

Kirkkopuistikko 4
ak 1078

14.6.2018

Asemakaavan selostus



Anne Majaneva

Vaasan kaupunki, kaavoitus

SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO	1
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1. Tunnistetiedot	3
1.2. Kaava-alueen sijainti	3
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1. Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2. Asemakaava	5
2.3. Asemakaavan toteuttaminen	5
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2. Luonnonympäristö	5
3.1.3. Rakennettu ympäristö	5
3.1.4. Maanomistus	9
3.2. Suunnittelutilanne	9
3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.3.1. Osalliset	13
4.3.2. Vireilletulo	14
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4. Viranomaisyhteistyö	14
4.4. Asemakaavan tavoitteet	14
4.4.1. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	15
4.5. Asemakaavaluonnoksen kuvaus	15
4.5.1. Asemakaavaluonnoksen perustelut	15
4.5.2. Asemakaavaluonnoksen vaikutukset	16
4.6. Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	16
4.7. Muutokset kaavaehdotukseen julkisen nähtävillä olon jälkeen	24

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
5.1. Kaavan rakenne, mitoitus ja aluevaraukset	24
5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
5.3. Kaavan vaikutukset.....	25
5.4. Ympäristön häiriötekijät	37
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	37
6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	37
6.2. Toteuttaminen ja ajoitus.....	37
6.3. Toteutuksen seuranta	37

LIITE 1. Asemakaavakartta ja kaavamerkinnot

LIITE 2. Asemakaavan havainnekuvat

LIITE 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 4. Tilastolomake

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta: 905 Vaasa
 Kaupunginosa: 2.
 Kortteli: 1007
 Tontti: 4
 Yleiset alueet: 9903-6, 9906-5 ja 9903-4 (osa)

Suunnittelulaji: Asemakaavan muutos
 Kaavan nimi: Kirkkopuistikko 4
 Kaavan numero: 1078

Laatija: Vaasan kaupunki, kaavoitus
 Kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva
 Kirkkopuistikko 26 A, 2. kerros
 PL 3, 65101 VAASA
etunimi.sukunimi@vaasa.fi
 040 743 8149

Käsittely:	Vireilletulosta ilmoittaminen	02.02.2017
	Valmisteluvaiheen kuuleminen	15.6.2017 – 7.7.2017
	Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto	28.11.2017
	Julkisesti nähtävillä	14.12.2017 – 26.1.2018
	Kaupunginhallitus	16.4.2018
	Kaupunginvaltuusto	11.6.2018

1.2. Kaava-alueen sijainti



1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavalla tarkistetaan 20.3.2000 lainvoiman saanutta asemakaavaa numero 859 sekä 1.2.2011 lainvoiman saanutta asemakaavaa nro 960 2. kaupunginosassa tontilla 1007-4 (Kirkkopuistikko 4) sekä yleisillä alueilla 9903-6, 9906-5 (osa palokadusta) ja 9903-4 (osa

Museonpuistosta). Suunnittelualueella sijaitsevat Vaasan Sähkön entinen konttorirakennus sekä nk. Hallsténin talo.

Asemakaavan muutoksen nimi on Kirkkopuistikko 4 ja numero ak1078. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa lisää asuinrakentamista keskeiselle, näkyvälle ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle paikalle sopivan arkkitehtuurin keinoin sekä uusi käyttötarkoitus Hallsténin talolle.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- LIITE 1. Asemakaavaluonnos ja kaavamerkinnot
- LIITE 2. Asemakaavan havainnekuvat
- LIITE 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- LIITE 4. Tilastolomake

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- **Vaasan kaupungin rakennusperinneselvitys**, Viljanen ja Vuolteenaho, 1986
- **Rakennusperinneselvitys II**, Pohjanmaan museo ja kaupunkisuunnittelu, 1999
- **Hallsténin talo, rakennushistoriallinen selvitys**, Pohjanmaan museo, 2010
- **Vaasan keskustan osayleiskaavan meluselvitys**, SITO Oy, 2015
- **Vaasan keskustan osayleiskaavan liikenneselvitys**, SITO Oy, 2015
- **Vaasan Sähkö Oy, Kirkkopuistikko 4 / väestönsuoja**, Pohjanmaan museo, 2015
- **Kirkkopuistikko 4, kulttuurihistoriallinen selvitys**, kaavoitus, 2017
- **Vaasan kaupungin pysäköintipolitiikka**, tekninen toimi, 2017

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuuotos on lähtenyt vireille maanomistajan hakemuksesta, joka on päivätty 13.9.2016.

Kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.12.2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2. – 15.2.2017.

Kaavaluonnos oli kaavoitusjohtajan päätöksellä nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten 15.6.2017 – 7.7.2017.

Asemakaavan muutosehdotus asetettiin julkisesti nähtäville kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä 14.12.2017 – 26.1.2018 väliseksi ajaksi.

2.2. Asemakaava

Asemakaavassa osoitetaan lisää rakennusoikeutta asuin- ja liikerakentamisen tontille ja määritellään Hallsténin talolle uusi käyttötarkoitus. Nykyisessä asemakaavassa jo suojeltujen rakennusten lisäksi kaavamuuotuksessa suojellaan Kirkkopuistikko 4 tontin keskellä sijaitseva väestönsuoja.

2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan, kun kaava on saanut lainvoiman ja maankäyttösopimus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Kirkkopuistikko 4:ssä sijaitsee Vaasan Sähkön entinen konttorirakennus, joka on ollut tyhjillään vuoden 2015 alusta alkaen ja tilojen remontointi uusia käyttäjiä varten on alkanut vuoden 2016 aikana. Muut tontilla sijaitsevat rakennukset (asuinrakennus Museokadun varressa, talousrakennus ja väestönsuoja) ovat osittain käytössä, osittain remontissa.

Pikkukadun varrella sijaitseva Hallsténin talo on Pohjanmaan museon käytössä, mutta siitä ollaan luopumassa.

Palokatua käytetään pysäköintiin ja kevyen liikenteen reittinä.

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustan tuntumassa kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla. Alue sijaitsee rinteessä, joka laskee kohti Palosaaren siltaa. Suunnittelualue rajautuu palokatuun ja Kirkkopuistikkoon, jotka ovat valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja ympäristöjä (RKY). Tonteilla on useita kaavalla suojeltuja rakennuksia. Lisäksi naapuritontilla (Kirkkopuistikko 2) sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas pihapiiri, joka on suojeltu rakennussuojelulailla.

3.1.2. Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö koostuu palokadun, tonttipihan ja puistoalueen istutuksista.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

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 keskuskaupunkeihin, kuten Vaasaan. 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

Suunnittelun alueen ja sen lähiympäristön kaupunkikuva on ajallisesti kerrostunutta ja monipuolista. Kirkkopuistikko 2 tontilla on vanhoja, 1860-luvulla rakennettuja puisia asuin- ja talousrakennuksia, jotka on suojeltu rakennussuojelulaille vuonna 1994. Rakennukset omistaa Vaasan Opiskelija-asuntosäätiö. Rakennusryhmä on edustava esimerkki Vaasan 1800-luvun ruutukaavakeskustan rakennustavasta. Kirkkopuistikon toisella puolella sijaitsee vuonna 1862 rakennettu, Setterbergin suunnittelema rapattu 2-kerroksinen asuinrakennus, joka on suojeltu asemakaavalla. Sitä ympäröi mittakaavaan hyvin sopeutuva, 2-3-kerroksinen tiilipintaisten asuinrakennusten pihapiiri 2000-luvulta. Kirkkopuistikon varrella on useita 60-luvun modernistisen asemakaavan mukaan rakennettuja 7-8-kerroksisia asuinkerrostaloja, joiden pohjakerroksissa on autotalleja ja liiketiloja. Suunnittelun alueen palokadun länsipuolella on vuonna 1970 valmistunut modernismia edustava 6-kerroksinen luhtikäytävätaalo. Tämän vieressä on 8-kerroksinen, vuonna 1975 valmistunut asuinkerrostalo.



Rakennettu kulttuuriympäristö

Kirkkopuistikko 4 rakennuksista on tehty kaavaprosessin aikana rakennushistoriallinen selvitys, jossa on tarkempia tietoja rakennusten historiasta. Entinen konttorirakennus Kirkkopuistikon varrella on kaupunginarkkitehti Carl Schoulzin suunnittelema ja valmistunut 1930-luvun alussa. Se on kolmekerroksinen, rapattu tiilitalo, joka edustaa tyyliltään 1920-luvun klassismia ja suunniteltiin alun perinkin sähkölaitoksen konttoriksi. Toimistotilojen lisäksi rakennuksessa oli neljä asuntoa toisessa kerroksessa ja myöhemmin yksi myös ullakolla. Rakennuksessa on tehty jonkin verran muutoksia, esimerkiksi Museokadun puolelle lisättiin uusi sisäänkäynti melko pian rakennuksen valmistuttua. Vuonna 1979 toisen kerroksen asunnot muutettiin toimistotiloiksi ja vuonna 1986 ullakkoasunto niin

ikään. Vuosina 2016 – 17 rakennukseen remontoidaan tiloja toimistoille. Ullakkokerrokseen rakennetaan pieniä asuntoja.

Museokadun varrella konttorissa kiinni on tätä vanhempi 2-kerroksinen rapattu hirsirakennus, joka on ollut asuinkäytössä. Vaasan Sähkö (tuolloin nimeltään Elektriska Aktiebolaget) osti ensin tontin pohjoisosan vuonna 1927 ja kolme vuotta myöhemmin tontin eteläosan rakennuksineen. Vanhasta asuinrakennuksesta ei ole löytynyt rakennusvalvonnasta alkuperäisiä piirustuksia, mutta Vaasan Sähkön arkistossa on piirustukset vuodelta 1881. Carl Schoulz suunnitteli paikalle uuden 2-kerroksisen kivitalon vuonna 1930, mutta suunnitelmaa ei ole toteutettu. Rakennuksessa on ollut aikaisemmin kolme asuntoa, joissa on asunut Vaasan Sähkön työntekijöitä. Tällä hetkellä asuntoja on kuusi.

Tontilla on lisäksi 2-kerroksinen talousrakennus sekä keskellä tonttia sijaitseva osittain maanpäällinen betonirakenteinen väestönsuoja, molemmat kiinteistörekisterin mukaan 1940-luvulta. Talousrakennuksen piirustukset on päivätty 1930 (Carl Schoulz) ja rakennuksessa oli verstastilojen lisäksi autotalli, kaapelihuone, muuntamohuone sekä ruokailutila. Talousrakennus aiotaan muuttaa asuinkäyttöön.

Betonirakenteinen väestönsuoja on otettu käyttöön vuonna 1945. Sen on suunnitellut Vaasan Sähkön oma suunnittelija Verner Bengs. Pommisuoja rakennettiin konttorihenkilökunnalle, mitoituksen perusteella noin 50–60 hengelle. Rakennuksen tarkempi historia on selvitetty Pohjanmaan museon selvityksessä vuodelta 2015. Osittain maanpäällisenä rakenteena toteutettuna se on paikallisesti, maakunnallisesti sekä valtakunnallisesti harvinainen ratkaisu ja tulee säilyttää.

Rakennukset ovat laajuudeltaan yhteensä noin 2370 k-m², väestönsuoja noin 130 k-m².



Hallsténin talosta on valmistunut rakennushistoriallinen selvitys vuonna 2010. Talo on keltaiseksi maalattu, puolitoistakerroksinen puurakennus, joka edustaa tyyliltään myöhäisempireä. Se on rakennettu alun perin Vanhaan Vaasaan palon jälkeen vuonna 1855 ja siirretty uuteen Vaasaan vuonna 1862 osoitteeseen Raatihuoneenkatu 19 (nykyisin Koulukatu). Nykyiselle paikalleen Pikkukadun varteen se siirrettiin kerrostalon alta 1950-luvun alussa, jolloin Pohjanmaan museo sai sen käyttöönsä. Suunnitelmissa oli perustaa rakennukseen Hallsténin koulumuseo, mutta se ei toteutunut. Sen sijaan rakennusta on käytetty puuverstaana, taiteen ja tekstiilien konservointitilana, osittain asuntona ja toimistotiloina sekä varastotiloina.

*Hallsténin talo***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

Suunnittelualueella ei ole varsinaisia virkistysalueita, mutta rantapuistot ja niissä kulkevat rantareitit sijaitsevat lähellä. Palokadun keskiosa on kaavassa leikkipuisto, mutta se on lähinnä istutettua aluetta.

Liikenne

Suunnittelualueetta rajaavat Kirkkopuistikko ja Museokatu. Kirkkopuistikko on luonteeltaan kokoojakatu, jonka liikennemäärät ovat suurempia kuin Museokadulla. Keskustan osayleiskaavaa varten laaditun liikenneselvityksen mukaan keskimääräiset liikennemäärät suunnittelualueen kohdalla ovat Museokadulla noin 3100 ja Kirkkopuistikolla yli 5000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Selvityksessä esitetyn ennusteen mukaan liikennemäärät tällä kohtaa kasvaisivat muutamilla sadoilla ajoneuvoilla vuoteen 2040 mennessä.

Pysäköinti

Vaasan keskusta-alueella valtaosa pysäköintipaikoista sijaitsevat kortteleiden sisällä joko maantasossa tai keskittyneissä pysäköintilaitoksissa. Vaasan keskustalle tyypillisiä ovat myös kortteleiden sisällä sijaitsevat palokadut, joiden varsilla on merkittävä määrä pysäköintipaikkoja. Pysäköintipaikkojen järjestämistä ei rakennusluvista vaadittu ennen rakennuslain (1958) ja 1960-luvulla laaditun ns. Kråkströmin asemakaavan voimaantuloa. Sen jälkeen rakennetuilla tonteilla autopaikat on pääosin toteutettu rakennuslupien yhteydessä voimassa olevien asemakaavojen mukaan.

Vaasan keskusta-alueen pysäköintiä on aikaisempina vuosina (2001 ja 2006) tarkasteltu alueella, joka on määritelty keskustan kaupallisten toimintojen mukaan. Vuoden 2006 pysäköintiselvityksen mukaan Vaasan liikekeskustan alueella oli yksityisiä autopaikkoja 2580 kpl ja yleisessä käytössä 2675 kpl, eli yhteensä 5255 autopaikkaa. Alueella on sekä julkisia että yksityisiä pysäköintilaitoksia.

Keskustan osayleiskaavaa varten laaditun liikenneselvityksen (2015) mukaan suunnittelualueen ja lähiympäristön kadunvarsipaikkojen käyttöaste on suurimmillaan iltaisin, jolloin se on Museokadun varrella 40 - 59 % ja Koulukadun alkupäässä sekä Pikkukadulla 20-39 %. Muina aikoina käyttöaste on tätäkin pienempi.

Kaavamuutosalueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole pysäköintilaitoksia. Pysäköintipaikat sijaitsevat tonteilla, palokaduilla ja katujen varsilla. Kortteleiden 2-1007 ja 2-2007 pysäköintipaikat selvitettiin paikan päällä ja rakennusluvista. Rakennusluvista pysäköintipaikat on osoitettu tonteille siten, että Koulukatu 3-5 kiinteistön pysäköintipaikoissa on noin 20 paikan vaje, koska Koulukatu 1:n pysäköintipaikoista osa on osoitettu Koulukatu 3-5 tontille. Palokadulla ei ole asukkaille merkittäviä paikkoja, mutta todennäköisesti Koulukatu 1 ja 3-5 asukkaiden autoja pysäköidään palokadulla. Kadun varsilla korttelin ympärillä pysäköidään melko runsaasti autoja, etenkin Koulukadun päässä museon ja asuinrakennusten välissä.

Tekninen huolto

Suunnittelualueen tekninen huolto keskittyy katualueiden alle. Kirkkopuistikko 4 luoteiskulmaan on rakennettu 7 m² laajuinen muuntamo vuonna 2016. Vaasan Sähkön voimalaitosalueelta tulee kaukolämmön päälinja Hallsténin talon tontille.



Kaukolämpölinja

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Keskustan osayleiskaavaa varten laaditun meluselvityksen mukaan Kirkkopuistikon ja Museokadun varrella liikenteen aiheuttama melu on yli 65 dB päivällä ja yli 55 dB yöllä. Nämä arvot ylittävät yleiset asuinalueiden ohjearvot ja niiden vaikutus on huomioitava asemakaavan muutosta laadittaessa.

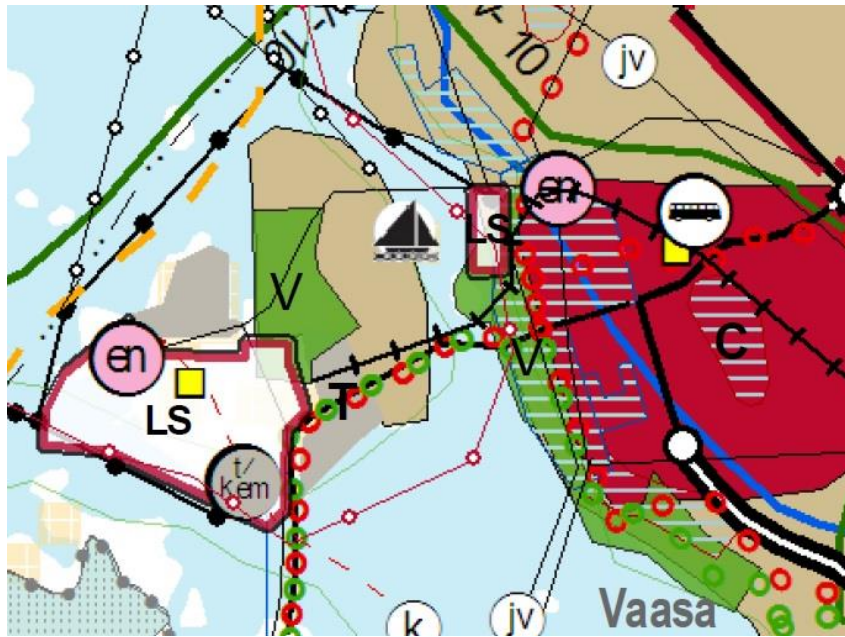
3.1.4. Maanomistus

Tontti on yksityisessä omistuksessa. Hallsténin talon tontti on kaupungin omistuksessa.

3.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 21.12.2010 vahvistama Pohjanmaan maakuntakaava. Kaavassa suunnittelualue 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.

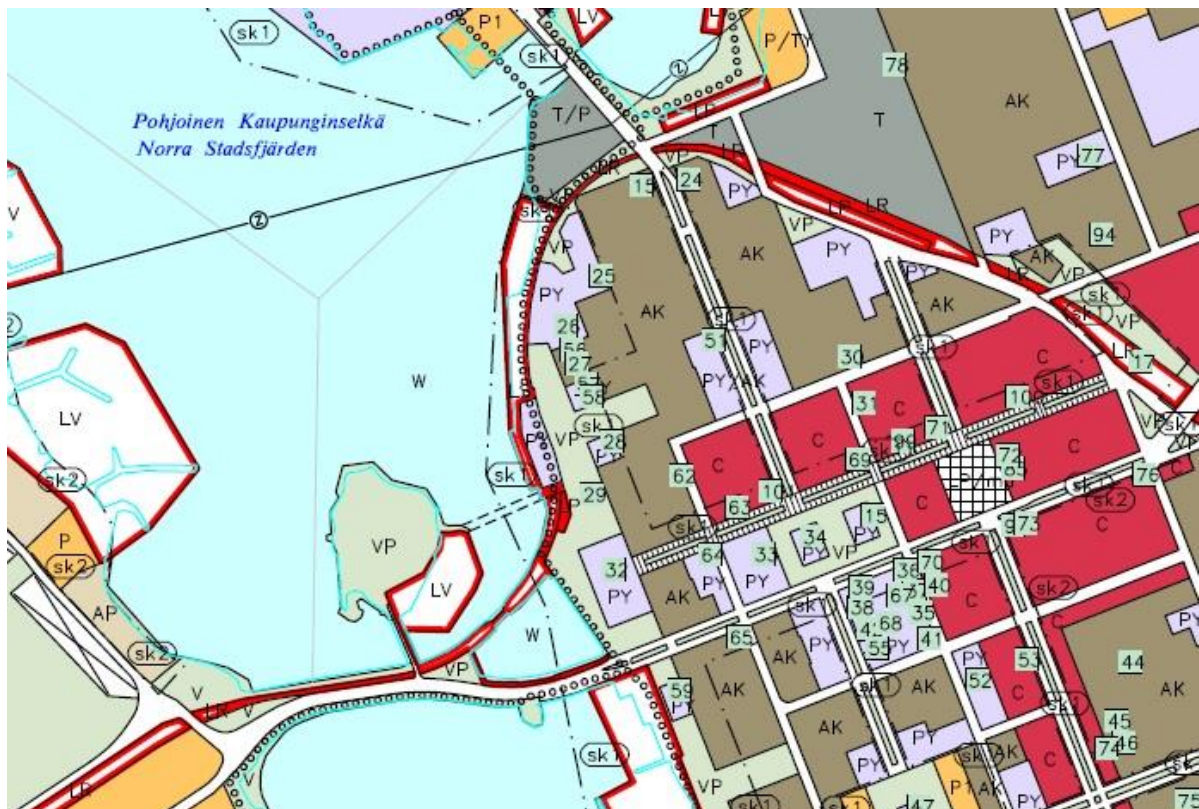


Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava

Vaasan yleiskaava 2030 on vahvistunut 18.9.2014. Kaavassa suunnittelualue on asuinkerrostalojen aluetta (AK). Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

Kaavamuutosalueen naapurissa on rakennussuojelulla suojeltu pihapiiri, Kirkkopuistikko 2, joka on merkitty yleiskaavaan kohdenumerolla 15. Suunnittelualue rajautuu palokatuun ja Kirkkopuistikkoon, jotka ovat valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja ympäristöjä (RKY).



Ote yleiskaavasta

Osayleiskaava

Keskustan osayleiskaavan luonnos on ollut nähtävillä keväällä 2016. Luonnoksessa Kirkkopuistikko 4 suunnittelualue sijoittuu pienkerrostalojen ja muun kaupunkimaisen asumisen alueelle (A), jolla tavoitellaan 0,4 – 1,2 korttelitehokkuutta. Lisäksi osayleiskaavan luonnoksessa on määräys, että ruutukaava-alueella rakentaminen on sovitettava olemassa olevaan mittakaavaan. Ehdotusvaiheessa suunnittelualueen korttelitehokkuus on tarkentunut välille 0,4 – 1,0. Osayleiskaavaehdotus oli nähtävillä 1.6. – 3.7.2017.



Ote keskustan osayleiskaavaehdotuksesta

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 20.3.2000 vahvistunut asemakaava nro 859. Kirkkopuistikko 4 tontti on kaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 3770 k-m². Konttorirakennus on suojeltu merkinnällä sr-3 ja asuinrakennus sekä talousrakennus merkinnällä sr-4. Näiden lisäksi tontille voi kaavan mukaan rakentaa 2-kerroksisen rakennuksen sekä muuntajan palokadun varteen. Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus on 28 astetta. Tontti tulee aidata katualueen vastaisilta sivuiltaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärä suojeltaville rakennuksille on 1 ap/100 k-m² ja asutokerrosalalle 1 ap/85 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/asunto.

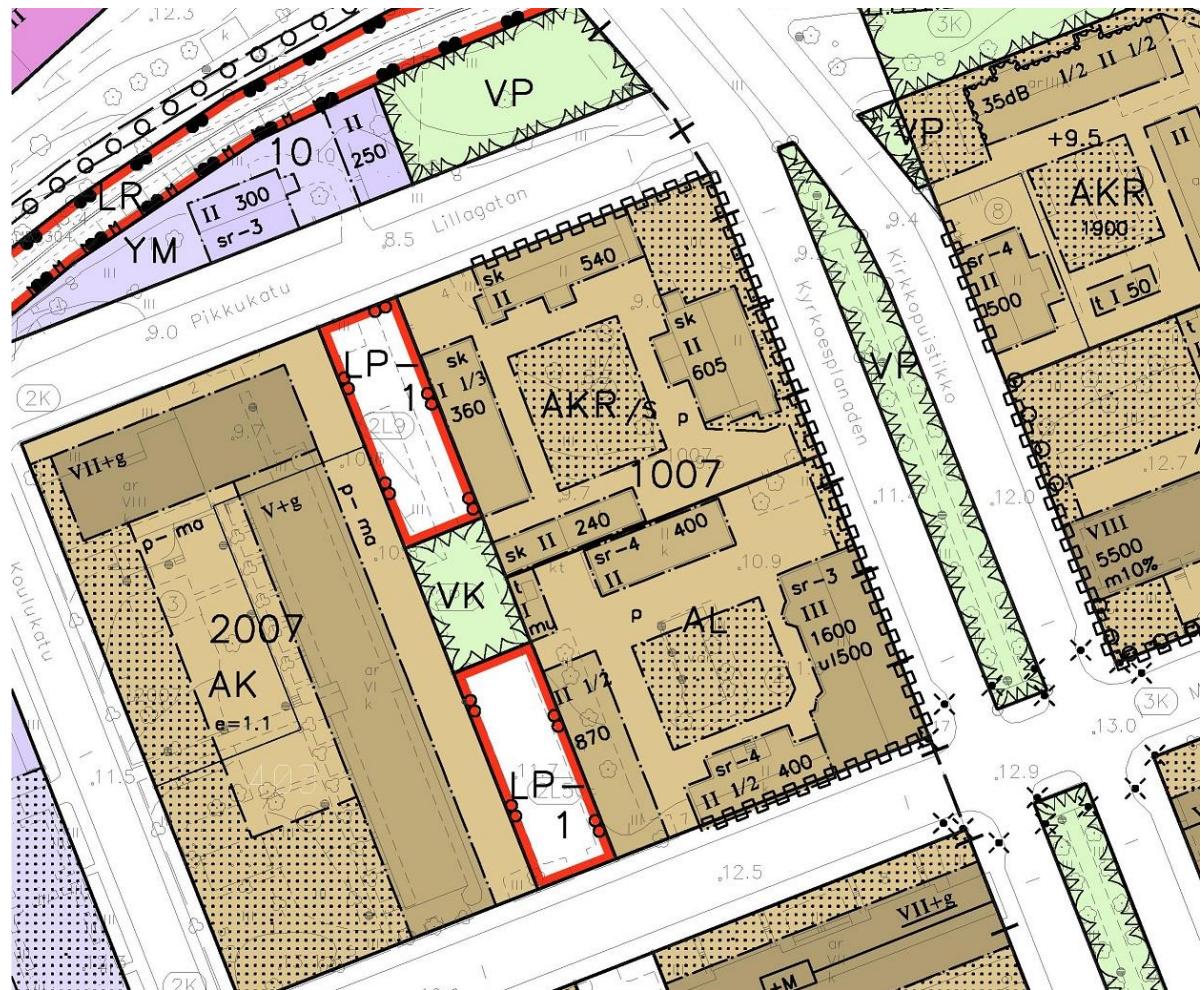
Palokadun alkuosa on yleistä pysäköintialuetta (LP-1), jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille. Alueen autopaikoista saadaan enintään 50 prosenttia käyttää korttelien 2-1007 ja -2007 autopaikkoja varten.

Palokadun keskiosa on kaavassa leikkikenttä (VK).

Suojelumerkintä sr-3 tarkoittaa: "Suojeltava rakennus. Arkkitehtonisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Siinä saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tärvele rakennuksen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla."

Suojelumerkintä sr-4 tarkoittaa: "Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun luonne säilyy."

Lisäksi suunnittelualueella on voimassa 1.2.2011 vahvistunut asemakaava nro 960. Hallsténin talon korttelin käyttötarkoituksimerkintä on YM, museorakennusten korttelialue. Hallsténin talo on suojeltu merkinnällä sr-3 ja sillä on rakennusoikeutta 300 k-m². Lisäksi tontille on osoitettu rakennusoikeutta toiselle rakennukselle 250 k-m².



Ote ajantasakaavasta

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Vaasan kaupungin rakennusperinneselvitys, Viljanen ja Vuolteenaho 1986

Selvityksessä todetaan, että Kirkkopuistikon varrella sijaitseva vuonna 1930 valmistunut konttorirakennus on 1920-luvun klassismia edustava rapattu kolmikerroksinen rakennus, joka on rakennustaiteellisesti tai – historiallisesti arvokas tai mielenkiintoinen sekä miljööarvoltaan merkittävä rakennus, joka on säilytettävä nykyisellään. Museokadun varren rakennuksen todetaan olevan konttoria vanhempi. Muita rakennuksia ei mainita.

Rakennusperinneselvitys II, Pohjanmaan museo ja kaupunkisuunnittelu, 1999

Uudemmassa rakennusperinneselvityksessä on lisätty suositus, että konttorirakennus on suojeltava asemakaavalla.

Hallsténin talo, rakennushistoriallinen selvitys, Pohjanmaan museo, 2010

Rakennuskonservaattoriopiskelija Tuula Helinin tekemä selvitys kuvaa Hallsténin talon vaiheet ja historian ja sisältää myös yksityiskohtaista tietoa eri huonetilojen rakenteista ja kiinteästä sisustuksesta. Selvitys on tehty rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta ja korjauksia varten.

Vaasan Sähkö Oy, Kirkkopuistikko 4 / väestönsuoja, Pohjanmaan museo, 2015

Selvityksessä on selostettu lyhyesti kaikkien Kirkkopuistikko 4 rakennusten historiaa ja kaavatilannetta sekä selvitetty väestönsuojarakennuksen historia tarkemmin. Selvityksessä todetaan, että väestönsuojarakennus on paikallisesti, maakunnallisesti ja valtakunnallisesti harvinainen ja tulee säilyttää.

Kirkkopuistikko 4, rakennushistoriallinen selvitys, 2016-17

Kaavoituksessa tehdään asemakaavatyön aikana kulttuurihistoriallinen selvitys tontin rakentumisesta ja rakennuksista kaavoituksen pohjaksi.

Kirkkopuistikko 4, luontoselvitys, 2016

Kaavoituksessa on tehty vuonna 2016 suunnittelualan luontoselvitys. Koska suunnitteluala on hyvin pieni ja sijaitsee kaupunkirakenteessa, luontoselvitys sisälsi vain lepakkokartoituksen. Lepakkoja ei havaittu, joten luontoselvityksestä ei tehty raporttia.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuuotos on lähtenyt vireille maanomistajan hakemuksesta, joka on päivätty 13.9.2016. Maanomistajan perustelu kaavamuuoksen hakemiselle on yleinen asuntotarpeen kasvu alueella ja tontinkäytön tehostaminen. Kaavaprosessin aikana tuli ajankohtaiseksi ratkaista myös Hallsténin talon käyttötarkoituksen muuttaminen, kun kaupunki aikoo luopua rakennuksesta.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituksen käynnistämissopimus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.12.2016. Maapoliittisen ohjelman mukaisesti asemakaavoituksen käynnistämissopimuksessa sovitaan muun muassa asemakaavan laadinnan kustannuksista, kirjataan sopijapuolten maankäyttöä koskevat tavoitteet sekä sovitaan mahdollisen maankäytösopimuksen solmimisesta ja muista asemakaavoituksen käynnistämiseen liittyvistä sopimusehdoista.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallisia ovat alueen ja naapurialueiden maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat sekä kaupungin ja valtion asiantuntijaviranomaiset sekä yhdistykset osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisessa laajuudessa.

4.3.2. Vireilletulo

Kaavamuuos kuulutettiin vireille ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville kaavoitusjohtajan viranomaispääöksellä. Kuulutus julkaistiin 2.2.2017 Pohjalaisessa, Vasabladetissa ja kaupungin verkkosivuilla. Pääöksestä tiedotettiin kaavoituksen julkipanolistalla 25.1.2017 (DNo VAASA/1076/10.02.03/2016 § 9: Osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksyminen nähtäville, Kirkkopuistikko 4).

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavoituksen etenemisestä tiedotetaan kuulutuksin, kirjein ja kaupungin verkkosivuilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä luonnoksista on pyydetty osallisten mielipiteet ja lausunnot, nämä pyydetään myös asemakaavan muutosehdotuksesta. Osallisilla on mahdollisuus kommentoida kirjallisesti, sähköisesti ja suullisesti.

Kaavamuuoksen valmisteluvaiheessa järjestettiin yleisötilaisuus entisessä Vaasan Sähkön konttorirakennuksessa 20.6.2017. Asukkaiden kommentit ja kysymykset koskivat enimmäkseen pysäköintipaikkoja, pysäköintiin liittyvää liikennettä sekä uudisrakentamisen mittakaavaa. Asukkaiden mukaan alueella on pulaa pysäköintipaikoista ja pysäköintiin liittyvä liikenne häiritsee palokadun käyttöä, mm. Koulukatu 3-5 kiinteistön jäteastioiden tyhjennystä. Uudisrakentamisen mittakaavaa pidettiin enimmäkseen liian suurena. Palokadun varren rakennus peittää näkymiä ja Kirkkopuistikon varren torni ei sopeudu korttelin mittakaavaan.

Kaavamuuoksen hakijan kanssa neuvotellaan kaavan edetessä tarpeen mukaan.



Yleisötilaisuus 20.6.2017

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyötä järjestetään tarpeen mukaan. Kirkkopuistikko 4 asemakaavamuuoksen yhteydessä ei järjestetä viranomaisneuvotteluja. Kaupungin sisäinen aloituskokous pidettiin 2.5.2017.

Työneuvottelu ELY-keskuksen kanssa järjestettiin 3.11.2017. ELY-keskus toi neuvottelussa esiin samat seikat kuin lausunnossaan kaavaluonnoksesta.

4.4. Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muuoksella lisätään rakennusoikeutta asuin- ja liikerakentamiseen osoitetulla, yksityisessä omistuksessa olevalla tontilla. Perusteluna asemakaavamuuokselle on yleinen asuntotarpeen kasvu alueella ja tontin käytön tehostaminen. Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustan

tuntumassa kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla. Suunnittelualue rajautuu palokatuun ja Kirkkopuistikkoon, jotka ovat valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja ympäristöjä (RKY). Tontilla on useita kaavalla suojeltuja rakennuksia. Lisäksi naapuritontilla (Kirkkopuistikko 2) sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas pihapiiri, joka on suojeltu rakennussuojelulailla. Edellä mainittujen seikkojen vuoksi suunnittelualueen kaupunkikuvalliset tavoitteet ovat korkeat. Asemakaavan muutoksella on tavoiteltava keskeiselle, näkyvälle ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle paikalle sopivaa arkkitehtuuria.

Hallsténin talon osalta kaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa rakennukselle sopiva käyttötarkoituksmerkintä ja säilyttää suojelumerkintä.

4.4.1. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Tavoitteet ovat tarkentuneet vuorovaikutusprosessissa osallisten kanssa siten, että erityisesti pysäköinti- ja liikennetarkoituksiin kiinnitetään huomiota kaavaehdotuksessa. Lisäksi suojelumerkintöjä sekä uudisrakennusten laajuutta ja arkkitehtuuria koskevia määräyksiä tarkistetaan ja tarkennetaan.

4.5. Asemakaavaluonnoksen kuvaus

Kaavassa osoitetaan olemassa olevalle AL-tontille lisää rakennusoikeutta. Uusi rakennusoikeus sijoittuu kahteen uudisrakennukseen. Näistä toinen sijoittuu Kirkkopuistikon varrelle kiinni vanhaan konttoriin rakennettavaan tornimaiseen 8-kerroksiseen rakennukseen (1500 k-m²) ja toinen palokadun varrelle matalampaan 3-kerroksiseen rakennukseen (900 k-m²). Nykyiset asemakaavan suojelumerkinnot säilyvät. Lisäksi tontin keskellä sijaitseva väestönsuojarakennus suojellaan merkinnällä sr-5. Väestönsuojarakennukseen voidaan sijoittaa asumista palvelevaa yhteiskäyttötilaa, jota varten ei tarvitse osoittaa pysäköintiä.

Pysäköinti sijoittuu tontin alalle kokonaisuudessaan siten, että suurin osa autopaikoista osoitetaan maanalaiseen pysäköintiin. Maanalaisista pysäköintiä ei voi rakentaa palokadun alle eikä suojeltujen rakennusten alle. Loput autopaikat voidaan sijoittaa palokadun varren uudisrakennuksen maantasokerrokseen ja pihalle. Autopaikkavaatimukset ovat laadittavana olevan pysäköintistrategian mukaisesti 1 ap / 100 k-m² asuinhuoneistoille sekä 1 ap / 120 k-m² suojelluille rakennuksille. Tontin kokonaisrakennusoikeuden mukainen autopaikkavaatimus on 24 + 24 yhteensä 48 autopaikkaa. Yhtä tontin asukkaiden käyttöön varattua yhteiskäyttöautoa kohden saa vähentää neljä autopaikkaa. Pysäköintitarkoituksien tavoitteena on säilyttää riittävä määrä istutettavaa pihatilaa viihtyisän oleskelualueen luomiseksi.

Uudisrakennusten muotokieli ja arkkitehtuuri on sovitettava rakennettuun kulttuuriympäristöön ja kaupunkikuvaan. Tornin on liityttävä arkkitehtuuriltaan klassiseen konttorirakennukseen. Tähän ohjaa kaavamääräys rapatusta, sileästä vaaleasta julkisivusta ja pystysuuntaisesta symmetrisestä ikkunajaotuksesta. Palokadun varren uudisrakennuksen muotokieli voi olla moderni, viitaten lähiympäristön modernistiseen arkkitehtuuriin.

Palokadulla sijaitsevan LP-1 -alueen autopaikoista saadaan enintään 50 % käyttää korttelien 2-1007 ja -2007 autopaikkoja varten.

Hallsténin talon käyttötarkoituksmerkinnäksi osoitetaan suojeltujen rakennusten korttelialue SR. Käyttötarkoituksen tulee olla rakennuksen suojeluarvojen mukainen. Nykyisessä asemakaavassa osoitettu toinen rakennusala poistetaan, koska se sijaitsee kaukolämmön päälinjan kohdalla.

4.5.1. Asemakaavaluonnoksen perustelut

Asumisen lisääminen ja rakentamisen tiivistäminen keskustassa on sekä keskustastrategian että tekeillä olevan keskustan osayleiskaavan mukaista. Tiivistämisellä ei kuitenkaan saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa nykyisille asukkaille. Tämän vuoksi suunnittelualueen kaikki pysäköintipaikat on

osoitettava tonteille ja uudisrakennusten volyymia ja arkkitehtuuria ohjataan kaavassa ympäristöön sopeutuvaksi.

4.5.2. Asemakaavaluonnoksen vaikutukset

Asemakaavan muutos tuo tontille lisää asukkaita. Asuntojen määrän lisäys on arviolta 57 kpl, joista 14 on jo rakennettu suojeltuihin rakennuksiin. Uudet asukkaat tuovat lisää liikennettä ja pysäköintiä alueelle. Suurin osa pysäköinnistä sijoitetaan maan alle, johon ajetaan Museokadun varrelta.

Tornimainen uudisrakennus muodostaa pitkän varjon, joka varjostaa Kirkkopuistikko 2 pihapiiriä aamuisin. Ilta-aikaan varjo suuntautuu Kirkkopuistikolle.

Uudet rakennukset täydentävät vanhaa pihapiiriä ja muodostavat siihen uuden ajallisen kerrostuman. Tornimainen uudisrakennus vertautuu korkeudeltaan Kirkkopuistikon varrella sijaitseviin 7-8 -kerroksisiin kerrostaloihin. Arkkitehtuuriltaan se kuitenkin jatkaa konttorirakennuksen klassismia. Palokadun varren uudisrakennus sopeutuu palokadun pienempään mittakaavaan. Muotokieleltään rakennus on moderni, sopeutuen lähiympäristön 60-luvun kaavan synnyttämään kaupunkiympäristöön.

4.6. Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavoitukseen on tullut ennätyksellisen paljon lähiasukkaiden mielipiteitä jo ennen kaavaproessin alkua. Asukkaat ovat olleet huolissaan erityisesti pysäköintipaikoista, joista on jo nykytilanteessa pulaa, sekä uudisrakentamisen vaikutuksesta kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Mielipiteet on otettu huomioon kaavatyössä siten, että näihin asioihin kiinnitetään erityistä huomiota. Pysäköintipaikat on sijoitettava tontille kokonaisuudessaan, jotta ne eivät vie tilaa kadunvarsilta. Kaavamääräykset pohditaan tarkasti, jotta ne ohjaisivat uudisrakentamisen sopeutumista ympäristöönsä mahdollisimman tarkoituksenmukaisesti. Yleisötilaisuus järjestetään paikan päällä, jotta mahdollisimman monella on tilaisuus osallistua ja nähdä suunnittelualue konkreettisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin 5 mielipidettä ja 3 ilmoitusta, ettei ole tarvetta lausua asiasta. Alkuperäiset mielipiteet ovat liitettyinä kaavamuutoksen aktiin. Alla mielipiteiden lyhennelmät ja kaavoituksen vastineet niihin:

Asunto Oy Hallinpuisto: autopaikoista on jo nyt pulaa, joten rakennusoikeuden lisäämiseen on suhtauduttava kriittisesti. Kuka omistaa, kuinka paljon rakennusoikeutta tulee, solmitaanko maankäyttösopimus?

Vastine: *autopaikat sijoitetaan kokonaisuudessaan tontille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään valmisteluvaiheen kuulemiseen maankäyttösopimuksen osalta. Rakennusoikeuden määrä ratkeaa kaavaproessin aikana.*

Pohjanmaan pelastuslaitos: on huomioitava, että Kirkkopuistikko 2 tontilla olevalla kiinni Kirkkopuistikko 4:n tontin rajaan rakennetulla rakennuksella on ikkunoita rajan suuntaan. Ainakin osa nykyisistä ikkunoista on kohdassa jossa Kirkkopuistikko 4:n tontilla ei tällä hetkellä ole rakennusoikeutta. Asemakaavaratkaisua varten tulee huomioida / selvittää nykyisten rakenteiden paloluokat, tarve rakennusallalle ao. kohtaan ja mahdolliset palomuuritarpeet ja ratkaisumahdollisuudet. Tarve pelastustielle piha-alueelle tulee asemakaavaratkaisussa huomioida (Museokadulta tai palokadulta).

Vastine: *Nämä huomioidaan kaavassa.*

Pohjanmaan museo: hyödynnettäviin selvityksiin voisi lisätä Vaasan teollisuusrakennuksista laaditun selvityksen Industribyggnader i Vasa II (1991). Kiinteistön rakennuksien inventoinnit tulee päivittää tarpeellisilta osin ja arvioida päivittämisen yhteydessä myös sisätiloja ja niiden säilymistä ja mahdollista säilyttämistä. Vaikutukset

valtakunnallisesti arvokkaisiin kohteisiin ja alueisiin huomioitava, sen lisäksi että arvioidaan vaikutukset muuhun rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan.

Vastine: *inventoinnit päivitetään ja sisätilojen säilyneisyys arvioidaan. Vaikutusten arviointi tehdään laajasti.*

Vaasan kantakaupungin asukasyhdistys: Postimerkkikaavoitus on kyseenalaista, kun keskustan osayleiskaava on vasta tekeillä. Kohde sijaitsee kaupunkikuvallisesti olennaisella paikalla. Uudisrakentamisen tulee olla erittäin maltillista ja pysyä nykyisten rakennusten sallimissa rajoissa.

Vastine: *Jonkin verran uudisrakentamista tullaan kaavassa sallimaan, mutta kaupunkikuvalliset vaikutukset huomioidaan.*

Vaasan Sähkö, kaukolämpö: Kaukolämmön päälinjat kulkevat palokadulla ja Museokadulla. Muutostyöt tulevat kalliiksi, jos pysäköintiä aiotaan sijoittaa palokadun alle.

Vastine: *palokadun alle ei osoiteta maanalaista pysäköintiä.*

Seuraavat tahot ilmoittivat, ettei ole tarvetta lausua: Museovirasto, Pohjanmaan poliisilaitos, Pohjanmaan liitto.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 15.6. – 7.7.2017 ja siitä annettiin 9 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Alkuperäiset lausunnot ja mielipiteet on liitetty asemakaavamuutoksen aktiin. Alla on esitetty lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja kaavoituksen vastineet niihin:

ELY-keskus: Suojelumääräysten riittävyys ei voida ottaa kantaa, kun rakennushistoriallista selvitystä ei vielä ole käytettävissä. Luonnoksessa esitetty pistetalo on mittakaavallisesti liian raskas eikä sitoudu kaupunkikuvallisesti Kirkkopuistikon uudempaan rakennuskantaan. Rakennusoikeuden suuri määrä aiheuttaa ongelmia kiinteistön pysäköintiratkaisulle heikentäen samalla koko suurkorttelin pysäköintipaikkojen yleistä saatavuutta. Keskustan pysäköintistrategian mukaista uutta pysäköintinormia ei voida soveltaa, koska se ei perustu kaupungin pysäköintitarvetta koskeviin selvityksiin eikä päätöksiin. Mikäli kaavalla halutaan varmistaa kohteen asuntorakentamistavoitteet, tulisi kaavamerkinnoilla määritellä liikerakentamisen osuus rakennusoikeudesta tai käyttää asuinkerrostalojen korttelialueen merkintää (AK). Asuinviihtyisyyden turvaamiseksi tulisi maatasokerros varata liike- tai toimistorakentamiselle kaikissa Kirkkopuistikon vastaisissa rakennuksissa.

Vastine: *Kaavaratkaisun kaupunkikuvallisia perusteita tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa. Rakennusoikeutta tarkistetaan alaspäin siten, että osayleiskaavaehdotuksen mukainen korttelitehokkuus 1,0 toteutuu. Uusi pysäköintistrategia on edennyt pitkälle kaupungin päätöksenteossa ja kaavoitusjohtajan mukaan sitä voidaan tämän kaavahankkeen osalta jo käyttää. Uuden pysäköintistrategian perusteluja on lisätty kaavaselostukseen. Liikerakentamisen osuus rakennusoikeudesta määritellään kaavaehdotukseen ja maantasokerros varataan liike- ja toimistorakentamiselle kaikissa Kirkkopuistikon vastaisissa rakennuksissa.*

Pohjanmaan museo: Suunnittelualueen laajentaminen Hallsténin tontille tulee huomioida paremmin myös suunnittelutyön lähtötiedoissa sekä vaikutusten arvioinnissa. Hallsténin tontti on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä RKY Vaasan rantapuistovyöhyke julkisine rakennuksineen ja Vaasan Höyrymylly. Esitetty SR-korttelimerkintä soveltuu Hallsténin tontille ja mahdollistaa rakennuksen uuden käytön, ohjaten kuitenkin alueen ja rakennuksen säilymistä. Tontilta on poistettu uudisrakennuksen rakennusoikeus, mikä on ahtaan tontin osalta positiivinen asia. Kiinteistölle tulisi kuitenkin osoittaa talousrakennuksen rakennusala. Kirkkopuistikko 4 kiinteistön osalta muutostarpeiden sovittaminen kiinteistön kokonaisuuteen sekä ympäristöön ja sen arvokkaaseen rakennuskantaan on erittäin tärkeää. Rakennusten muotoa ja arkkitehtuuria ohjaavat määräykset ohjaavat rakentamista oikeaan suuntaan. Kuitenkin uudisrakentamisen

vaikutukset viereisen, rakennussuojelulailla suojellun kiinteistön rakennuksiin ja pihapiiriin sekä Kirkkopuistikko 4 kiinteistön suojeltuihin rakennuksiin ovat huolestuttavia. Vaikutuksien arviointia ei asemakaavan luonnosvaiheessa ole vielä laadittu. Rakennushistoriallinen selvitys on laadittu, mutta arvotusosuus ei ole vielä valmis. Arvottamisessa tulee huomioida Vaasan Sähkön toimitalon osalta mahdolliset arvokkaiden sisätilojen suojelutarpeet. Arvottamisen kautta tulee tarkastella luonnoksessa esitettyjä suojelumääräyksiä ja tarkentaa niitä tarvittaessa. Tarkennuksia tulee miettiä erityisesti pääarakennuksen, Museokadun puoleisen asuinrakennuksen sekä vanhan väestönsuojan osalta.

Vastine: *Hallsténin talon osalta on käytetty olemassa olevaa selvitystä ja referoitu sitä kaavaselostukseen riittävällä tarkkuudella. Talousrakennuksen sijoittamista Hallsténin talon tontille tutkitaan, mutta tontin muoto ja kaukolämmön johtorasite rajoittavat rakentamista. Vaikutusten arviointia on luonnosvaiheessa tehty, mutta sitä täydennetään ehdotusvaiheessa. Kaavoitus on käynnistänyt erityisen arvottamistyöryhmän perustamisen, jolloin arvottamiskysymykset käsitellään kyseisessä ryhmässä.*

Pohjanmaan liitto: Vaasan keskustan palokadut ja puistikot ovat RKY:tä, ja niiden luonne tulee säilyttää. Palokatuja käytetään kevyenliikenteen väylinä, joten on tärkeää, että niiden jatkuvuus taataan niin, että ne jatkossakin turvataan kevyen liikenteen sujuvaan käyttöön. Pohjanmaan liiton mielestä on hyvä, että asemakaavamääräyksiin sisältyy sekä Kirkkopuistikon varteen suojeltuun rakennukseen kiinni rakennettavan uudisrakennuksen, että palokadun varteen sijoittuvan uudisrakennuksen julkisivua ja muotokieltä koskeva kaavamääräys.

Vastine: *Palokadun käyttö kevyen liikenteen väylänä säilyy.*

Pohjanmaan pelastuslaitos: Kaavaehdotus huomioi pääosin aloituskokouksessa esitetyt kommentit. Vanhan konttorirakennuksen ja uuden korkeamman rakennuksen yhtymäkohdan paloteknillisiä ratkaisuja on hyvä selvittää jo tässä vaiheessa niin, ettei toteutuksessa jouduta ratkaisuihin, jotka vaikuttavat esimerkiksi arkkitehtuuriin heikentävästi.

Vastine: *Paloteknisiä ratkaisuja selvitetään yhdessä hankkeen suunnittelijan kanssa.*

Rakennusvalvonta kysyy lausunnossaan, tarkoittaako LP-1 –alueen määräys sitä, että osa yleisistä autopaikoista voidaan merkitä varatuiksi. Asemakaavan muutos toteuttaa hyvin kaupungin strategiaa täydentyvästä ja tiivistyvästä keskusta-alueesta ja asettaa hyviä tavoitteita korkeatasoisen lopputuloksen saavuttamiseksi. Palokadun osalta suunnitelmissa tulisi huomioida palokatuja kehittämisen tarpeet ja palokadun luonne. Viherkaistoja ja puita on säilytettävä. 4 m² varastotilan osoittaminen asuntokoosta riippumatta on vahva vaatimus. Mikäli uudisrakennusten maantasokerrokseen ei sallita asuntoja, tulee julkisivujen välttää umpinaisuutta ja olla luonteva osa muodostuvaa pihapiiriä. Ääneneristävyysvaatimus 35 dBA poikkeaa Flickiksen kaavasta, jossa on käytössä 37 dBA ja syytä tarkistaa. Tornirakennus on kaunis ja mielenkiintoinen elementti. Rakennus tulisi irrottaa vanhasta rakennuksesta pienellä sisäänvedolla, syöksytörvellä tms.

Vastine: *LP-1 –alueen määräys on voimassa olevassa asemakaavassa, eikä sitä ole muutettu kaavaluonnoksessa. Kirkkopuistikko 4 tontille kohdistuu suuri rakennuspaine, jolloin palokadun varren puuistutuksia ei pystytä säilyttämään. Tontin keskiosassa säilyy istutettava alue. Maantasokerrosten määräyksiä tarkistetaan. Ääneneristävyysvaatimus tarkistetaan. Tornirakennuksen irrottamisesta vanhasta rakennuksesta on keskusteltu hankkeen suunnittelijan kanssa.*

Vaasan Vesi: Palokatu tulee säilyttää ns. johtorasitealueena eli sinne ei voi rakentaa maanalaista pysäköintiä ilman mittavia johtojen siirtoja. Rakentamis- ja muutostyöt tulevat kiinteistön jalostajan kustannettavaksi. Vaasan Vesi tukee tiivistä kaupunkirakentamista.

Vastine: *Huomioidaan.*

Vaasan Sähköverkko: Tontilla sijaitseva muuntamo on huomioitu kaavaluonnoksessa varaamalla sille mu-alue. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tulee varmistaa esteetön pääsy kuorma-autolla muuntamon läheisyyteen siten, että n. 2,5 t painava muuntaja

pystytään vaihtamaan tarvittaessa. Muuntajan vaihto tapahtuu pihan puolella sijaitsevan oven kautta. Muuntamolle palokadulta tuleville kaapeleille tulee varata rasitealueet.

Vastine: Huomioidaan.

Anvia Telecom/Elisa: Anvia Telecomilla on alueella kaapelireittejä, jotka tulee huomioida. Mahdolliset siirto- tai suojaustoimenpiteet rahoittaa kaavoitushakemuksen tehnyt osapuoli.

Vastine: Huomioidaan.

Suomen Turvallisuusverkko Oy: Ei lausuttavaa.

Asunto-osaakeyhtiö Antellipuiston hallitus: Palokadun varrelle suunniteltu neljäkerroksinen rakennus poikkeaa nykyisen kaavan mukaisesta kahdesta kerroksesta, johon asukkaat ovat osanneet varautua. Lisäksi korkeus poikkeaa samassa korttelissa olevien suojeltujen puurakennusten korkeudesta. Palokadulle ei tulisi sallia rajoittamatonta läpiajoa. Ajoneuvoliikenne Kirkkopuistikko 4 tontille Museokadun kautta on hyväksyttävä esitys. Huoltoajo ja pelastustie voidaan ohjata palokadun kautta.

Vastine: Palokadun varren rakennuksen korkeus on lähes sama kuin vanhan konttorirakennuksen. Se on myös matalampi kuin ns. Flickiksen korttelissa, jonne rakentuu parhaillaan 2 – 6 -kerroksisia rakennuksia palokadun varteen. Läpiajoa ei sallita palokadulla muuten kuin kevyelle liikenteelle.

Asunto Oy Hallinpuisto: Taloyhtiö suhtautuu kriittisesti jo nyt tehokkaasti rakennetun tontin rakennusoikeuden lisäämiseen. Ehdotettu tornitalo tulee näyttäytymään piikkinä ympäristössä. Maanalainen pysäköinti ja pihapaikat toivottavasti myös käytännössä pitävät autot poissa kadunvarsilta ja tontille ajon nykyisestä paikasta. Korttelin 2007 oikeus autopaikkoihin LP-1 merkityillä palokatupaikoilla on pidettävä voimassa. Taloyhtiö kannattaa Pikkukadun varren Hallstenin talon tontin käyttämättömän rakennusoikeuden poistamista, mutta kysyy, tarvitseeko tontin ulottua Koulukadulle saakka.

Vastine: Alueelle kohdistuu rakentamispainetta. Tornitalon korkeus on sama kuin Kirkkopuistikon varren kerrostalojen korkeus, ja lähiympäristössä on jo valmiiksi useita torniaihteita. Korttelin 2007 oikeus autopaikkoihin LP-1 merkityillä palokatupaikoilla säilyy nykyisellään. Hallsténin talon tontti on nykyisen tonttijaon mukainen, mutta sitä tarkistetaan.

Asunto Oy Vaasan Kirkkopuistikko 1: Mahdollinen uudisrakentaminen alueella tulee ehdottomasti sovittaa lähiympäristön mittakaavaan ja suunnitella niin, että se tukee alueen kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja. Ehdotettu 8-kerroksinen pistetalo ei sovi alueen kaupunkikuvaan, mittakaavaan tai rakentamistapaan. Se muodostaa ristiriidan alueen historiallisten arvojen kanssa ja on maisemallisesti ja kaupunkikuvallisesti oudosti sijoitettu rinteeseen, keskelle korttelia. Lisäksi se tulisi varjostamaan ympäristöä hyvin laajalta alueelta, ja siten laskemaan alueen asumisviihtyisyyttä. Kohtuullinen lisärakentaminen tontilla olisi mielestämme 3 kerrosta palokadun varrella ja 4 kerrosta Kirkkopuistikon varrella. Arkkitehtuuriltaan lisärakentaminen tulisi olla tontilla sijaitsevien rakennusten kanssa yhteensopiva, niin että se muodostaa kauniin ja ehyen kokonaisuuden. Lisäksi toivomme, että kaavatyössä huomioidaan alueen pysäköintitilannetta ja voimassa olevia pysäköintinormeja sekä muita yleisiä mitoitusnormeja.

Vastine: Kaavaratkaisun kaupunkikuvallisia perusteita tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa. Tornitalon korkeus on sama kuin Kirkkopuistikon varren kerrostalojen korkeus, ja lähiympäristössä on jo valmiiksi useita torniaihteita. Varjostustutkielmien mukaan tornin aiheuttama varjostus ei ole kohtuuton. Arkkitehtuuria ohjaavia määräyksiä on kaavassa runsaasti.

Mielipide 1: Asemakaavaluonnos ei ota huomioon alueen ja lähiympäristön rakennushistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja, vaan tähtää mahdollisimman suureen tehokkuuteen ja taloudelliseen voittoon. Luonnoksen mukainen rakentaminen heikentää ympäristön esteettisiä ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Varjovaikutukset ovat merkittävät koko korttelissa ja lähialueella. Siten suunnitelma vähentää asumisympäristön laatua ja aiheuttaa

haittoja alueen asukkaille. Asemakaavaluonnos ei ole myöskään keskustan osayleiskaavan mukainen. Asemakaavan pitäisi noudattaa nykyisin voimassa olevia pysäköintinormeja, koska alueella on jo nyt pulaa autopaikoista ja useita muitakin rakentamisprojekteja on käynnissä. Lisärakentaminen pitäisi suunnitella niin, että se muodostaa tasapainoisen ja kauniin kokonaisuuden korttelin muiden rakennusten kanssa. Nyt lisärakennukset huomioivat ympäristön lamelli- ja tornitalot, mutta eivät lainkaan saman korttelin rakennuksia, jotka ovat kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokkaita. Lisärakentaminen pitäisi suunnitella ensisijaisesti saman tontin ja saman korttelin rakennukset huomioiden. Uudet rakennukset pitäisi suunnitella siten, että ne sopivat yhteen vanhojen rakennusten kanssa, toisin sanoen vaaleat rapatut julkisivut ja neutraali arkkitehtuuri. Korkeudeltaan palokadun varteen saisi tulla korkeintaan 3 kerrosta ja Kirkkopuistikon varteen 4 kerrosta.

Vastine: *Kaavaratkaisun kaupunkikuvallisia perusteita tarkennetaan kaavaehdotusvaiheessa. Tornitalon korkeus on sama kuin Kirkkopuistikon varren kerrostalojen korkeus, ja lähiympäristössä on jo valmiiksi useita torniaihteita. Varjostustutkielmien mukaan tornin aiheuttama varjostus ei ole kohtuuton. Arkkitehtuuria ohjaavia määräyksiä on kaavassa runsaasti.*

Kaavaehdotusta valmisteltaessa mielipiteet ja lausunnot on otettu mahdollisuuksien mukaan huomioon. Rakennusoikeutta on tarkistettu alaspäin siten, että osayleiskaavaehdotuksen mukainen korttelitehokkuus 1,0 toteutuu. Kaupunkikuvallisia määräyksiä ja niiden perusteluja on tarkennettu. Kulttuurihistoriallinen selvitys on tehty valmiiksi ja suojelumääräyksiä tarkistettu ja tarkennettu sen pohjalta.

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 14.12.2017 – 26.1.2018 ja siitä annettiin 10 lausuntoa ja 8 muistutusta. Alkuperäiset lausunnot ja mielipiteet on liitetty asemakaavamutoksen aktiin. Alla on esitetty lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät ja kaavoituksen vastineet niihin:

Ely-keskus

Rakennushistoriallinen selvitys on täydennetty ja kaavaehdotuksessa on huomioitu selvityksen suojelusuositukset, mutta siinä ei ole otettu kantaa uudisrakentamisen vaikutuksiin kohteen maisemallisiin arvoihin. Konttorirakennuksen ullakon osalta todetaan, että sinne rakennetaan pienasuntoja, mutta julkisivu- tai kattomuutoksiin ei kaavassa oteta kantaa. Yhdistetty rakennusoikeus vaikeuttaa kaavan vaikutusten arviointia uudisrakennusten osalta. Kaavakartan kerrosluvussa tai rakennusoikeudessa ei huomioida konttorirakennuksen ullakkokerrosta. Asemakaavaehdotuksessa ei ole riittävällä tavalla huomioitu lähiympäristön kaupunkikuvallisia erityispiirteitä tai selvitetty pysäköintipaikkannormin vaikutuksia naapurikiinteistöjen osalta. Lisäksi tulisi selvittää, olisiko uudisrakentaminen ja maanalainen pysäköinti toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti parempi toteuttaa korvaamalla talous / verstasrakennus uudisrakennuksella.

Vastine:

Rakennushistoriallisessa selvityksessä ei oteta kantaa uudisrakentamiseen, vaan se tehdään kaavaselostuksessa. Konttorirakennuksen ullakkoasunnot on jo toteutettu voimassa olevan kaavan ja suojelumääräysten mukaisesti. Suojelumääräykset ohjaavat ullakkorakentamista myös jatkossa. Kaavakarttaan lisätään konttorirakennuksen ullakkokerros. Lähiympäristön kaupunkikuvaa ja uudisrakennusten vaikutuksia on selvitetty asemakaavan selostuksessa, ja tätä täydennetään. Pysäköintipaikkannormi on uuden pysäköintipolitiikan mukainen. Pysäköintiä koskevaa selvitystä täydennetään selostukseen. Talous/verstasrakennus on todettu Pohjanmaan museon kanssa yhteistyössä niin arvokkaaksi, että sitä ei lähdetä korvaamaan uudisrakennuksella.

Pohjanmaan museo

Asemakaavaehdotuksessa on huomioitu museon aiempi lausunto tarkennettujen suojelumääräysten ja uudisrakentamista ohjaavien määräysten osalta. Kaavan vaikutuksien arviointi tulisi tehdä vielä RKY-ympäristöön nähden.

Vastine: *Vaikutusten arviointia täydennetään.*

Pohjanmaan liitto

Ei lausuttavaa.

Tekninen lautakunta

Asemakaavan muutos edellyttää maankäyttösopimusta. LP-1 kaavamääräystä tulee tarkistaa pysäköintistrategian mukaiseksi. Kaavaselostuksessa ei ole riittävästi selvitetty miten kyseiseen määräykseen on päädytty ja miten yleistä tai ko. korttelien pysäköintitarvetta ja mahdollisuuksia pysäköintiin on selvitetty. Määräys on myös osin ristiriidassa tontin 1007-4 osalta, jossa pysäköinti tulee järjestää pääasiassa maanalaiseen pysäköintihalliin ja uudisrakennuksen maantasokerroksiin, loput autopaidat tulee rakentaa pihalle asemakaavakartassa osoitetuille paikoille. Mikäli yleisestä pysäköintialueesta osoitetaan tietty määrä tonteille, alueen käytöstä tulee erikseen sopia kaupungin kanssa eikä kaava oikeuta suoraan kaavassa määritettyjä kortteleita ottamaan aluetta omaan käyttöönsä. Kiinteistötoimella ei ole ko. alueelle merkittävää käyttöoikeussopimusta pysäköintiin.

Vastine:

LP-1 määräys on annettu nykyisin voimassa olevassa kaavassa, joka on vahvistunut vuonna 2000, ja sen perusteena on ollut alueen yleinen pysäköintitarve. Korttelin pysäköintipaikat selvitetiin paikan päällä ja rakennusluvista. Rakennusluvista pysäköintipaikat on osoitettu tonteille siten, että Koulukatu 3-5 kiinteistön pysäköintipaikoissa on noin 20 paikan vaje, koska Koulukatu 1:n pysäköintipaikoista osa on osoitettu Koulukatu 3-5 tontille. Palokadulla ei ole asukkaille merkittäviä paikkoja, mutta todennäköisesti Koulukatu 1 ja 3-5 asukkaiden autoja pysäköidään palokadulla. Kadun varsilla korttelin ympärillä pysäköidään melko runsaasti autoja, etenkin Koulukadun päässä museon ja asuinrakennusten välissä. Pikkukadulla on väljempää. Asemakaavan muutosehdotusta korjataan siten, että palokatu rajataan kaavasta ulos. Mikäli palokadun määräystä halutaan muuttaa, olisi koko palokadun alue otettava mukaan ja kaava olisi laitettava uudelleen nähtäville. Asunto-osakeyhtiöiden ja kiinteistötoimen välisistä sopimuksista ei määrätä kaavassa.

Talotoimi

Asuinrakennusten sovittaminen tontille on haaste, joka on jokseenkin onnistunut havainnekuvien perusteella. Korttelin täydennysrakentaminen päättää Kirkkopuistikon korkeat rakennusmassat ruutukaavan periaatteiden mukaisesti. Tornimaisen talon suoraa yhteyttä pysäköintihalliin ei ole kaavassa esitetty. Pysäköintihallin poistumisjärjestelyt vaikuttavat tilavarauksena myös maan pinnalla. Tontin viheralueet, leikkialueet sekä muut asumiseen liittyvien pihatoimintojen alueet ovat havainnekuvien mukaan vaatimattomat. Maantason pyörä- ym. varastotilat on osoitettava joko talousrakennuksesta tai uudisrakennusten maantasokerroksista. Suojeltavaksi esitetyn pihan maanpäällisen väestönsuojarakennuksen, sr-4, osoittaminen yhteistilakäyttöön edellyttää suojan sisäänkäyntien muutostöitä ja poistumisturvallisuuden varmistamista sekä LVIS- tekniikan täydellistä uudistamista. Hallstenin talon tontin uudelleenjärjestelyt ovat asianmukaiset.

Vastine: kommentit välitetään kohteen suunnittelijalle, eivät vaikuta kaavaan.

Pohjanmaan pelastuslaitos

Aiempi lausunto on huomioitu.

Elisa

Elisalla on maahan kaivettuja kaapeleita kaavamuuotosalueella (kartta).

Vaasan sähköverkko

Aiempi lausunto on huomioitu.

Pohjanmaan kauppakamari

Kaupunkirakenteen tiivistäminen on kannattavaa. Kahdeksankerroksinen rakennus sopii hyvin tälle paikalle (merinäköala). Autopaikkojen tarpeessa otettava huomioon kehityskulku,

jonka mukaan jatkossa kaikilla ei ole tarvetta omaan autoon, ja yhteiskäyttöautot yleistyvät myös Vaasassa.

Vaasan kantakaupungin asukasyhdistys

Uudistaa luonnosvaiheen mielipiteensä (postimerkkikaavoitus kyseenalaista, kun osayleiskaava on loppusuoralla, uudisrakentamiseen ei ole syytä ryhtyä kaupunkikuvallisista syistä).

Vastine:

Keskustan tiivistäminen rakentamalla lisää asuntoja ja liiketiloja on kaupungin tavoite, ja sitä tehdään palvelutason säilyttämiseksi. Keskustan osayleiskaavatyö on niin pitkällä, että asemakaava voidaan muuttaa sen mukaisesti.

Turvallisuusverkko

Ei lausuttavaa.

TUKES

Ei huomautettavaa asemakaavanmuutokseen. Suunnittelualueelle tulee välttää sellaisten laitosten sijoittamista, joiden tyhjentäminen on onnettomuustilanteessa hidasta.

As Oy Antellipuisto

Rakennusoikeuden lisäys muuttaa tontin luonnetta ja rakenteellista ulkonäköä huomattavasti. Myös vihreää poistuu paljon kaavamuutosalueelta. Uudisrakennukset ylittävät selvästi tontin ja Kirkkopuistikko 2 tontin rakennusten korkeudet. Palokadun varteen tulee sallia vain 2- tai 3-kerroksinen rakennus. Kirkkopuistikon varren uudisrakennuksen tulisi olla korkeudeltaan sopusuhtainen konttorirakennukseen verrattuna. Palokatu tulee säilyttää huoltotienä (jätehuolto) ja pelastustienä (Kirkkop. 4), muu ajoneuvoliikenne ohjattava Museokadulta.

As Oy Vaasan Kirkkopuistikko 1

Mielestämme mahdollinen uudisrakentaminen alueella tulee sovittaa alueen 1-4-kerroksisten rakennusten mittakaavaan. Kirkkopuistikon varteen sopii korkeintaan 6-kerroksinen rakennus.

Yksityishenkilö A

8-kerroksinen rakennus on liian korkea eikä sovi ympäristöön. Puuston väheneminen ei ole hyvä. Uusi tornitalo estää nykyisten asukkaiden näkymät Onkilahdelle ja illuusio-maisemapylvääseen. Lähitöllä rakennetaan jo riittävästi asuntoja, ja liiketiloihin on vaikea saada vuokralaisia.

Yksityishenkilö B

Selostuksessa mainitaan rakennusoikeudeksi 4600 k-m², kaavakartassa 4930 k-m². Uudisrakennukset ovat liian korkeita, mittakaava poikkeaa liian paljon suojeltujen rakennusten korkeudesta. Torni varjostaa aamuisin Koulukatu 3-5 ja muodostaa huomattavan näköesteen. Palokadun varren 4 kerrosta ei sovi ympäristöön ja muuttaa palokadun luonnetta. Vertailu Flickiksen kortteliin on huono ja liian kaukaa haettu. Muutos tuhoaa puut, eikä mahdollista uusien puiden istuttamista. Vaikutuksia pysäköintiin ei ole tutkittu. Alimitoitettu pysäköintivaatimus johtaa entistä suurempaan kadunvarsipysäköintiin. Rakennusoikeutta tulee oleellisesti vähentää: Kirkkopuistikon varrelle korkeintaan 4 kerrosta, palokadulle korkeintaan 3 kerrosta. Lisäksi uudisrakennusten korkeusasemat on määrättävä siten, etteivät ne ylitä konttorirakennuksen ja Museokadun asuinrakennuksen korkeutta. Autopaikkavaatimukset korjattava vastaamaan kysyntää eli 1 ap/as ja liiketiloille 1 ap/ 50 k-m².

Yksityishenkilöt C ja D

Nykyinen rakennusoikeus on riittävä. Kahdeksankerroksinen rakennus ei sovi suojeltujen, matalien rakennusten viereen. Palokadun varrella korkeintaan kolmekerroksinen rakennus on hyväksyttävä. Ajo pysäköintikellariin olisi osoitettava palokadulle, koska Museokadulle tulee liian monta liittymää lähekkäin. Hallsténin talolle 250 k-m² rakennusoikeuden lisäys on hyvä ajatus, sinne voi siirtää toisen vanhan rakennuksen.

Yksityishenkilöt E ja F

8-kerroksinen rakennus poikkeaa liikaa lähiympäristön suojeltujen rakennusten ja 4-kerroksisten uusien rakennusten (Kirkkopuistikko 1) mittakaavasta. Kirkkopuistikolla voi olla korkeintaan 5-6-kerroksinen ja palokadulla 3-kerroksinen rakennus.

Yhteinen vastine naapureiden ja asukkaiden muistutuksiin:

Keskustan tiivistäminen rakentamalla lisää asuntoja ja liiketiloja on kaupungin tavoite, jota edistetään keskustan elävyyden, asukasluvun ja palvelutason lisäämiseksi.

Kaupunkikuvallisesti aluetta tulee tarkastella laajemmin kuin yhden korttelin osalta. Tornia tulee verrata Kirkkopuistikon varren 7 – 8 -kerroksisiin taloihin sekä lähiympäristön torniaiheisiin (Academillin elevaattoritorni ja vanhat siilot, Maaherrantalon torni, Pohjanmaan museon torni, Koulukatu 7 kulmatalon torni, entisen Vaasan läänin Puhelimen torni, Illusiamaisemapylväs). Tarkasteltaessa kaupunkikuvallisia ominaisuuksia ei voida vetää johtopäätöstä, että yhtenäinen rakennuskorkeus olisi sopuuhaisen kaupunkikuvan merkki. Päinvastoin, vaihtelevat rakennuskorkeudet luovat kaupunkikuvallisesti mielenkiintoista ja elävää ympäristöä, joka on katsojalle miellyttävämpää kuin tasakorkea rakentaminen. Kaupunkikuvalliseen sopuuhaisuuteen vaikuttavat hyvin paljon monet muut sommittelun elementit, kuten rakennusmateriaalit, julkisivujen pintakäsittelyt, kattomuodot, värit ja aukotus. Näihin kiinnitetäänkin huomiota asemakaavamuutoksen määräyksissä ja niiden avulla ohjataan arkkitehtuuria sopeutumaan lähiympäristön suojeltujen rakennusten muotokieleen ja mittakaavaan.

Kirkkopuistikon varrelle sijoitettu torni on mittasuhteiltaan kapea, eikä se peitä näkymiä tai varjosta ympäristöä merkittävästi. 6-kerroksinen torni olisi mittasuhteiltaan epäedullinen ja näyttäisi konttorirakennuksen vierellä epäsuhteiselta. 4-kerroksisen laajennuksen rakentaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa. Pysäköintipaikkoja ei tuolloin kannattaisi rakentaa maan alle, eivätkä ne mahtuisi kokonaisuudessaan maan päälle tontille. 7-kerroksista ja 8-kerroksista tornia vertailtiin toisiinsa näkymäkuvien ja varjostusmallinnusten avulla. Vertailussa ei havaittu merkittäviä suotuisia vaikutuksia, jotka olisivat puoltaneet 7-kerroksista tornia. Varjostustutkielmien ja havainnekuvien perusteella voidaan todeta, ettei varjostus ole kohtuutonta, eikä 8-kerroksinen rakennus ole ympäristössään poikkeavan korkea.

Palokadun varrella myös nelikerroksiset rakennukset ovat soveltuvia. Sopivia esimerkkejä on esimerkiksi Kirkkopuistikon toisella puolella Museokadun ja Kirjastonkadun välisellä palokadulla, ja monin paikoin keskustassa. Palokadun varren rakennuksen korkeus (n. 13-14 m) ei ylitä konttorirakennuksen korkeutta (15 m), joten konttorirakennus hahmottuu edelleen tontin päärakennuksena.

Puustoa poistuu kaavamuutoksen johdosta, mutta sitä myös lisätään jonkin verran. Kirkkopuistikko 4 tontin keskiosa on merkitty istutettavaksi alueeksi, ja tämä alue on kaavassa jonkin verran suurempi kuin se todellisuudessa tällä hetkellä on. Lisäksi tontin pohjoisosassa on istutettavaa aluetta.

Autopaikkavaatimukset ovat uuden pysäköintipolitiikan mukaiset ja sen perustelut on esitetty kaavaselostuksessa. Asemakaavamuutoksen tonttien autopaikat mahtuvat tonteille. Museokadun liikennevalot ja liittymien määrä vaikuttavat siihen, että ajoliikennettä on

ohjattava myös palokadulle. Ajoliikenne ei kuitenkaan ole merkittävän suurta. Ajoneuvoliittymä tontille sallitaan Museokadulta ainoastaan pysäköintikellarin kautta.

Kaavaehdotuksen ruotsinkieliseen selostukseen oli lipsahtanut väärä rakennusoikeus (4600 k-m²), joka korjataan.

4.7. Muutokset kaavaehdotukseen julkisen nähtävillä olon jälkeen

Kaavan vaikutusten arviointia ja pysäköintiselvitystä täydennetään. Tornin määräyksiin lisätään ylimmän kerroksen keveämpi ilme / lasimateriaalin käyttö. Konttorirakennuksen kerrosluvussa huomioidaan ullakko (IIIu2/3). Palokadun korttelialue rajataan kaavamuutosalueen ulkopuolelle. Nykyiset pysäköintimääräykset palokatualueella jäävät voimaan ja asukaspysäköinnistä on sovittava kaupungin kiinteistötoimen kanssa. Meluntorjunnan merkintää korjataan 37 dB -> 35 dB perustuen määräyksen tarkempaan tulkintaan ja meluselvityksen tarkempaan tarkasteluun. Liittymäkieltoa Museokadulla laajennetaan siten, että vain pysäköintikellariin ajo Museokadulta sallitaan.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne, mitoitus ja aluevaraukset

Keskustastrategia ja keskustan osayleiskaavaehdotus perustuvat keskustan tiivistämiselle ja keskusta-asumisen lisäämiselle. Näillä seikoilla perustellaan myös Kirkkopuistikko 4 tontin rakennusoikeuden lisäämistä. Rakennusoikeuden mitoitus on tutkittu suunnittelijan ja eri viranomaisten kanssa yhteistyössä kaavatyön aikana.

Kaavassa osoitetaan Kirkkopuistikko 4 tontti asuin-, liike- ja toimistorakentamiselle (AL), jolla on rakennusoikeutta 4925 k-m². Liikerakentamisen osuus tulee olla vähintään 30% rakennusoikeudesta. Korttelin 2-1007 tehokkuudeksi muodostuu tällöin 1,0. Uudisrakennusalat osoitetaan 8-kerroksisena tornina Kirkkopuistikon varrella vanhan konttorirakennuksen jatkoksi ja palokadun varrella 3 ¾ -kerroksisena. Leikki- ja oleskelualueita sekä yhteistiloja tulee toteuttaa yhteensä vähintään 10 m²/asunto. Asuntojen keskikoon on oltava tonttikohtaisesti vähintään 50 m². Kullekin asunnolle on osoitettava vähintään 4 m² varastotiloja. Rakennusten maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Hallsténin talon tontti osoitetaan suojeltavien rakennusten korttelialueeksi (SR), jolla on rakennusoikeutta 300 k-m² + talousrakennus 50 k-m².

Polkupyörille on varattava paikkoja sekä pihalla että säältä suojatuissa varastotiloissa. Polkupyöräpaikkojen mitoitusnormit (uuden pysäköintipolitiikan mukaisesti):

Asuinrakennukset	1 pp/30 k-m ² + saman verran säältä suojattua säilytystilaa
Toimisto- ja liiketilat	1 pp/50 k-m ²

Vaasan kaupungin uusilla pysäköintilinjauksilla on tarkoitus selkeyttää ja ohjeistaa pysäköintiä siten, että maankäyttöä voidaan tehostaa ja samalla luoda viihtyisämpää jalankulkuympäristöä. Vaasa pyrkii näin toteuttamaan valtakunnallisia liikennepoliittisia tavoitteita, jossa autokeskeisestä ratkaisumallista siirrytään ihmiskeskeiseen ratkaisumalliin, huomioiden niin kävelijät, pyöräilijät kuin autoilijatkin. Vaasan pysäköintipolitiikan uudet linjaukset etenevät päätöksentekoon vuodenvaihteessa 2017-18.

Nykyiset pysäköintinormit vastaavat muiden samankokoisten suomalaisten kaupunkien pysäköintinormeja. Useassa kaupungissa on viime vuosina kuitenkin mietitty ja kokeiltu lievempiä pysäköintinormeja. Vaasassa ainakin keskusta-alueella (keskustan osayleiskaavan alueella) voisi olla mahdollista käyttää lievempää pysäköintinormia. Vaasan keskustan osayleiskaavan liikenneselvityksessä 2015 on ehdotettu, että keskustassa asuinrakentamisen pysäköintinormi voisi olla 1 ap/100 m². Selvityksessä on myös ehdotettu, että pysäköintinormeista voisi sallia lievennystä,

jos autopaikat keskitetään pysäköintilaitokseen. Pysäköintipaikkojen keskittäminen laajempiin, yleisiin pysäköintilaitoksiin mahdollistaa pysäköintipaikkojen yhteis- ja vuoroittaiskäyttöä. Liikenneselvityksen mukaan pysäköintinormien lieventäminen ei pitäisi johtaa ongelmiin asukas- tai asiakaspysäköinnin järjestämisessä, koska normituksen vaikutus autopaikkojen kokonaismäärään on niin vähäinen.

Uudet pysäköintinormit keskusta-alueella:

Asuinkerrostalot	1 ap/100 k-m ² (sisältäen vieraspysäköinnin)
Toimistot ja myymälät	1 ap/70 k-m ²
Julkiset rakennukset	1 ap/100 k-m ²
Palvelutalot	1 ap/200 k-m ²
Suojeltavat rakennukset	1 ap/120 k-m ²
Kaavamuutoksen kokonaispinta-ala	4419 m ²
AL	3196 m ²
SR	1223 m ²

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamääräyksillä ohjataan uudisrakennusten sopeutumista arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

AL-korttelialueella suojeltavaan rakennukseen kiinni tulevan laajennuksen kaikki julkisivut sekä palokadun varren pihanpuoleinen julkisivu on toteutettava pihapiirin vanhojen rakennusten muotokielelle sopivaksi. Ikkunoiden on oltava pystysuuntaisia ja julkisivu rapattava saman sävyiseksi kuin vanhoissa rakennuksissa. Uudisrakennusten kattomuodon tulee olla harja- tai aumakatto. Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla rappaus. Kirkkopuistikon varrella uudisrakennus on vedettävä sisään katulinjasta n. 10-15 cm, ja ylimmän kerroksen on oltava ilmeeltään kevyt ja lasimainen. Maantasokerrosten julkisivujen tulee välttää umpinaisuutta ja olla luonteva osa pihapiiriä.

Pysäköinti järjestetään pääasiassa maanalaiseen pysäköintihalliin (noin 30 paikkaa) ja uudisrakennusten maantasokerroksiin (noin 12 paikkaa). Loput autopaikat rakennetaan pihalle asemakaavakartassa osoitetuille paikoille. Kirkkopuistikko 4 tontin maanalaiseen pysäköintiin ajetaan Museokadun puolelta. Huoltoliikenne ja pelastustie voidaan järjestää palokadun puolelta. Palokadulla ei sallita läpiajoa muuten kuin kevyelle liikenteelle.

AL-korttelialueen pihan keskiosa on istutettavaa aluetta. Vanhaan väestönsuojaan voidaan sijoittaa taloyhtiön yhteisiä tiloja tai varastoja. Jäteastiat on jo rakennettu maanalaisina väestönsuojan viereen.

Muuntamon pihanpuoleiselle sivulle on päästävä ajamaan isolla ajoneuvolla.

SR-korttelialueelle voidaan sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä asumista. Talousrakennuksen on oltava harjakattoinen ja puurakenteinen, ja mittasuhteiltaan ja väriykseltään päärakennuksen arkkitehtuuriin sopiva.

5.3. Kaavan vaikutukset

Kaavamuutos ei olennaisesti muuta kaupunkirakennetta tai katunäkymiä, koska tiivistäminen tapahtuu tontin sisällä ruutukaavan periaatteita noudattaen. Tornimainen uudisrakennus on korkeudeltaan samaa mittaluokkaa kuin Kirkkopuistikon varrella sijaitsevat 7-8 -kerroksiset kerrostalot sekä Koulukatu 1 asuintorni. Lähiympäristössä on korkeiden asuinkerrostalojen lisäksi useita torniaihteita (ent. Anvian vanha konttori ja linkkitorni, Koulukatu 7 kulmatornitalo, Maaherrantalon torni, Academill ja elevaattoritorni, Pohjanmaan museon torni, Koulukatu 1

pistetalo), joiden joukkoon Kirkkopuistikko 4 torni tuo uuden lisän. Arkkitehtuuriltaan se sopeutuu konttorirakennuksen klassismiin.

Palokadun varren uudisrakennus on mittakaavaltaan välittävä tekijä Kirkkopuistikko 2 vanhan matalan palokatumiljöön sekä Flickiksen korttelin korkeamman uudisrakentamisen välillä, ja toisin päin katsottaessa myös Museokadun varren vanhan asuinrakennuksen sekä Koulukatu 3-5 luhtitalon välillä. Muotokieleltään rakennus on moderni, sopeutuen lähiympäristön 60-luvun kaavan synnyttämään kaupunkiympäristöön. Pihan puolen julkisivun muotokielellä pyritään kuitenkin sopeutumaan vanhan pihapiirin miljööseen.

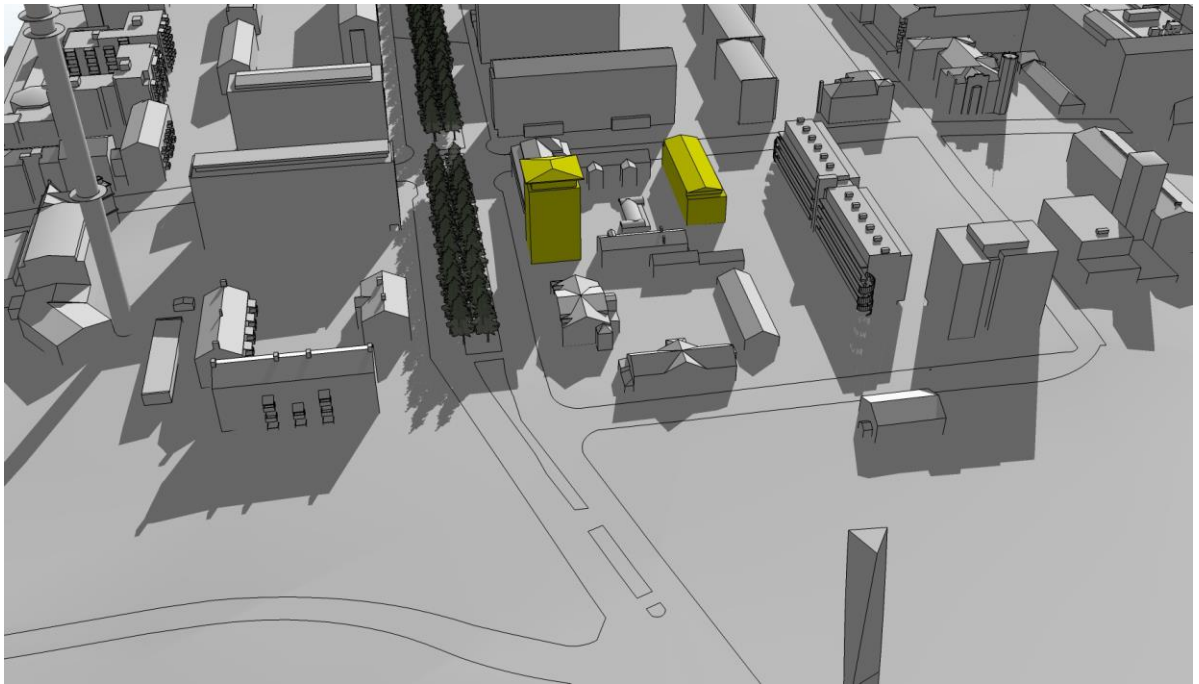
Asemakaavan muutos tuo tontille lisää asukkaita. Asuntojen määrän lisäys on arviolta 50 kpl, joista 14 on jo ennen kaavamuutosta rakennettu suojeltuihin rakennuksiin. Uudet asukkaat tuovat lisää liikennettä ja pysäköintiä alueelle. Suurin osa pysäköinnistä (30 autopaikkaa) sijoitetaan maan alle, johon ajetaan Museokadun varrelta. Muu ajoneuvoliikenne ohjataan tontille palokadun kautta. Loput pysäköintipaikat (noin 12 paikkaa) sijoittuvat uudisrakennusten maantasokerroksiin ja pihalle. Ajoneuvoliikenne on verrattain vähäistä.

Tornimainen uudisrakennus muodostaa pitkän varjon, joka varjostaa Koulukatu 3-5 rakennusta varhain aamulla ja Kirkkopuistikko 2 pihapiiriä aamupäivällä. Ilta-aikaan varjo suuntautuu Kirkkopuistikolle. Varjostamisesta on tehty mallinnuksia. Varjostuksen haitat ovat suurimmillaan syksyllä ja talvella aamuisin ja aamupäivisin. Muina vuodenaikoina sekä päivällä ja illalla varjostus ei aiheuta kohtuutonta haittaa lähiympäristön asunnoille. Torni on mitoiltaan niin kapea, että varjostus- ja näkymäestehaitat ovat pieniä.

Uudet rakennukset täydentävät vanhaa pihapiiriä ja muodostavat siihen uuden ajallisen kerrostuman. Pihapiiri lähestyy umpikorttelia ja rakennukset suojaavat pihaa liikenteen melulta paremmin kuin nykytilanteessa.

Hallsténin talolle kaavamuutos tuo uuden käyttötarkoituksen, joka on melko väljä. Se voi olla asumista, liiketoimintaa tai toimistotilaa. Rakennuksen suojelumerkintä ja korttelin käyttötarkoituksimerkintä ohjaavat toimintaa sopeutumaan rakennuksen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Talousrakennus täydentää tonttia pihaksi ja siten lisää kokonaisuuden käyttö- ja maisemallista arvoa. Yksittäisenä rakennuksena Hallsténin talo jää irralliseksi elementiksi, mikä on sen historiallisten arvojen vastaista. Tältä osin kaavamuutos parantaa rakennuksen asemaa.

Alla olevissa kuvissa esitetään varjostustutkielmia eri vuoden- ja vuorokaudenaikoina sekä kaupunkikuvanäkymiä eri suunnista. Osassa kuvista vertaillaan 7- ja 8-kerroksista tornia keskenään. Katujulkisivuissa esitetään 8-kerroksinen torni ja lähiympäristön rakennukset samassa mittakaavassa.



19. maaliskuuta klo 12



19. maaliskuuta klo 17



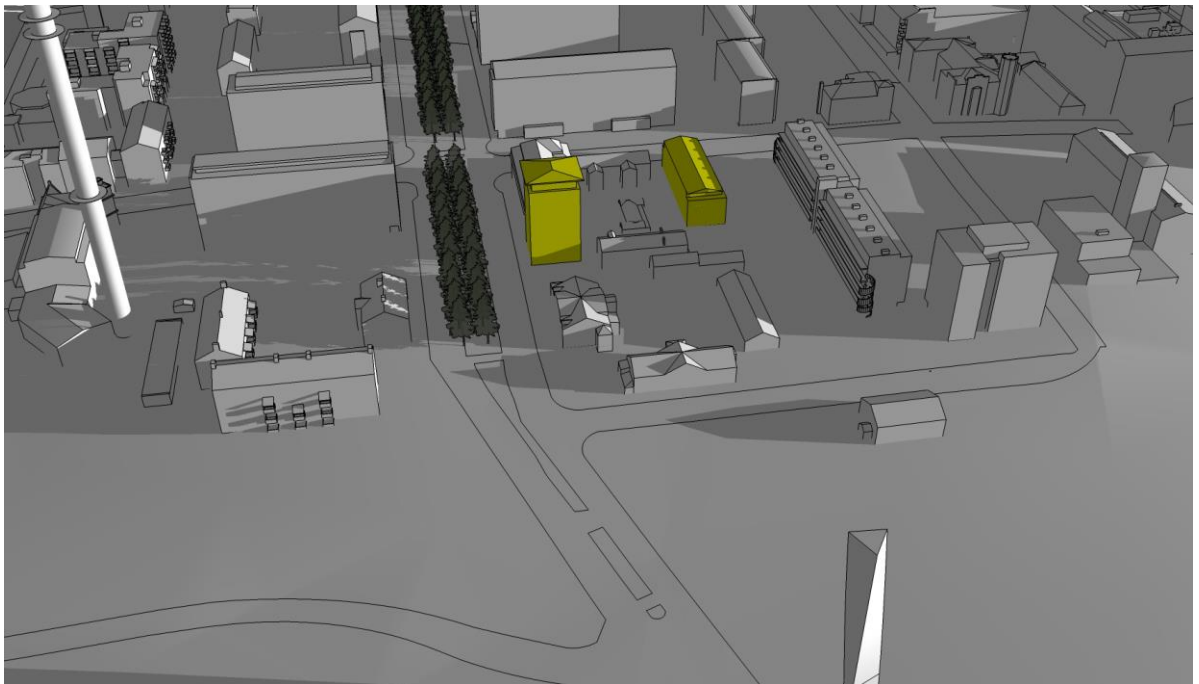
19. kesäkuuta klo 12



19. kesäkuuta klo 16.50



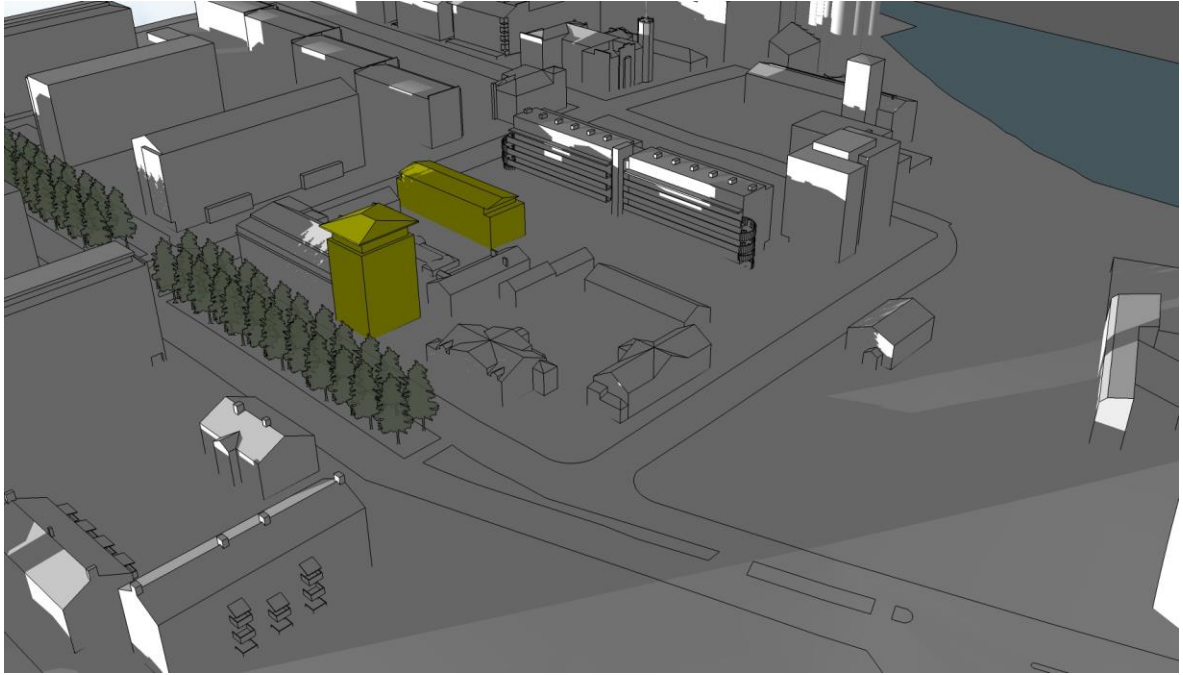
10. syyskuuta klo 12.00



10. syyskuuta klo 16.50



20. kesäkuuta klo 07 (7-kr ja 8-kr)



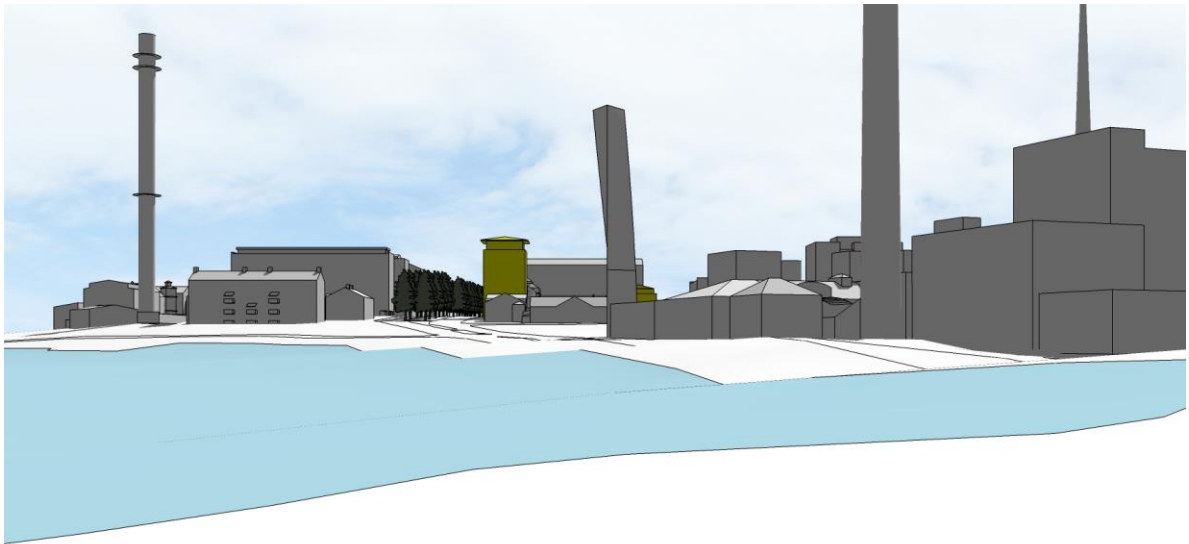
20. syyskuuta klo 06 (7-krs ja 8-krs)



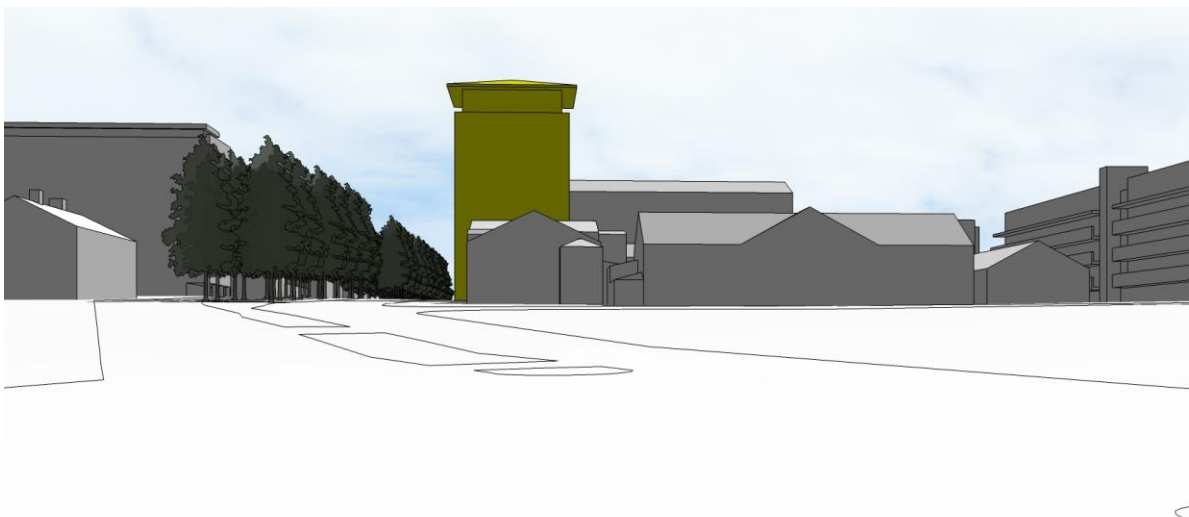
20.syyskuuta klo 06.20 (7-kr)



20. syyskuuta klo 06 ilman tornia



Näkymä Onkilahden rannalta



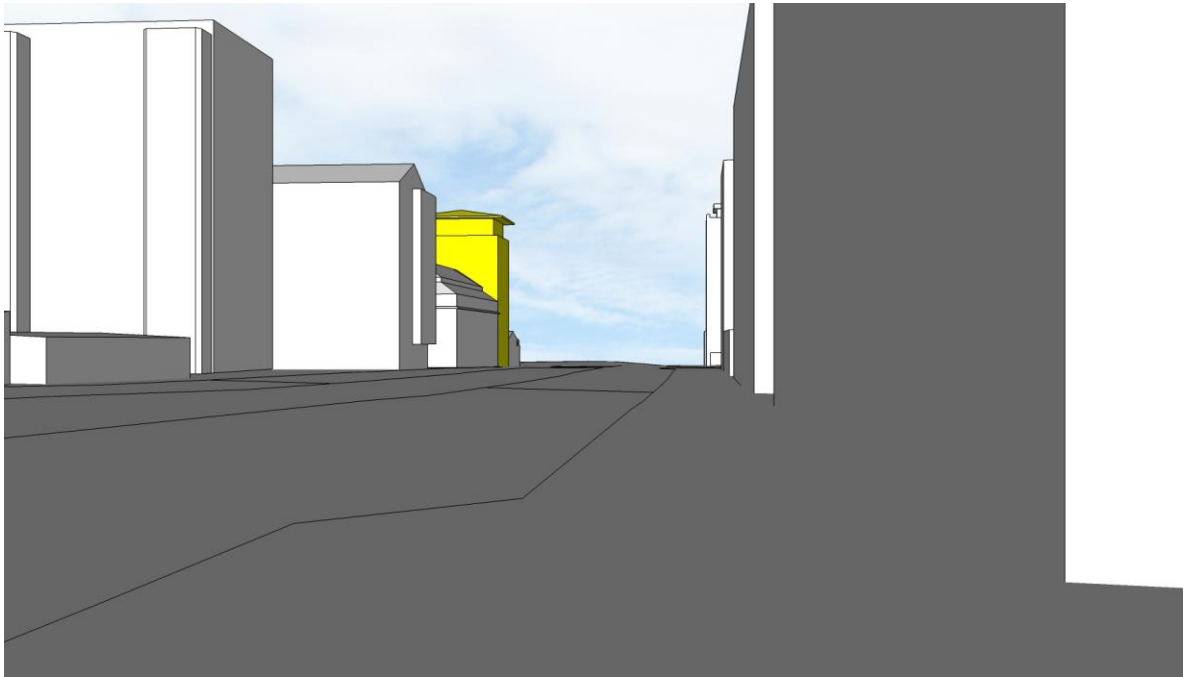
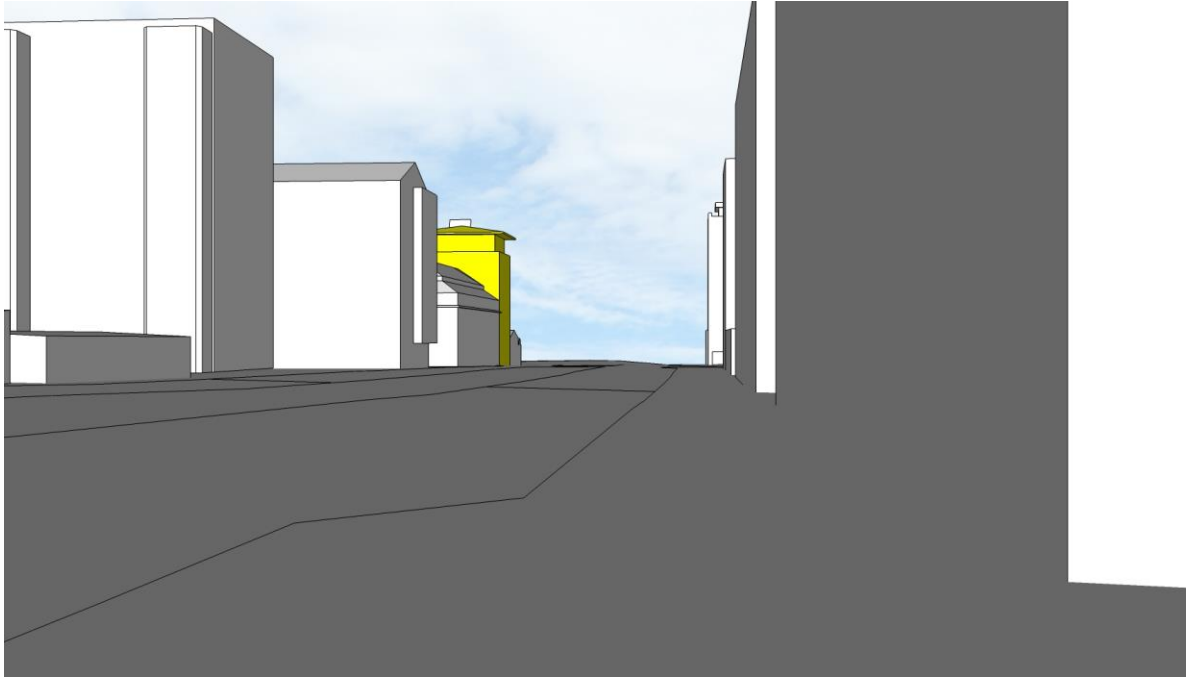
Näkymä Palosaaren sillalta



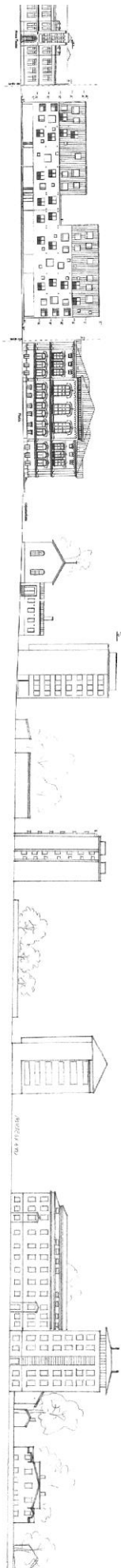
Näkymä Palosaaren sillalta



Näkymä Kirkkopuistikon ja Museokadun risteyksestä



Näkymä Kirkkokuistikkoa pitkin (7-kr ja 8-kr)





Museokadun katujulkisivu

5.4. Ympäristön häiriötekijät

Keskustan osayleiskaavaa varten laaditun meluselvityksen mukaan Kirkkopuistikon ja Museokadun varrella liikenteen aiheuttama melu on yli 65 dB päivällä ja yli 55 dB yöllä. Nämä arvot ylittävät yleiset asuinalueiden ohjearvot. Uudisrakennus Kirkkopuistikon varrella suojaa pihaa melulta. Melun vaikutukset on huomioitu kaavamääräyksissä siten, että uudisrakennusten kadunpuoleisten julkisivujen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyys liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

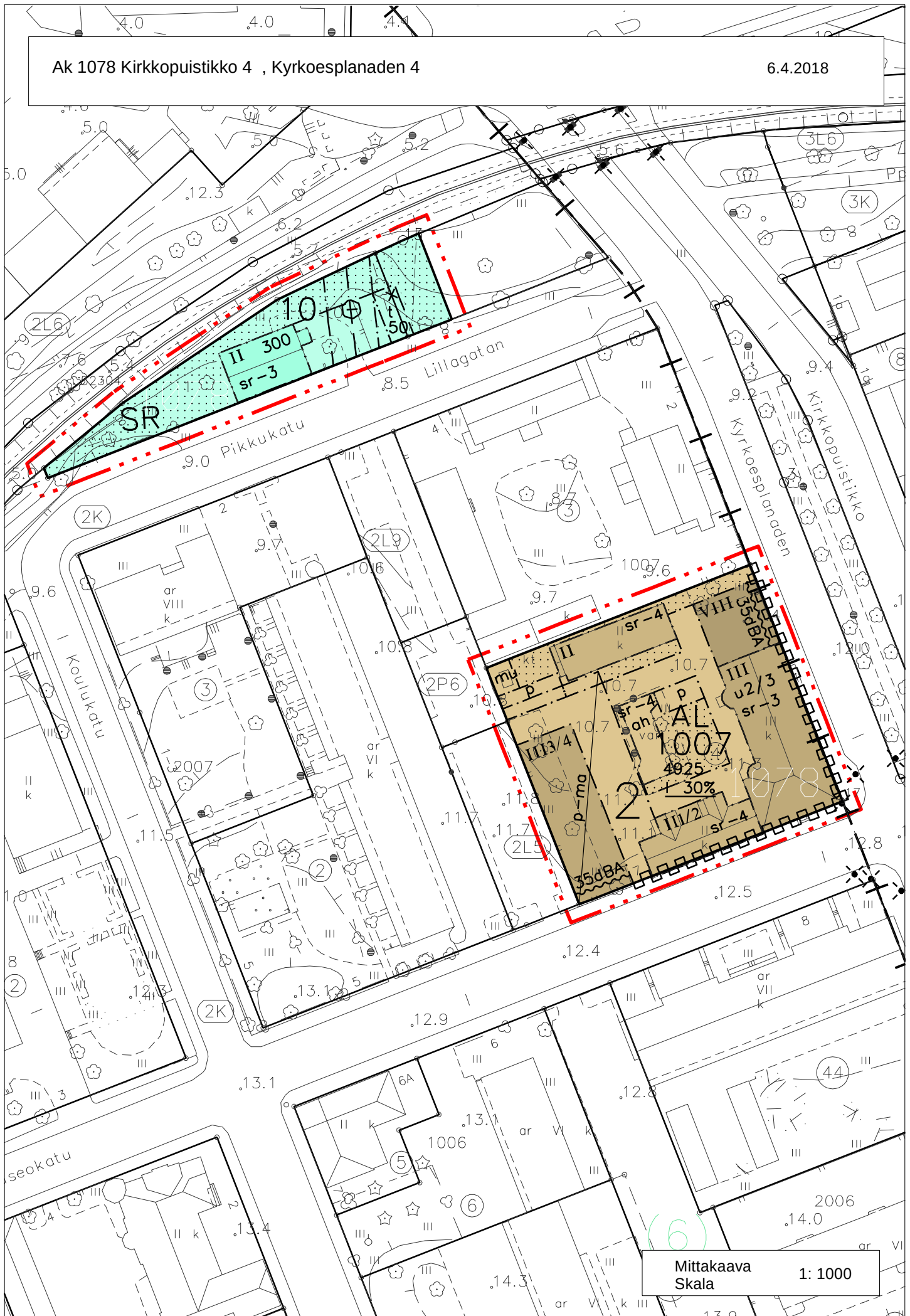
Selostuksen liitteenä olevat Arkkitehtitoimisto Aitoaho & Viljasen laatimat havainnekuvat ohjaavat hankkeen toteutusta.

6.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan, kun kaava on saanut lainvoiman ja maankäyttösopimus on hyväksytty kaupunginvaltuustossa.

6.3. Toteutuksen seuranta

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



ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET DETALJPLANEBESTÄMMELSER

Merkintä

Selitys

AL

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Leikki- ja oleskelualueita ja yhteistiloja tulee toteuttaa yhteensä vähintään 10 m²/asunto.

Asuntojen keskikoko on oltava tonttikohtaisesti vähintään 50 m². Uudisrakennusten maantasokerrokseen ei saa sijoittaa asuntoja.

Suojeltavaan rakennukseen kiinni tulevan laajennuksen kaikki julkisivut sekä palokadun varren rakennuksen pihanpuoleinen julkisivu on toteutettava pihapiirin vanhojen rakennusten muotokielelle sopivaksi. Ikkunoiden on oltava pystysuuntaisia ja julkisivu rapattava saman sävyiseksi kuin vanhoissa rakennuksissa. Uudisrakennusten kattomuodon tulee olla harja- tai aumakatto. Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla rappaus.

Varastotiloja on osoitettava 4 m² asuntoa kohden.

Maantasokerrosten julkisivujen tulee välttää umpinaisuutta ja olla luonteva osa pihapiiriä.

Kirkkopuistikon varrella uudisrakennus on vedettävä sisään katulinjasta n. 10-15 cm.

Uudisrakennusten ylimmän kerroksen tulee olla ilmeeltään kevyt ja lasimainen.

Tontti on aidattava katualueen vastaisilta sivuiltaan.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Sammanlagt minst 10 m² lek- och vistelseområden samt gemensamma utrymmen per bostad ska förverkligas. Bostädernas genomsnittliga storlek ska vara minst 50 m² tomtvis. I nybyggnadernas våningar på marknivån får inga bostäder förläggas.

Samtliga fasader på den utbyggnad som kommer att tangera den skyddade byggnaden och fasaden mot gården på byggnaden invid brandgatan bör förverkligas så att de passar ihop med gårdsplanens gamla byggnaders formspråk. Fönstren ska vara vertikala och fasaden ska ha samma ton på rappningen som de gamla byggnaderna. Nybyggnadens takform bör vara sadeltak eller valmat tak. Huvudsakligt fasadmateriäl bör vara rappning.

Per bostad ska 4 m² förrådsutrymme anvisas.

Slutenhet bör undvikas i markplansvåningarnas fasader och de bör vara en naturlig del av gården.

Nybyggnaden invid Kyrkoessplanaden ska vara ca 10–15 cm indragen från gatulinjen.

Översta våningen i nybyggnaderna bör ge ett lätt och glasaktigt intryck.

Tomten ska inhägnas på sidorna mot gatuområde.

SR

Rakennussuojelualue. Rakennushistoriallisesti arvokas alue.

Alueelle voidaan sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä asumista. Muutoksia suunniteltaessa on otettava yhteyttä museoviranomaiseen.

Talousrakennuksen on oltava puurakenteinen, harjakattoinen ja mittasuhteiltaan ja väreiltään päärakennuksen arkkitehtuuriin sopiva.

Byggnadsskyddsområde. Byggnadshistoriskt värdefullt område.

På området kan förläggas affärs-, kontors- och servicelokaler samt boende. Vid planeringen av ändringar ska museimyndigheten kontaktas.

Ekonomibyggnaden ska vara av trä, ha sadeltak och till proportion och färgsättning passa ihop med huvudbyggnadens arkitektur.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kaupunginosan raja.
Stadsdelsgräns.



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



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

2

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

1007

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

4925

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

VIII

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

III3/4

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä, vajaassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

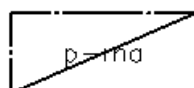
Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av ytan för byggnadens största våning man i byggnadens första, i slutningen belägna våning får använda för utrymme som inräknas i våningsytan. Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av ytan för byggnadens största våning man i byggnadens översta, knappa våning får använda för utrymme som inräknas i våningsytan.

IIIu2/3

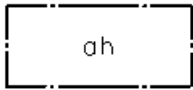
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.



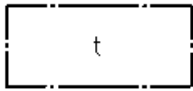
Rakennusala.
Byggnadsyta.



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



Rakennusala, jolle tulee toteuttaa korttelin yhteistiloja.
Byggnadsyta där gemensamma lokaler för kvarteret bör förverkligas.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



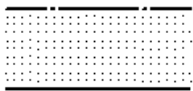
Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.
Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 35 dBA mot denna sida av byggnadsytan.



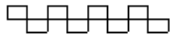
Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



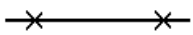
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.



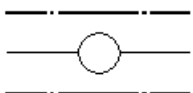
Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



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



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



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



Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta on vähintään käytettävä liiketiloja varten.
Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som minst måste användas för affärsutrymmen.



Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.
Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tärvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä.
Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla. Muutoksia suunniteltaessa on otettava yhteyttä museoviranomaiseen.
Porrashuoneet ja julkisluonteiset sisätilat on säilytettävä.

Byggnad som ska skyddas. Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad.

Byggnaden får inte rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte fördärvar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som strider mot denna målsättning tidigare har utförts i byggnaden bör man sträva efter att i samband med ändringsarbete, reparera byggnaden på ett sätt som anpassar sig till stilen. Vid planeringen av ändringar ska museimyndigheten kontaktas. Trapphusen och de inomhusutrymmen som är av offentlig karaktär ska bevaras.

sr – 4

Suojeltava rakennus.

Rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasu säilyy.

Byggnad som ska skyddas.

Arkitektoniskt eller stadsbildsmässigt viktig byggnad. Byggnaden får inte rivas. De reparations- och ändringsarbeten som utförs i byggnaden bör vara sådana att de bevarar byggnadens utseende.

AUTOPAikkojen VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:

- asuntokerrosala 1ap/100 k-m²
- liike- ja toimistotilat 1ap/50k-m²
- suojeltavat rakennukset 1ap/120 k-m²

Kerrosalaan laskettavia varastotiloja ja yhteistiloja varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

BILPLATSER MINIMIALTAL

- bostadsvåningsyta 1 bp/100 m² vy
- affärs- och kontorsutrymme 1 bp/50 m² vy
- byggnader som bör skyddas 1 bp/120 m² vy

Bilplatser behöver inte anvisas för lagerutrymmen och gemensamma utrymmen som är inberäknade i våningsytan.

PYÖRÄPAikkojen VÄHIMMÄISMÄÄRÄT:

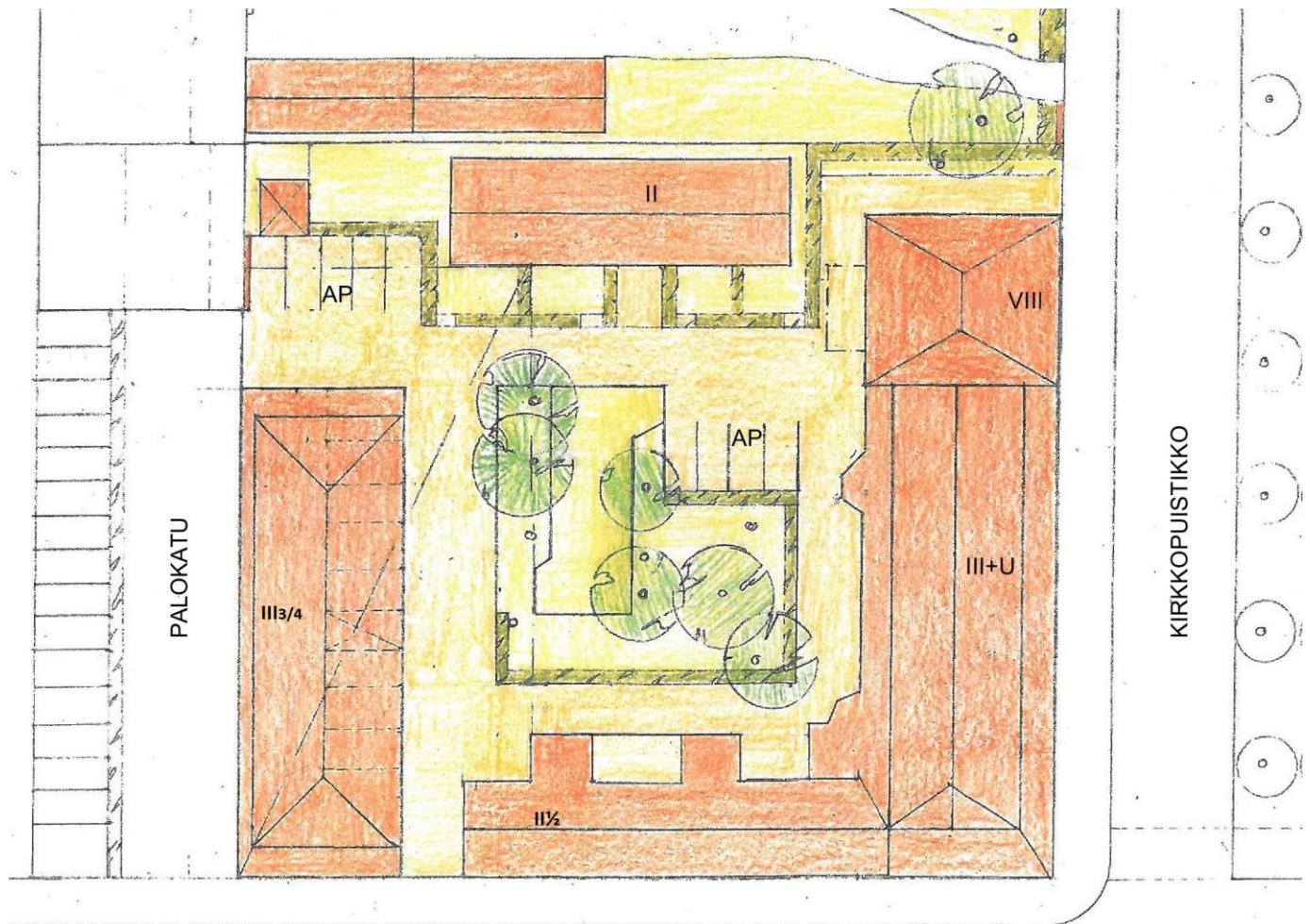
- asuntokerrosala 1 pp / 30 k-m² + saman verran säältä suojattua säilytystilaa
- liike- ja toimistotilat 1 pp / 50 k-m²

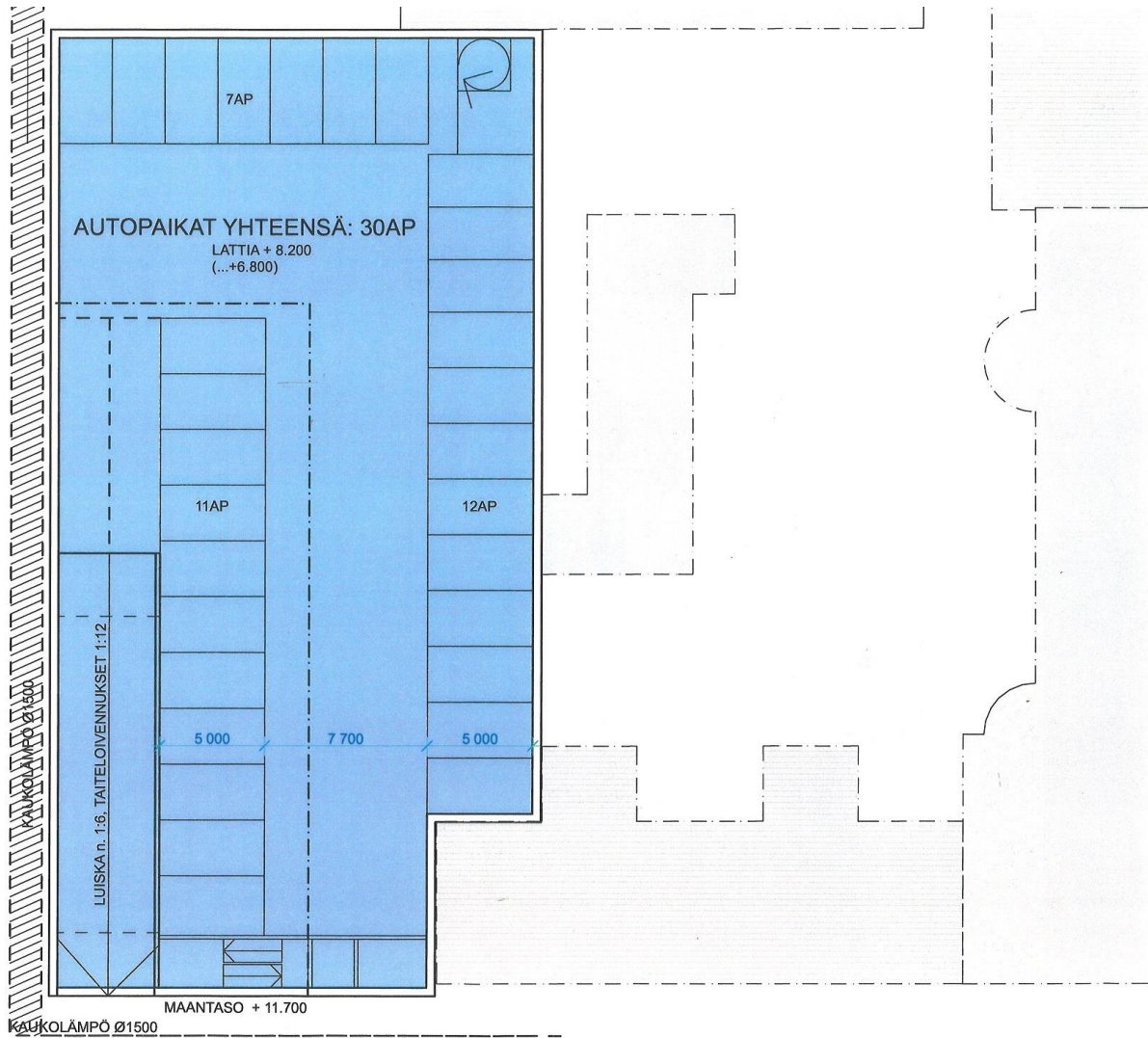
MINIMIALTAL CYKELPLATSER:

- bostadsvåningsyta 1 cp/30 m² vy + lika mycket förvaringsutrymme som är skyddat mot väder och vind
- affärs- och kontorslokaler 1 cp/50 m² vy

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako. För tomter på detta detaljplaneområde skall en separat bindande tomtindelning göras.

HAVAINNEKUVIA – ILLUSTRATIONER / Arkkitehtitoimisto Aitoaho & Viljanen
Ei mittakaavassa / Inte i skala







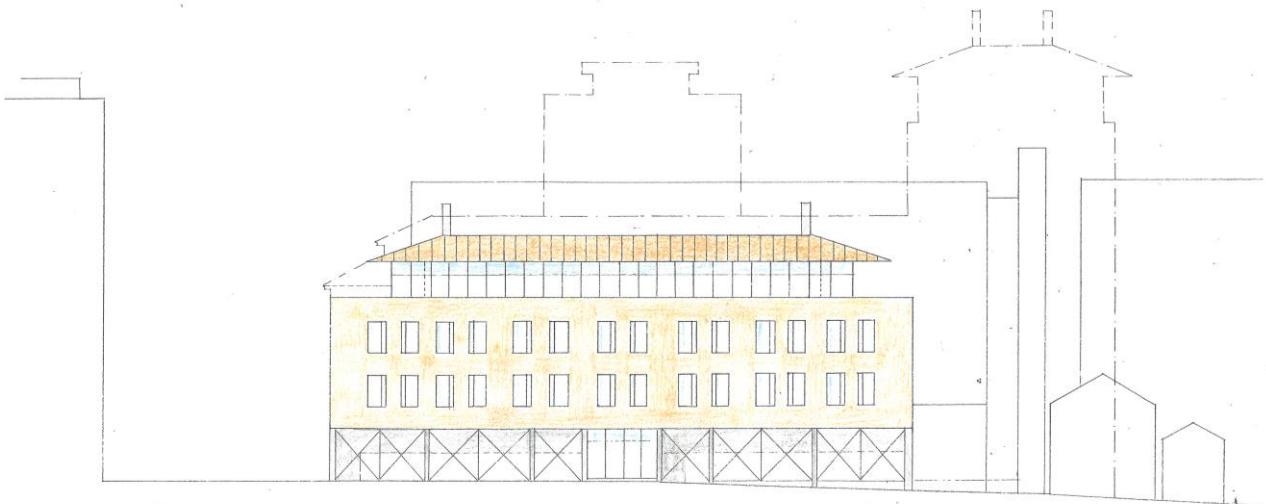
ARKKITEHTITOIMISTO AITOAHO & VILJANEN
Wolffintie 36 F12 65200 Vaasa p. 06-3170610, ark@aitoahoviljanen.fi





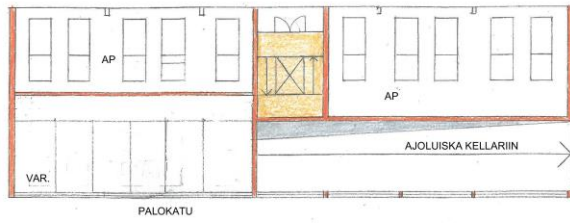


Julkisivuluonnos palokadulle / Skiss av fasaden mot brandgatan

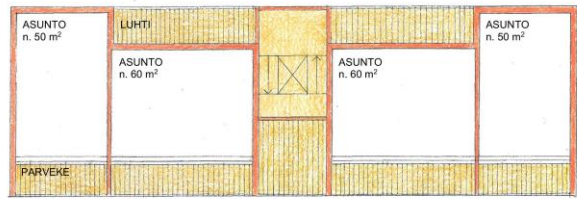


Julkisivuluonnos pihan puolelle / Skiss av fasaden mot garden

1.KERROS



3.KERROS



2.KERROS



TERASSIKERROS



tuostettu mallista/työsk. ul. från modellen: 15.4.2017



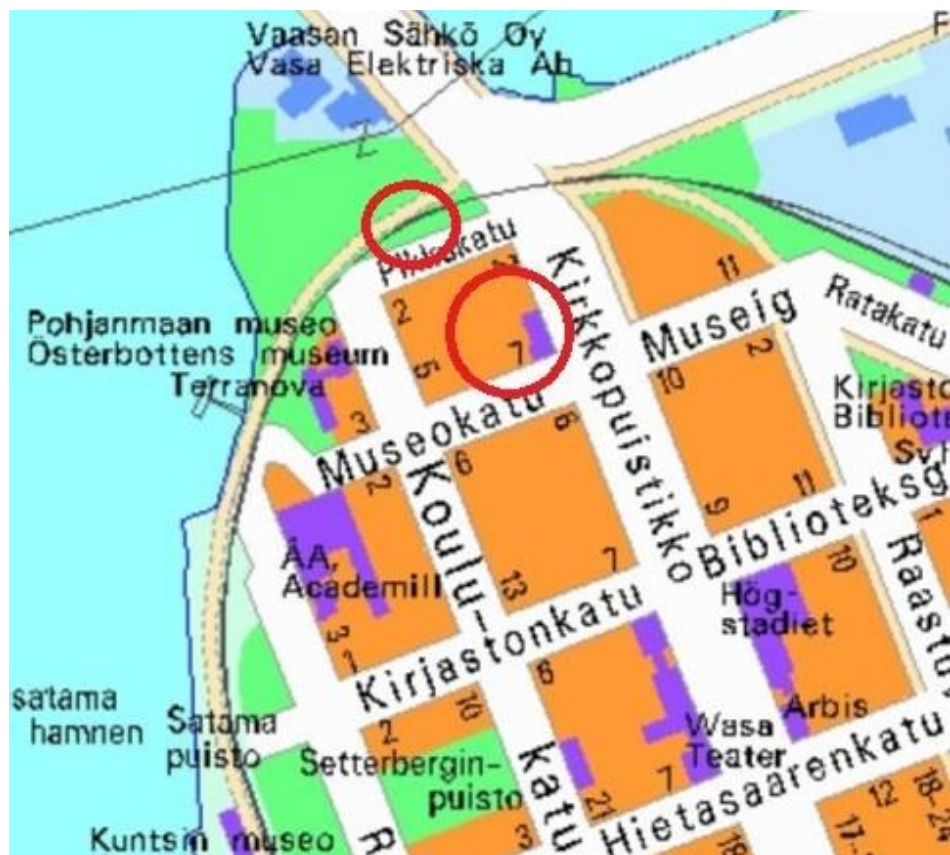
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tehtävä Tunnistetiedot

ASEMAKAAVAN MUUTOS
Kaavan nro 1078
Kirkkopuistikko 4

päivitetty 6.6.2017

Suunnittelun kohde	Asemakaavalla tarkistetaan 20.3.2000 lainvoiman saanutta asemakaavaa numero 859 sekä 1.2.2011 lainvoiman saanutta asemakaavaa nro 960 2. kaupunginosassa tontilla 1007-4 (Kirkkopuistikko 4) sekä yleisillä alueilla 9903-6, 9906-5 (osa palokadusta) ja 9903-4 (osa Museonpuistosta). Suunnittelualueella sijaitsevat Vaasan Sähkön entinen konttorirakennus sekä nk. Hallsténin talo.
Aloite	Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt kiinteistön omistaja.
Suunnittelualue	Suunnittelualue käsittää yhden tontin Kirkkopuistikon ja Museokadun kulmassa (Kirkkopuistikko 4), osan sen viereisestä palokadusta, sekä Hallsténin talon tontin Pikkukadun varrella.





Kaava-alueen sijainti ja raja

Suunnittelun tavoite

Asemakaavan muutoksella lisätään rakennusoikeutta asuin- ja liikerakentamiseen osoitetulla, yksityisessä omistuksessa olevalla tontilla sekä osoitetaan uusi käyttötarkoitus Hallsténin talolle. Perusteluna asemakaavamuutokselle on yleinen asuntotarpeen kasvu alueella, tontin tehostaminen ja kaupungin luopuminen Hallsténin talosta.

Suunnittelualue sijaitsee ydinkeskustan tuntumassa kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla. Suunnittelualue rajautuu palokatuun ja Kirkkopuistikko, jotka ovat valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja ympäristöjä (RKY). Tontilla on useita kaavalla suojeltuja rakennuksia. Lisäksi naapuritontilla (Kirkkopuistikko 2) sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas pihapiiri, joka on suojeltu rakennussuojelulailla. Edellä mainittujen seikkojen vuoksi suunnittelualueen kaupunkikuvalliset tavoitteet ovat korkeat. Asemakaavan muutoksella on tavoiteltava keskeiselle, näkyvälle ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle paikalle sopivaa arkkitehtuuria.

Lähtötiedot

Nykyinen maankäyttö

Vaasan Sähkön entinen konttorirakennus on ollut tyhjiään vuoden 2015 alusta alkaen ja tilojen remontointi uusia käyttäjiä varten on alkanut vuoden 2016 aikana. Muut tontilla sijaitsevat rakennukset (asuinrakennus Museokadun varressa, talousrakennus ja väestönsuoja) ovat osittain käytössä / kunnostuksen alla.

Entinen konttorirakennus on kaupunginarkkitehti Carl Schoulzin suunnittelema ja valmistunut 1930-luvun alussa. Se on kolmekerroksinen, rapattu tiilitalo, joka edustaa tyyliltään 1920-luvun klassismia ja suunniteltiin alun perinkin sähkölaitoksen konttoriksi. Museokadun varrella konttorissa kiinni on vanhempi 2-kerroksinen puurakennus, joka on ollut asuinkäytössä. Tontilla on lisäksi 2-kerroksinen talousrakennus 1930-luvulta sekä keskellä tonttia sijaitseva osittain maanpäällinen betonirakenteinen väestönsuoja 1940-luvulta.

Pikkukadun varrella sijaitseva Hallsténin talo on Pohjanmaan museon käytössä, mutta siitä ollaan luopumassa.

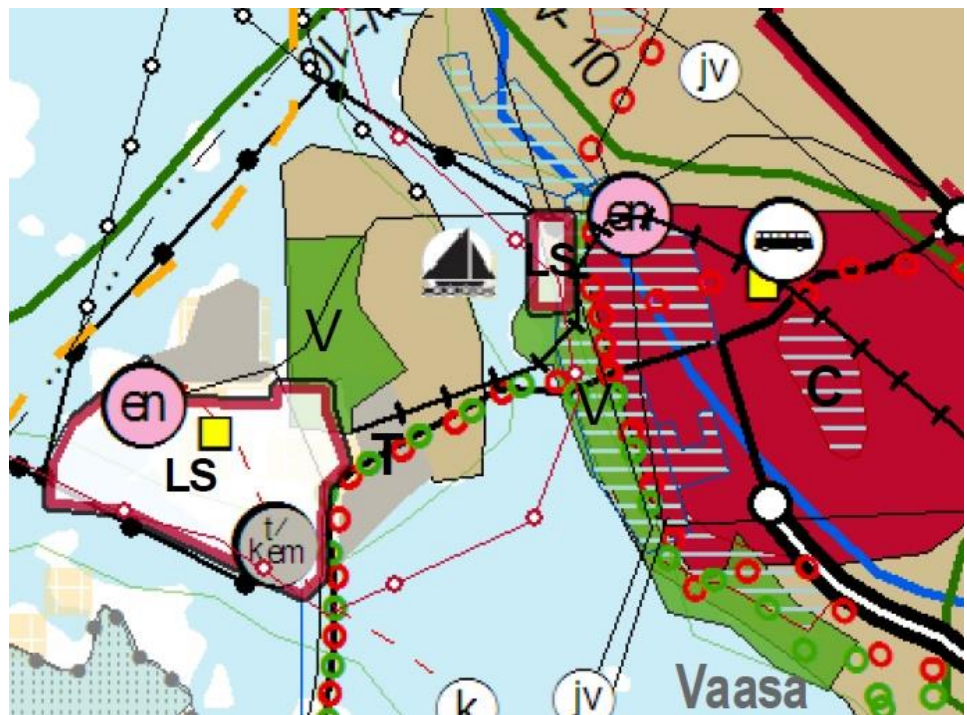
Palokatua käytetään pysäköintiin ja kevyen liikenteen reittinä.

Maanomistus

Tontti on yksityisessä omistuksessa. Kaupunki omistaa katualueet ja Hallsténin talon tontin.

Maakuntakaava

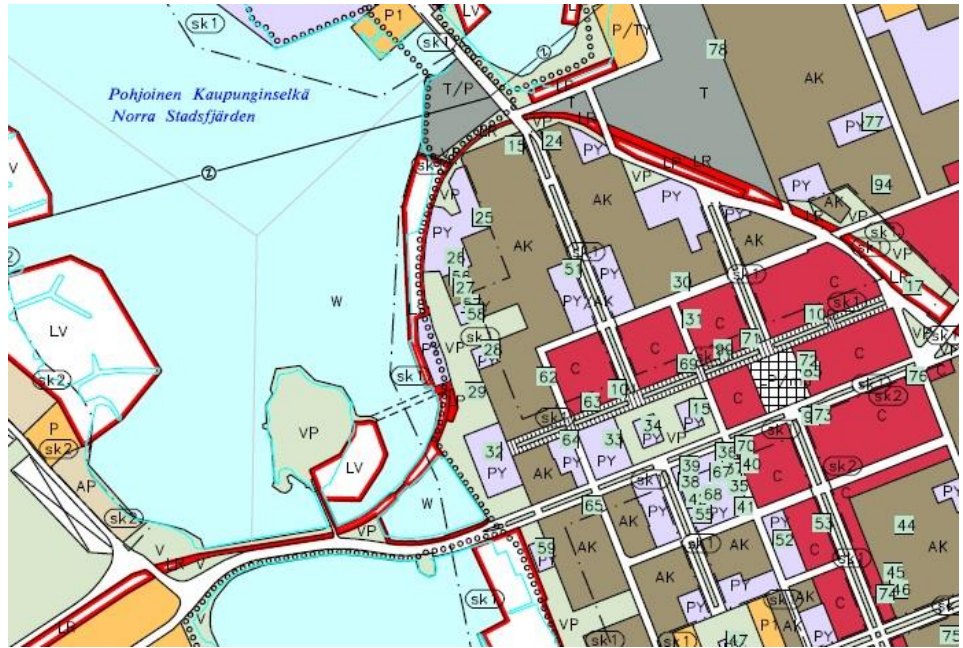
Alueella on voimassa ympäristöministeriön 21.12.2010 vahvistama Pohjanmaan maakuntakaava. Kaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C), jonka suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet.



Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava

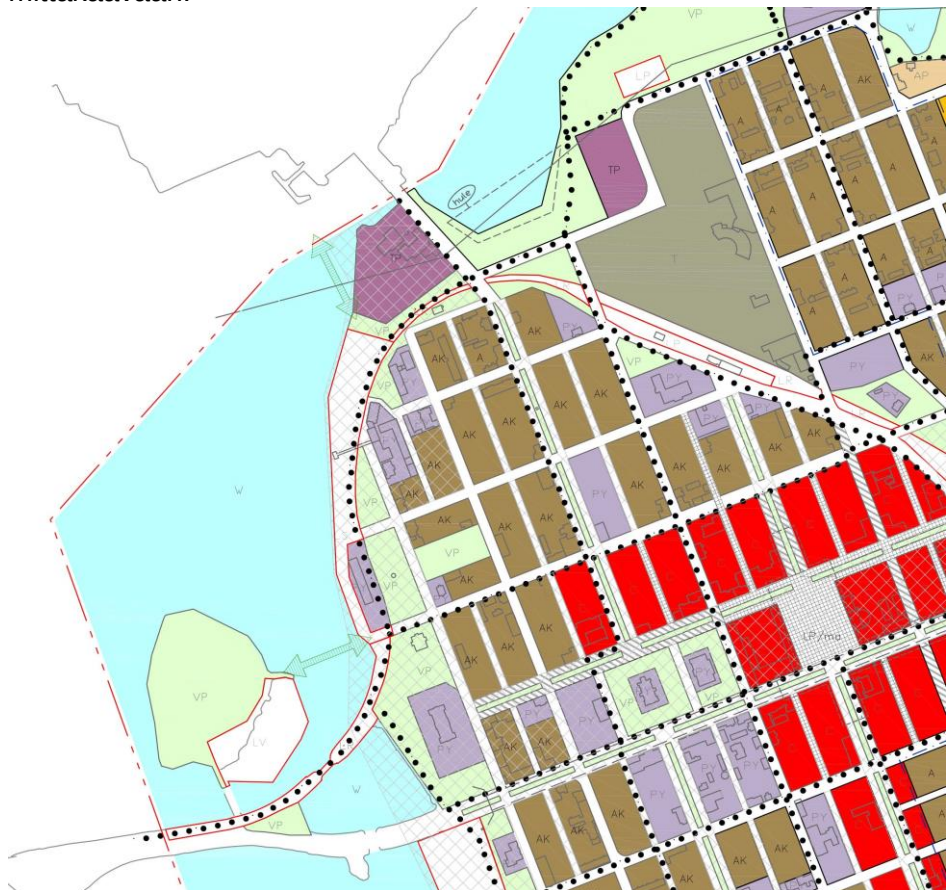
Vaasan yleiskaava 2030 on vahvistunut 18.9.2014. Kaavassa suunnittelualue on asuinkerrostalojen aluetta (AK). Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.



Ote yleiskaavasta

Keskustan osayleiskaava

Tekeillä olevan keskustan osayleiskaavan luonnos on ollut nähtävillä keväällä 2016. Luonnoksessa suunnittelualue sijoittuu pienkerrostalojen ja muun kaupunkimaisen asumisen alueelle (A), jolla tavoitellaan 0,4 – 1,2 korttelitehokkuutta. Lisäksi osayleiskaavaluonnoksessa määrätään, että ruutukaava-alueella rakentaminen on sovitettava olemassa olevaan mittakaavaan.



Ote keskustan osayleiskaavaluonnoksesta

Asemakaava

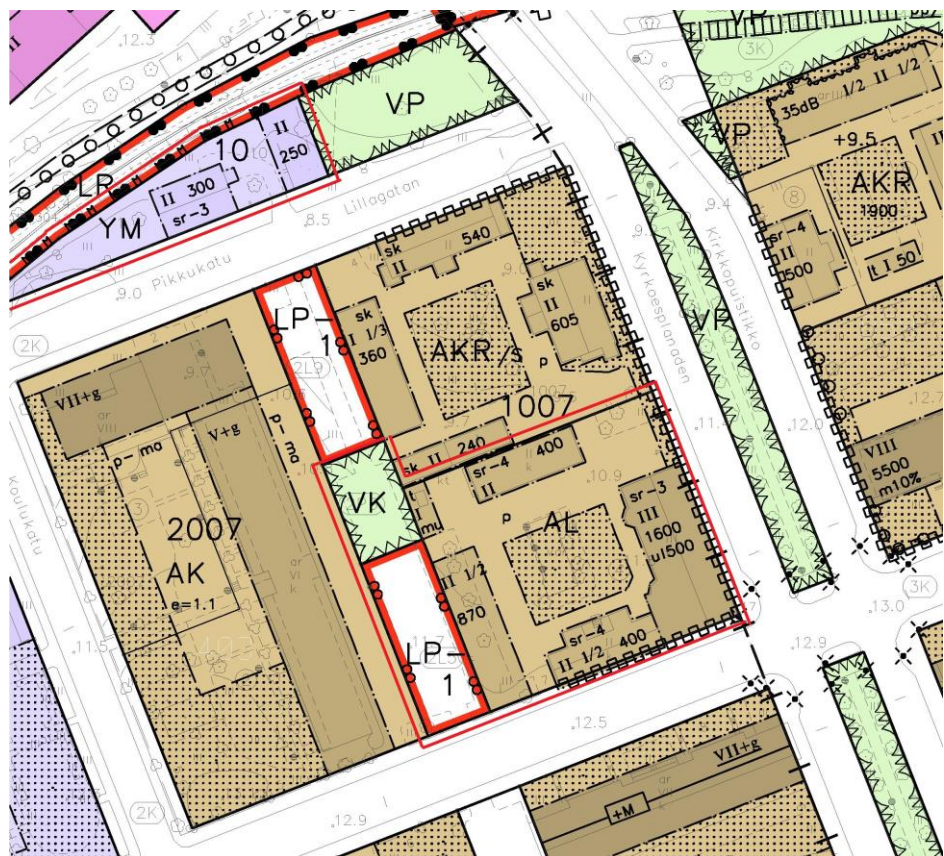
Suunnittelualueella on voimassa 20.3.2000 vahvistunut asemakaava nro 859. Kirkkopuistikko 4 tontti on kaavassa asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 3770 k-m². Konttorirakennus on suojeltu merkinnällä sr-3 ja asuinrakennus sekä talousrakennus merkinnällä sr-4. Näiden lisäksi tontille voi kaavan mukaan rakentaa 2-kerroksisen rakennuksen sekä muuntajan. Rakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus on 28 astetta. Tontti tulee aidata katualueen vastaisilta sivuiltaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärä suojeltaville rakennuksille on 1 ap/100 k-m² ja asutokerrosalalle 1 ap/85 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/asunto.

Palokadun alkuosa on yleistä pysäköintialuetta (LP-1), jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille. Alueen autopaikoista saadaan enintään 50 prosenttia käyttää korttelien 2-1007 ja -2007 autopaikkoja varten.

Palokadun keskiosa on kaavassa leikkikenttä (VK).

Lisäksi suunnittelualueella on voimassa 1.2.2011 vahvistunut asemakaava nro 960. Hallsténin talon korttelin käyttötarkoituksimerkintä on YM, museorakennusten korttelialue. Hallsténin talo on suojeltu merkinnällä sr-3 ja sillä on rakennusoikeutta 300 k-m². Lisäksi tontille on osoitettu rakennusoikeutta toiselle rakennukselle 250 k-m².



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.1.2016 alkaen.

Muut päätökset, suunnitelmat ja selvitykset

- Vaasan kaupungin rakennusperinneselvitys, Viljanen ja Vuolteenaho 1986
- Rakennusperinneselvitys II, Pohjanmaan museo ja kaupunkisuunnittelu, 1999
- Hallsténin talo, rakennushistoriallinen selvitys, Pohjanmaan museo, 2010
- Vaasan Sähkö Oy, Kirkkopuistikko 4 / väestönsuoja, Pohjanmaan museo, 2015

Selvitystarve

Kaavatyön aikana selvitetään luontoarvot ja tarpeen mukaan tehdään muita selvityksiä.

Kaavan vaikutukset

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

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

Vaikutusten arviointi tehdään yhdessä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.

Osalliset

Suunnittelualueen ja naapureiden kiinteistöjen omistajat, haltijat ja asukkaat

Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:

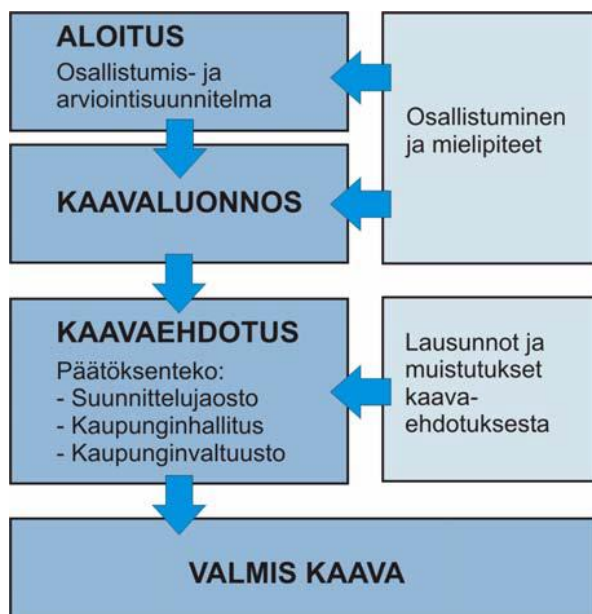
kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntatekniikka, Vaasan talotoimi, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, Pohjanmaan museo, Vaasan Vesi, Pohjanmaan pelastuslaitos

Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:

Museovirasto, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Länsi-Suomen Sotilasläänin Esikunta, Posti Oy, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Vaasan Yrittäjät ry, Anvia Oy, Vaasan kantakaupungin asukasyhdistys, TUKES

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 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).

Luonnosvaiheessa järjestetään myös yleisötilaisuus.

3. Julkinen nähtävilläolo (MRA 27§)

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

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

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

4. Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto suunnittelujaoston ja kaupunginhallituksen esityksestä.

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

Yhteistyö viranomaisten ja kaavan laatijoiden kesken

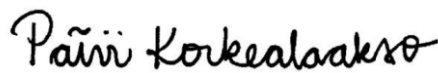
Kaavoitustyötä tehdään yhteistyössä eri hallintokuntien edustajien kanssa. Lakisääteisiä *viranomaisneuvotteluja* pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Käsittelyaikataulu	Asemakaavoitus käynnistyy vuodenvaihteessa 2016/2017 ja tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuonna 2018.
---------------------------	--

Valmistelusta vastaa	Kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva, puh. 040 743 8149. Lisätietoja antaa myös kaavoituksen kanslia, puh. 325 1160. Vierailuosoite: Kirkkopuistikko 26, 65100 Vaasa. Sähköpostiosoitteet muotoa etunimi.sukunimi@vaasa.fi Kaavaprosessin etenemistä voi myös seurata kaavoituksen internet-sivuilta: www.vaasa.fi/kaavoitus/ak1078
-----------------------------	---

Päiväys ja allekirjoitus	Vaasa 6.6.2017
---------------------------------	----------------

Kaavoitusjohtaja



Päivi Korkealaakso

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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	905 Vaasa	Täyttämispvm	14.08.2018
Kaavan nimi	Kirkkopuistikko 4		
Hyväksymispvm	11.06.2018	Ehdotuspvm	28.11.2017
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	02.02.2017
Hyväksymispykälä	50	Kunnan kaavatunnus	1078
Generoitu kaavatunnus	905V110618A50		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4418	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0915	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4418

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	0,4418	100,0	5625	1,27	0,0000	755
A yhteensä	0,3196	72,3	5275	1,65		1505
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1031	-550
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0191	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä	0,1222	27,7	350	0,29	0,1222	-200
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	0,0915	20,7		0,0915	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	5		1	

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,4418	100,0	5625	1,27	0,0000	755
A yhteensä	0,3196	72,3	5275	1,65		1505
AL	0,3196	100,0	5275	1,65		1505
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,1031	-550
YM					-0,1031	-550
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0191	
VP					-0,0191	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä	0,1222	27,7	350	0,29	0,1222	-200
SR	0,1222	100,0	350	0,29	0,1222	-200
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	0,0915	20,7		0,0915	
p-ma	0,0915	100,0		0,0915	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	5		1	
Asemakaava	5		1	