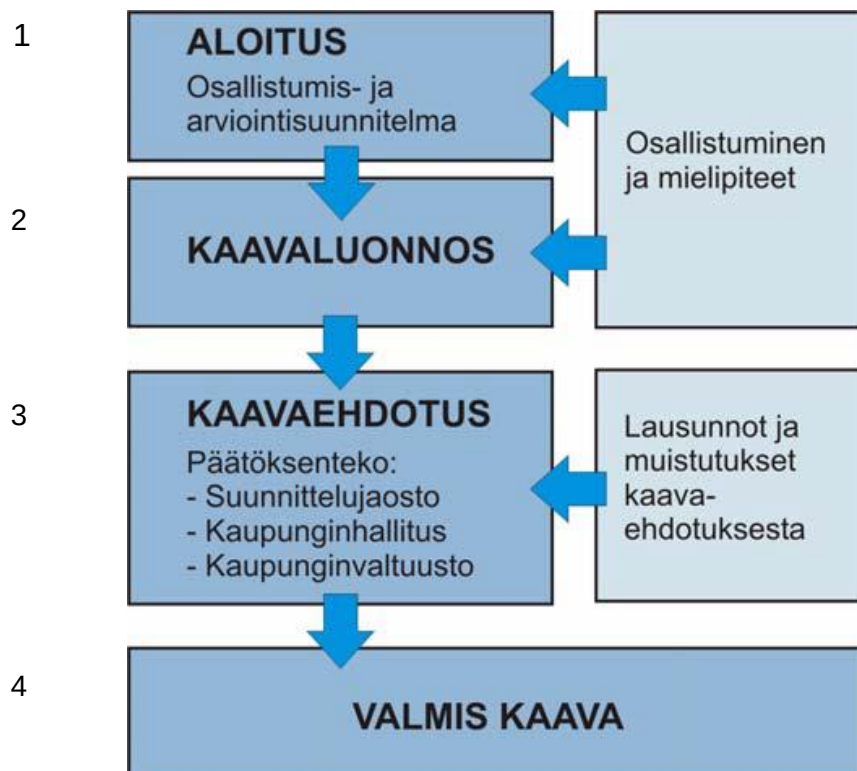
kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntatekniikka, Vaasan talotoimi, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, Pohjanmaan museo, Vaasan Vesi, Pohjanmaan pelastuslaitos

Muut viranomaiset ja yhteistyötahot :

Museovirasto, Pohjanmaan museo, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Vaasan kihlakunnan poliisilaitos, Länsi-Suomen Sotilasläänin Esikunta, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförening rf, Vaasan liikekeskusta r.y., Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Vaasan Yrittäjät ry, Anvia Oy, Vaasan ympäristöseura ry, Kantakaupungin asukasyhdistys

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, julkiset palvelut, 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.

Kaavamuutoksesta tullaan pitämään avoin tiedotus- ja keskustelutilaisuus luonnosvaiheessa osallistamisen varmistamiseksi.

Yhteistyö viranomaisten ja kaavan laatijoiden kesken

Kaavoitustyötä tehdään yhteistyössä eri hallintokuntien edustajien kanssa. Lakisääteisiä *viranomaisneuvotteluja* pidetään kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen. Aloitusvaiheen viranomaispalaverissa on lisäksi sovittu työneuvottelun pitämisestä luonnosvaiheessa.

Käsittelyaikataulu

Arvioitu käsittely kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa tapahtuu vuosien 2016 - 2017 aikana. Lausuntojen hankkimisen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen asemakaavan muutosehdotus etenee kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi loppuvuodesta 2017.

Valmistelusta vastaa

Kaavoitus, Kirkkopuistikko 26, 65100 Vaasa, kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva, p. 040 743 8149, anne.majaneva(at)vaasa.fi

Päiväys ja allekirjoitus

Vaasa 6.3.2017



Kaavoitusjohtaja

Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

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