

ASEMAKAAVA 1097
Sähkömäki 4
LUONNOSVAIHEEN SELOSTUS

Vaasan kaavoitus
2019



V A S A .
V A S A .

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	905 Vaasa
Kaupunginosa:	24 (Huutoniemi)
Kortteli:	156
Tontti:	905-24-156-10
Suunnittelulaji:	Asemakaavan muutos
Kaavan nimi:	Sähkömäki 4.
Kaavan numero:	1097
Laatija:	Vaasan kaupunki, kaavoitus Kaavoitusinsinööri Annukka Ilonen

Käsittely: Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto, kaavoituskatsaus	2.11.2018
Vireilletulosta ilmoittaminen	13.3.2019
Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös	xx.10.2019
Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto	XX.XX.XXXX
Kaupunginhallitus	XX.XX.XXXX
Kaupunginvaltuusto	XX.XX.XXXX

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee 24. kaupunginosassa Huutoniemessä noin kahden kilometrin etäisyydellä Vaasan kaupungin keskustasta kaakkoon Strömberg Parkin teollisuusalueelle. Suunnittelualue käsittää Strömberg Parkin asemakaava-alueesta nro 885 yhden tontin kokoisen alueen, ja kyseinen tontti 905-24-156-10 sijoittuu kaava-alueen koillisosaan osoitteeseen Sähkömäki 4. (kuva 1).



Kuva 1. Asemakaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on ”Sähkömäki 4” tontin osoitteen mukaisesti ja kaavanumero ak1097.

Asemakaavan muutoksella tarkistetaan voimassa olevan asemakaavan mukaista maankäyttöä tontilla nro 10. Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan tontille sijoittuvan vanhan keskuskonttorin, jota myös SO-rakennukseksi kutsutaan, säilyttämisen ja purkamisen edellytyksiä sekä tontin uudisrakentamisen mahdollisuudet. Samalla arvioidaan tontin suojelumerkintä sr-9. Voimassa olevassa asemakaavassa tontin rakennusoikeus on 8000 k-m². Asemakaavamuutoksella tarkastellaan rakennusoikeutta ja rakennusala.

Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on tontin ja sille sijoittuvan rakennuksen käytettävyyden kehittäminen tilanteessa, jossa keskuskonttorin kiinteistötekniikka on vanhentunut ja sisäilma-ongelmien vuoksi sen käyttöaste on matala. Tontikohtainen auto- ja pyöräpysäköinti ratkaistaan kaavamuutoksessa. Keskeistä on huomioida alueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä ja sen metsämäinen luonne, sillä yrityspuiston rakenne perustuu Alvar Aallon ajatukseen sijoittaa tehdasrakennukset vapaasti maaston topografiaa mukaillen sekametsään.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1. Asemakaavaluonnos merkintöineen
LIITE 2. Havainnemateriaali
LIITE 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake

1.5 Luettelo muista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Ahlava, A., T. Mäkynen, M. Niemeyer, E. Perotti, S. Kallio & T. Tsai (2018). Sinkkiportti: Raportti. Helsinki Zurich Office Oy.
- Holm, A., C. Bonn, T. Viitala, T. Mikkonen, M. Kurten, E. Muttonen-Mattila, T. Airola, K. Höglund, P. Rislä, A. Majaneva-Virkola, E. Sund-Knuuttila & S. Sorri (2010). Vaasan kaupunki: Kulttuuriympäristöselvitys. Vaasan kaupunkisuunnittelu.
- Ikonen, L. & A. Majaneva (2001). Strömberg Park: Rakennusinventointi. Vaasan kaupunkisuunnittelu.
- Mikkonen, T. & K. Andersson (2002). Strömberg Park: Rakennushistoriallinen selvitys. Pohjanmaan museon raportteja 4.
- Pitkänen, T. & D. Anderssen (2015). Tarkastuspöytäkirja. Dry Tec Oy Ab.
- Salin, M., E. Vähäsöyrinki & O. Vaittinen (2015). Terveysperusteinen sisäilma- ja kuntotutkimus: SO-rakennus, ABB, Vaasa. Inspector SEC Oy.
- Varsanpää, M. (2018). Kuntoarvio 2018: SO-rakennus. Insinööritoimisto ReCON Oy.

1.6 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.5 Luettelo muista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista	2
1.6 Sisällysluettelo	3
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3. LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualan olosuhteista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	9
3.1.3 Rakennettu ympäristö	12
3.1.4 Muutostontti	14
3.1.5 Keskuskonttorin rakennushistoriallinen ja rakennustekninen inventointi	15
3.1.6 Liikenne	18
3.1.7 Maanomistus	20
3.2 Suunnittelutilanne	20
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	20
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
4.1 Suunnittelun tarve	26
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja siihen liittyvät päätökset	26
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	27
4.3.1 Osalliset	27
4.3.2 Vireilletulo	27
4.3.3 Viranomaisyhteistyö	27
4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet	27
4.4.1 Lähtökohta-aineiston ja kaavoitusprosessin tavoitteet	27
4.4.2 Osallistamis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	28
4.5.3 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet	29
4.5.4 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen	29
4.5.5 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja niiden vastineet	30
4.5.6 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen	30

5. AEMAKAAVAN KUVAUS	30
5.1 Kaavan rakenne	30
5.2 Mitoitus	31
5.3 Aluevaraukset	31
5.4 Kaavan vaikutukset	32
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	32
5.4.2 Vaikutukset työolosuhteisiin	33
5.4.3 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	33
5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen.....	34
5.4.5 Vaikutukset luonnonympäristöön	35
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset	37
6. AEMAKAAVAN TOTEUTUS	37
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	37
LIITTEET	38

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireilletulo:

Strömberg Parkin teollisuuspuiston asemakaavan muutos sisältyy kaupunginhallituksen suunnittelujaoston **2.11.2018** § 84 hyväksymään vuoden 2019 kaavoituskatsaukseen. Vireilletulosta on ilmoitettu **13.3.2019**, kun kaavoituskatsaus jaettiin paperiversiona kaikkiin vaasalaisiin kotalouksiin. Asemakaavan laatiminen käynnistyy Vaasan kaupungin ja tontin omistajan välisellä kaavoituksen käynnistämissopimuksella, kun kaavoitus toteutetaan yksityisen maanomistajan omistamalla maalla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma MRL 63 §:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 7.6.–20.6.2019. Siitä on lähetetty sähköisessä muodossa oleva lausuntopyyntö viranomaisille, joita asemakaavan muutos koskee. Kirjeitä osallisten mielipiteiden tiedustelemiseksi ei lähetty, koska asemakaavalla muutettavan tontin viereiset tontit omistaa sama maanomistaja kuin muutostontin, ABB. Pohjoisosilta kaava-alue rajautuu suojavihervyöhykkeeseen ja kahteen tiehen, Strömberginkatu ja Yhdystie, joiden pohjoispuolelle on kaupungin omistama sairaala-alue. Näin ollen tiealueiden ja suojaviheralueen muodostama maisemallinen estevaikutus rajoittaa Strömbergin yritysalueen ulkopuolelle kaavamuutoksesta aiheutuvia vaikutuksia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on tiedotettu Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Pohjalainen ja Vasa-*sabladet*), kaupungin virallisella ilmoitustaululla Kansalaisinfossa (pääkirjastossa), Teknisen viraston ilmoitustaululla sekä Vaasan kaupungin internet-sivuilla (www.vaasa.fi). Asiasta annettiin 9 lausuntoa, joista 6 totesi ettei lausumistarvetta ole.

Valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos) MRL 62 §, MRA 30 §:

Kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä kaavoitusjohtajan päätöksellä xx.xx.–xx.xx.2019, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Nähtävilläoloaikana tuli x mielipidetä ja x kpl lausuntoa.

Julkinen nähtävilläolo (asemakaavaehdotus) MRL 65 §, MRA 27-28:

Asemakaavan muutosehdotus on asetettu julkisesti nähtäville kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä x.x.-x.x.2019. Nähtävilläolosta tiedotettiin samalla tavalla kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä luonnosvaiheessa kuulutuslehdissä, Kansalaisinfossa ja internet-sivuilla.

Lainvoimainen asemakaava MRL 188.5 §, Kuntalaki 63 /140 §:

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvisti Sähkömäki 4 asemakaavamuutoksen kokouksessaan xx.xx.2019. Vahvistuksesta alkaneen valitusajan jälkeen kaava kuulutettiin lainvoimaiseksi. Tätä ennen kaavan on hyväksynyt kaupunginhallitus xx.xx.2019.

2.2 Asemakaava

Asemakaava-alueen käyttötarkoitus säilyy ennallaan, minkä vuoksi tontin kaavamerkintä toimitilarakennusten korttelialueesta, KTY, siirtyy uuteen kaavaan. Kaavamuutoksessa tutkitaan, millaiset edellytykset on peruskorjauksella palauttaa tontilla olevan SO-rakennus takaisin käyttöön. Samalla vertaillaan uudisrakennuksen vaikutuksia suhteessa olemassa olevan rakennuksen korjaukseen sekä arvioidaan vaihtoehtojen kannattavuutta. Kaavamuutoksella ratkaistaan tontin suojelumerkintä, tarkastellaan rakennusoikeutta ja rakennusala sekä tonttikohtainen auto- ja pyöräpysäköinti. Asemakaavan muutosta ohjaavat kaupungin ja maanomistajan tavoite saada tontti tarkoituksenmukaiseen käyttöön sille sijoittuvan rakennuksen käytettävyyttä parantamalla, alueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä sekä lähtökohta säilyttää metsämaisen luonne.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2020 alkupuoliskolla. Tontin numero 10. asemakaavamuutos ei muilta osin kumoa alueella voimassa olevaa lainvoiman 11.4.2005 saanutta asemakaavaa numero 885 (ak885).

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen olosuhteista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja käyttöhistoria

Suunnittelualue sijaitsee Strömbergin Parkin yrityspuistossa Huutoniemessä. Alue on saavutettavuudeltaan hyvä ja luonteeltaan avoin, minkä mahdollistavat avoimet portit (kuva 2). Strömberg Park on pinta-alaltaan laaja, vanha teollisuusalue, joka on lähtenyt rakentumaan 1940-luvulta lähtien. Yrityspuisto on pääosin rakentunut 1960- ja 70-luvuilla ja alueella työskentelee noin 3000 henkeä. Asemakaavamuutos koskee alueen pohjoisosassa Strömberginkadun eteläpuolella olevaa tonttia nro 10 osoitteessa Sähkömäki 4.



Kuva 2. Dynamotien varrella oleva ajoliikenteen portti.

Insinööri Gottfried Strömberg perusti vuonna 1889 Helsingin Kamppiin sähkökoneverstaan. Talvisodan aikaisen pommitusuhan seurauksena yhtiö osti vuonna 1940 Vaasasta noin 70 hehtaarin tehdastontin nimelliseen hintaan hyvien liikenneyhteyksien varrelta rautatien ja maantien läheisyydestä niin kutsutusta ”Rompanmäeltä”. Rautatien vetomahdollisuuden ohella tehdastontin puuston tarjoama näkösuoja sekä Vaasan kaupungin myötämielinen suhtautuminen olivat vetovoimatekijöitä yhtiön siirtymiselle juuri Vaasaan, sillä tarjolla oli useita kilpailevia tontteja muun muassa Kokkolassa ja Vähässäkyrössä. Yhtiö osallistui sotatarvikkeiden tuotantoon, minkä vuoksi toimintojen siirto tehtiin turvallisemmaksi katsotulle alueelle mahdollisimman kauas Neuvostoliiton vaikutuspiiristä. Vuosikymmenten kuluessa Strömbergin yhtiörakenne ja nimi on muuttunut fuusioiden myötä, mutta vuodesta 1988 lähtien ABB Oy on ollut suomalainen tytäryhtiö osana kansainvälistä teollisuuskonsernia ja alkuperäinen Strömberg on ollut yhtiön ydin. Konserni syntyi, kun ensin vuonna 1986 ruotsalainen Asea hankki Strömbergin ja vuonna 1988 Asean ja sveitsiläisen Brown Boverin yhdistivät sähkötekniiset liiketoimintonsa ja syntyi ABB-yhtymä.

Strömberg Park on Vaasan kaupungissa sijaitseva vanha teollisuusalue, jonka historia yltää 1940-luvun sotakorvausten maksamisen aikaan. Alue on kehittynyt vuosikymmenten kuluessa yhdeksi Suomen merkittävimmistä teollisuus- ja teknologiapuistoista ja parhaimpina vuosina 1970-luvulla työntekijöiden määrä oli noin 5 500 henkilöä. Yritysrakenne on monipuolistunut ja nykyisin alueesta on muodostunut noin 80 yrityksen yrityspuisto. Alueen yritysten lukumäärän kasvaessa ABB:n työllistämisen painoarvo on pienentynyt. Nykyisin työntekijöitä alueella on noin 3000, joista 2/3 työskentelee ABB:n palveluksessa (taulukko 1).

Taulukko 1. Strömberg Parkissa toimivat yritykset

Yritys	Henkilöstö
ABB Oy	2000
AAC Global Oy	13
CM Tools Oy	7
Continent Finland Oy	0
Elektromaster Oy	9
Element Metech Oy Vaasa	2
Etteplan Design Center Oy	0
FläktGroup Finland Oy	1
FuseTwin Oy	0
Kolmatic Oy	5
Lasermark Oy Ab	6
Motors Huolto	0
Piccolo Group Oy	4
Piccolo Logistics Oy	62
Piccolo Packing Oy	30
PlusTerveys Strömberg Park	2
Progensia Oy Ab	1
Prohoc Oy	110
Pöyry Finland Oy	10
Rakennuskultti Oy Ab	49
Ravintola Dynamo	3
Ravintola Strömberg	3
Recomill Oy	0
Schneider Electric Finland Oy	480
Sigma Trukit Oy	3
Sähkökoti Kiinteistö Oy	2
Tieto Finland Oy	0
V.K.Ketonen Oy	3
Vaasan Tiimityö Oy	8
Vaasan Trukkihuolto Oy	2
VAMM Steel Oy	61
Welas Oy Ltd	5
VM-Group Oy	48
Vodenic Oy	0
WOIMA Finland Oy	0
WT-Service Oy	7
Vuokrauskultti Oy Ab	7
YHTEENSÄ	2943

Strömberg Park teollisuuspuisto sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta kaakkoon. Sotien jälkeisinä vuosikymmeninä alue sijaitsi vielä etäällä kaupungin keskustasta, mutta kaupungin kasvaessa ja yhdyskuntarakenteen laajentuessa se on linkittynyt

olennaisena osana keskusta-alueeseen ja lähialueiden kehityssuunnitelmiin. Rakenteellisesti yrityspuisto on suhteellisen suljettu yritystoiminnan luonteen vuoksi, vaikka kansainvälisessä mittakaavassa se on tunnettu. Strömbergin tehtaan perustaminen radan varteen Huutoniemeen on ohjannut laajemmin Vaasassa teollisuuden työpaikkojen sijoittumista, sillä nykyisin monet teolliset yritykset seuraavat nauhamaisesti rautatien ja päämaanteiden muodostamaa laatukäytävää.

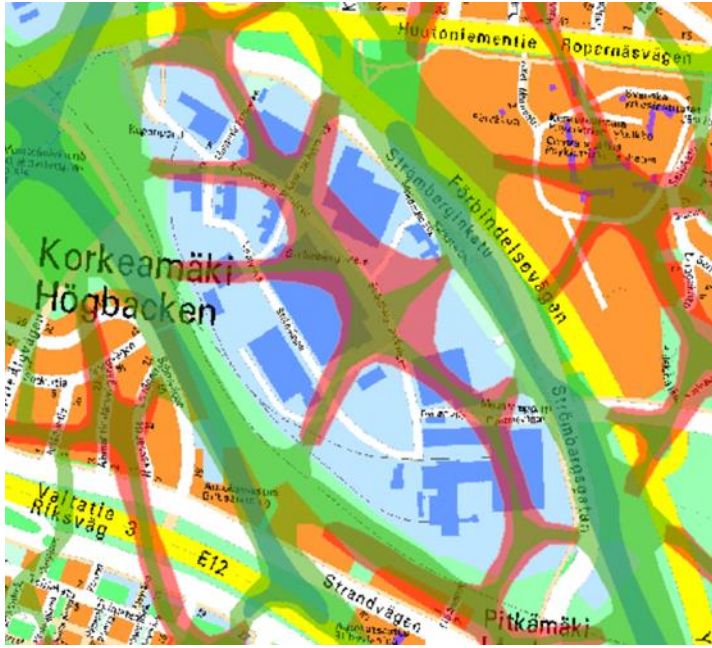
Tänä päivänä asemakaava-alueelle sijoittuu ABB konsernin ja muiden noin 80 yrityksen teollisuus-, toimitila- ja varastorakennuksia. Lisäksi rakennusten väliset pysäköintialueet ja metsiköt kattavat osan alueesta. Koko voimassa olevan asemakaava-alueen pinta-ala on noin 113 hehtaaria (ha), mutta varsinaisen yrityspuiston laajuus on tätä pienempi esimerkiksi suojaviheralueiden viedessä osan kaava-alueesta.

Asemakaavamuutoksen suunnittelualue käsittää voimassa olevasta Strömberg Parkin asemakaava-alueesta (ak885) yhden tontin kokoisen alueen, ja kyseinen tontti numero 10. sijoittuu kaava-alueen koillisosaan osoitteeseen Sähkömäki 4. Suunnittelutontilla on ABB:n vanha keskuskonttori, joka on voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu merkinnällä sr-9. Keskuskonttoria kutsutaan myös SO-rakennukseksi. Rakennus on suojeltu alueen luonteen ja historian kannalta merkittävänä rakennuksena, sillä sen muusta rakennuskannasta poikkeava muoto, tyyli ja pintamateriaali korostavat sen erityisyyttä ABB:lle yhtiönä. Muutettavan tontin nro. 10. pinta-ala on 16 838 m² ja sen rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 8000 k-m². Asemakaavan muutostontin pohjoispuolella kaartuu Strömberginkatu, länsi- ja eteläpuolille sijoittuu tehdasrakennuksia ja metsikköä sekä itäpuolella on laaja pysäköintialue.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suurmaisemaltaan alue sijaitsee Suvilahden-Purolan moreeniselänteellä, joka sijoittuu pohjois-etelä-suuntaisesti kahden laaksoalueen, Vanhan Vaasan ja Hietalahden-Purolan, väliin. Aluetta halkoo luode-kaakko-suuntaisesti vedenjakaja ja -laaksovyöhyke, joka viettää vedenkerääntymisalueelle (kuva 3).

Strömberg Park on metsäinen yrityspuisto, sillä sen pinta-alasta on metsikköjä noin 40 prosenttia. Metsäalueet ovat vanhoja, ja ne ovat metsätyypiltään vaihtelevaa tuore tai kuiva kangas sekametsää. Valtapuulaji on pääosassa metsiköitä mänty, mutta kasvuolosuhteiltaan rehevimmissä kohdissa, kuten alueen luoteisosan metsikössä, puulajisto on lehtipuuvaltaista koivun ollessa valtapuulaji. Metsiköille on ominaista kasvilajiston runsaus ja rehevyys. Alueella sijaitsee luonnontilaisten metsien ohella puistomaisesti hoidettuja piha-alueita, kuten asemakaavamuutostontin eteläosan metsikön reunan leikattavat ruohoalueet. Puistot ja metsiköt jäsentävät yritysaluetta ja ovat ominaisia Strömberg Parkin alueelle. Ne kuvaavat samalla alueen alkuperäisen suunnitelman kestävyyttä, kun vuosikymmeniä jatkuneen rakentamisen aikana alueen vanhaa kasvillisuutta on onnistuttu säilyttämään. Jatkossa kasvillisuutta on pyrittävä suojelemaan alueen kehitystyössä.

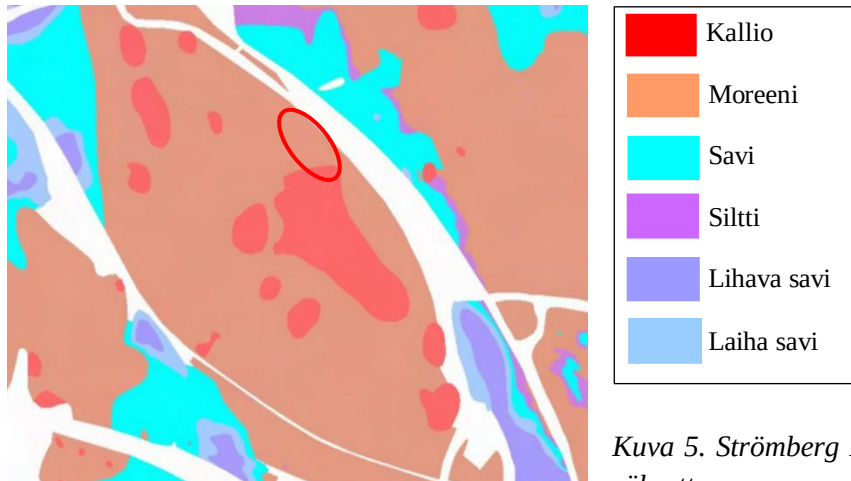


Kuva 3. Strömberg Parkin ja lähialueiden maisemarakenne. Kuvassa punainen väri tarkoittaa vedenjakajia, sininen vedenkerääntymisalueita ja vihreä laaksoja.

Kuva 4. Valokuva SO-rakennuksen pohjoispuolen korkeusvaihtelusta.

Asemakaavoitettavalla muutostontilla metsiköt sijaitsevat kolmessa kohdassa; tontin pohjoisosassa Strömberginkadun suuntaisesti, SO-rakennuksen lounaisosassa ja etelässä osana tontin ulkopuolelle levittäytyvää laajempaa metsikköä. Tontin typologia viistää pohjoista kohti, minkä vuoksi maaperän kosteusolosuhteet ovat erilaiset tontin etelä- ja pohjoisosan metsiköissä. Erilaisista kosteusolosuhteista johtuen kasvillisuuden lajistossa on eroavaisuuksia tontin eri osissa. Tontin pohjoisosassa Strömberginkadun varren metsikön kasvillisuus on rehevää tuore kangasmetsää, jonka lajisto koostuu kuusista, nuorista koivuista ja pihlajista sekä mustikasta ja muista kostean maaperän varpukasveista. Tontin korkeampien osien metsiköiden kasvillisuus on karumpaa ja siellä valtapuuna ovat varttuneet männyt, joiden lomassa versooa yksittäisiä nuoria koivuja ja pihlajia. Muutostontin kasvillisuuden hoitoaste vaihtelee. Olemassa olevan SO-rakennuksen pohjoisen, pitkän julkisivun suuntaisesti on istutettu pensaskasvillisuutta, joka tekee ilmeestä puistomaisen. Toisaalta rakennuksen pohjoispuolella Strömberginkadun puolen rinteessä sekä tontin lounaisosassa on lähes luonnontilaisia metsiköitä, jotka voivat olla jätetty rakennusmaareserviksi tuotannon laajenemista silmällä pitäen.

Maaperältään alue on pääosin peruskalliota sekä moreenia (kuva 5). Peruskallio on joko maanpinnassa tai alle 1,5 metrin syvyydessä, minkä vuoksi alueen rakennettavuus on suurimmaksi osin hyvä. Avokalliot rytmittävät metsäisiä alueen osia ja korostavat lähes luonnontilaista maisemaa. Vaasan keskusta-alueen korkein kohta, jonka lakipiste kohoaa 20 metrin korkeudelle merenpinnasta, sijaitsee muutostontilla. Alueen keskiosien avokallioiden ja korkeiden lakipisteiden vastapainona radanvarressa on kosteutta kerääviä savikkoisia laaksopainanteita, joissa virtaa useita avo-ojia ja kasvillisuus on vesakkoa. Radanvarren vaikutusalueella savikkinen, alava maaperä heikentää rakennettavuutta.



Kuva 5. Strömberg Parkin ja lähialueiden Maaperäkartta.

Asemakaavan muutostontti on myös topografialtaan varsin vaihtelevaa ja korkeusvaihtelut ovat huomattavia huomioiden tontin pinta-alan, sillä Strömberginkadun alavien osien ja keskuskonttorin tasolle nousevan mäen korkeusero on 15 metrin suuruusluokkaa. Korkeusvaihtelut on huomioitu asemakaavan muutosprosessissa ja erityisesti korvaavan rakennuksen sijoitteluun on kiinnitetty huomiota.

Yritysalueella on useita avo-ojia. Ojat tasapainottavat alueen maaperän kosteustasapainoa sekä niihin ohjataan sade- ja sulamisvesiä Vaasan kaupungin hulevesien säätelyyn liittyvien tavoitteiden ohjaamana. Avo-ojan säilyttäminen on alueen maaperän kosteustasapainon ylläpitämiseksi tärkeää jatkossa koko yrityspuistoa kehittäessä. Kosteusolosuhteiden tasapainottaminen on merkityksellistä alueen lajiston kannalta, sillä kasvilajiston elinolosuhteet säilyisivät todennäköisemmin sekä ravinteiden ja maa-ainesten eroosion riskiä voidaan minimoida.



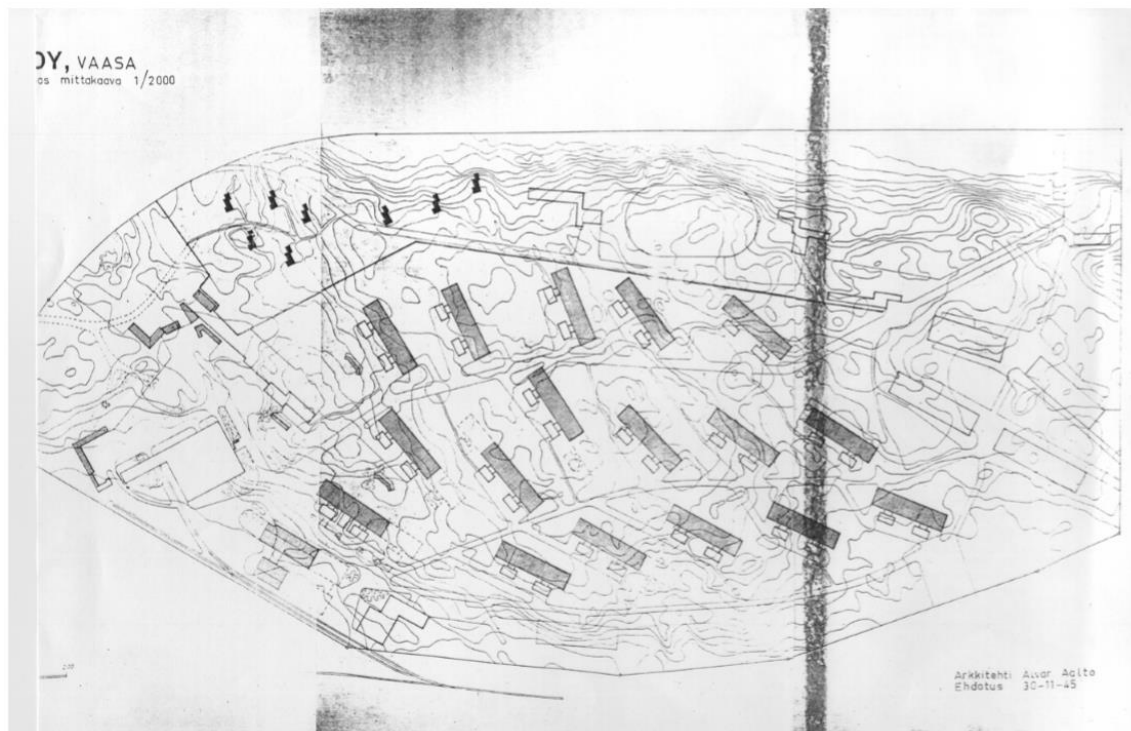
Kuva 6. Mäntyvaltaista sekametsää SO-rakennuksen eteläpuolella.

Strömberg Parkin kaava-alueen reunaosissa on useita suojaviheralueita, jotka sijoittuvat Strömberginkadun ja Yhdystien väliin sekä alueen kaakkoiskulmaan. Suojaviheralueilla on tärkeä merkitys, sillä ne toisaalta hillitsevät liikenteen haittavaikutuksia, kuten melua ja pienhiukkas-päästöjä, sekä toimivat elinympäristönä lajistolle rakennetussa teollisuusympäristössä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Strömberg Park on luokiteltu valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi, jonka alkuperäinen asemakaava ja osa rakennuksista edustaa funktionalismia ja sotien jälkeisen ajan jälleenrakennuskauden arkkitehtuuria. Suuri osa rakennuksista on kaartuvan tiestön varrella vapaasti maastoon sijoittuvia teollisuushalleja, jotka ovat useiden arkkitehtien suunnittelemia.

Alueen rakennukset edustavat viime vuosikymmenien teollisuusarkkitehtuuria. Niitä on kunnostettu ja ylläpidetty tarpeiden mukaan viime vuosikymmeninä. Vuosituhannen vaihteessa ABB:n tilaamassa laajassa rakennusten kuntoarviossa arvioitiin teknistä tasoa ja varustetasoa sekä todettiin niiden varsin hyvä ja asianmukainen kunto. Reilussa vuosikymmenessä rakennusten kunto on kuitenkin ehtinyt muuttua ja kuntotutkimuksen päivitys tulee ajankohtaiseksi viimeistään sinä ajankohtana, jolloin koko alueen asemakaavoitus käynnistyy.



Kuva 7. Alvar Aallon Strömberg Parkin asemakaava vuodelta 1945.

Yritysalue on rakentunut 1940-luvulta lähtien, ja alkuperäisen asemakaavan tontille laati kaupungin geodeetti John Weckström. Alueen rakentaminen perustui kuitenkin Alvar Aallon vuoden 1945 asemakaavaan (kuva 7). Kaavassa Aalto sijoitti 17 pienehköä tehdasrakennusta vapaasti maastoon, mutta varsinaisesti rakennuksia hän suunnitteli vain kaksi: keskusvaraston ja pyöräkatoksen. Aallon vaikutus kuitenkin näkyy laajemmin muissa alkuvaiheen rakennuksissa, jotka ovat luonnonläheisiä maastoa mukaillessaan ja mittakaavaltaan inhimillisiä (kuva 8).



Kuva 8. SO-rakennuksen sijoittuminen keskelle sekametsää jatkaa Aallon ajatusta vapaasti maastoon sijoittuvista rakennuksista, vaikka se onkin rakennettu 1970-luvulla.

Teollisen toiminnan ensimmäisinä vuosikymmeninä rakennettavien tehdas- ja varastorakennusten koko ja määrä olivat maltillisia; ne muistuttavat kolme-neljäkerroksia asuinkerrostaloja. Vanhimmat teollisuusrakennukset rakennettiin kahdessa päävaiheessa eri arkkitehtien suunnittelemina. Ensimmäisessä vaiheessa vuosina 1941–48 valmistuivat muun muassa konetehtas ja moottoritehtas sekä toisessa vaiheessa muuntajatehtaat ja porttirakennus vuosina 1950–56. 1960- ja 70-luvulla rakentamisen tahti alueella tiivistyi ja pääosa nykyisestä rakennuskannasta on valmistunut kyseisinä vuosikymmeninä. Samalla rakennusten massoittelu muuttui, kun alueen rakennetta tiivistävät matalat ja pinta-alaltaan suuret teollisuushallit valmistuivat. Rikkautta alueen rakennuskantaan tuovat pienet talous- ja varastorakennukset. Viimeisten vuosikymmenten aikana on tehty joitain rakennusten laajennuksia sekä vastaavasti purettu esimerkiksi muutama varasto.

Alueen ensimmäiset rakennukset ovat Egil Nicklinin suunnitteleamia. Vuosikymmenien mittaan yrityspuistoon ovat suunnitelleet rakennuksia alueen yhden asemakaavoista suunnitellut Alvar Aalto sekä Bertel Liljeqvist ja Ingvar Serenius. ABB yhtiön pitkäaikainen rakennusten suunnittelija rakennusmestari Eskil Haldin on suunnitellut lähes kaikki uudisrakennukset, laajennukset ja muutostyöt 1970-luvulle eläköitymiseensä asti. 1970-luvun lopusta lähtien pääosa suunnittelutöistä on tilattu Annikki Nurmisen toimistolta, kuten Sähkömäen suunnittelutontilla olevan SO-rakennuksen laajennus.

Yrityspuiston pohjoisosassa on nähtävissä alun perin suunniteltua pienimittakaavaista teollisuusrakentamista. Rakennusten koko on kuitenkin vuosikymmenten mittaan kasvanut ja tänä päivänä niiden keskikoko on noin 8000 m². Suurimmat teollisuusrakennukset ovat kuitenkin huomattavasti suurempia niiden pohja-alan ollessa jopa 100 x 300 metriä. Nykyisin alueen tyypologialle on tyypillistä suurten rakennusmassojen sijoittuminen tasaetäisyydelle toisistaan Strömbergin puistokadun molemmiin puolin (kuva 9). Yhteensä Strömberg Parkissa on noin 30 rakennusta, ja ne kattavat noin 250 000 m² rakennettua kerrosalaa.

Koko voimassa olevalla asemakaava-alueen rakennusoikeus on noin 400 000 k-m². Kyseisessä asemakaavassa teollisuustonttien rakentamisen tehokkuus on 0,5 ja toimitilatonttien vaihtelee 0,5–0,8 välillä. Alueen rakennusten käyttöaste on korkea, lähes 100 prosenttia. Rakennukset ovat pääosin varsin hyvässä ja asianmukaisessa kunnossa, sillä niitä on kunnostettu tarpeen mukaan. Asemakaavalla muutettava Sähkömäki 4 on poikkeus tästä.



Kuva 9. Katunäkymä Strömbergin puistotiellä luoteeseen päin.

3.1.4 Muutostontti

Asemakaavam muutoksen käsittämällä tontilla nro. 10 sijaitseva SO-rakennus on rakennettu vuosina 1970–71 Eskil Haldin suunnitelmien mukaisesti. Urakkasopimuksesta vastasi rakennusliike Högfors & Hannuksela, ja valmistuneen rakennuksen ensimmäisen vaiheen kerrosala oli 5200 m². Keskuskonttoria laajennettiin vuosina 1976–78 rakentamalla sen luoteispuolelle matala rakennus Annikki Nurmisen toimiston piirustusten mukaisesti. Laajennukseen sijoitettiin sosiaalitoimintojen tiloja, kuten terveysasema ja sosiaalikonttori. Laajennusosan rakentamisen jälkeen keskuskonttorin kerrosala on 7998 m². Laajennuksen jälkeen rakennuksen pohja-ala on lähes ristin muotoinen nelihaarainen rakennusmassa. Koillis-lounais-suuntainen osa on viisi-kerroksinen ja muut osat kaksi-kolme kerroksisia rinteeseen porrastaen. Vuonna 1998 rakennuksessa toteutettiin laajamittaisia muutostöitä, kun ilmanvaihtokojeet kunnostettiin ja sähkökeskukset uusittiin.

Rakennus sijoitettiin teollisuusalueen itäosaan korkealla kumpareelle (kuva 10), ja tehtaan pääportti siirrettiin sen viereen vuonna 1973. Sijainnin lisäksi keskuskonttorin merkitystä korostivat sen rakenteelliset yksityiskohdat; ristin muotoinen pohjaratkaisu, materiaalivalintana alueen muista rakennuksista poikkeava keltainen hiekkatiili, pääsisäänkäynnin pylväiköt ja aulatilaa suuret ikkunat sekä palkitun kuvanveistäjä Matti Hauptin veistämä patsas ”Valon synty” konttorin edessä.



Kuva 10. SO-rakennus alapihan pysäköintialueelta katsottuna.

SO-rakennus on ABB:n mukaan tällä hetkellä käyttö- ja korvauskelvoton, sillä se on terveydelle vaarallisessa kunnossa ja tilan palauttaminen terveydelle turvallisesti vaatisi laajuudeltaan raskaan peruskorjauksen. Rakennuksen rakennusteknistä heikkoa kuntoa ja sisäilmaongelmia kuvaa se, että vuosina 2015–17 suuri osa työntekijöistä on joutunut siirtymiseen alueen muihin rakennuksiin erinäisen oireilun seurauksena. Rakennuksen korkean osan 2–5. kerrokset ja matalan osan sisäpihan puoleiset osat ovat poismuuton seurauksena tyhjentyneet ja koko rakennuksesta pääosa on tyhjillään.

Vuosien mittaan keskuskonttorissa on tehty rakennusteknisiä parannuksia, kuten uusittu vesikate ja tilojen pintarakenteita sekä tiivistyskorjattu julkisivua. Suurempia peruskorjauksia ei ole tehty ja 50 vuotiaassa rakennuksessa tämä konkretisoituu kattavan peruskorjauksen tarpeena. Korjauksessa tulisi uusia muun muassa vesikatot eristyksineen, julkisivurakenteet ikkunoineen ja sisäpintarakenteet kauttaaltaan. Käytettäväksi osaksi jää käytännössä vain rakennuksen betonirunko. Laajan korjaustarpeen vuoksi uuden toimitilarakennuksen rakentamiskustannukset arvioidaan matalammiksi kuin vanhan keskuskonttorin raskaan peruskorjauksen korjauskustannukset.

3.1.5 Keskuskonttorin rakennushistoriallinen ja rakennustekninen inventointi

Asemakaavamuutoksessa on hyödynnetty muun muassa seuraavia selvityksiä ja raportteja:

- Ahlava, A., T. Mäkynen, M. Niemeyer, E. Perotti, S. Kallio & T. Tsai (2018). Sinkkiportti: Raportti. Helsinki Zurich Office Oy.
- Holm, A., C. Bonn, T. Viitala, T. Mikkonen, M. Kurten, E. Muttonen-Mattila, T. Airola, K. Höglund, P. Rislä, A. Majaneva-Virkola, E. Sund-Knuuttila & S. Sorri (2010). Vaasan kaupunki: Kulttuuriympäristöselvitys. Vaasan kaupunkisuunnittelu
- Ikonen, L. & A. Majaneva (2001). Strömberg Park: Rakennusinventointi. Vaasan kaupunkisuunnittelu.
- Mikkonen, T. & K. Andersson (2002). Strömberg Park: Rakennushistoriallinen selvitys. Pohjanmaan museon raportteja 4.
- Pitkänen, T. & D. Anderssen (2015). Tarkastuspöytäkirja. Dry Tec Oy Ab.
- Salin, M., E. Vähäsöyrinki & O. Vaittinen (2015). Terveysperusteinen sisäilma- ja kuntotutkimus: SO-rakennus, ABB, Vaasa. Inspector SEC Oy.
- Varsanpää, M. (2018). Kuntoarvio 2018: SO-rakennus. Insinööritoimisto ReCON Oy.

Rakennusinventoinnissa vuodelta 2001 todetaan Strömberg Parkin alueen rakennusten olevan ABB:n teettämän kuntoarvion perusteella hyvässä ja tarkoituksenmukaisessa kunnossa. Inventoinnissa on esitelty kukin rakennus siten, että on läpikäyty sen historia vaiheineen, tyyliuunta, rakennussuojelumerkintä ja arvio käyttöarvosta. Useiden rakennusten suojelutasoa heikentää niissä vuosikymmenien mittaan toteutetut kunnostustyöt, joiden takia rakennusten alkuperäinen luonne ja rakenteet ovat muuttuneet. Asemakaavamuutoksen tontilla olevasta SO-rakennuksesta todetaan sen olevan rakennussuojelun kannalta miljööarvoltaan merkittävä rakennus ja käyttöarvoltaan tarkoituksenmukainen sekä kehityskelpoinen.

Vuoden 2002 rakennushistoriallisessa selvityksessä on inventoitu Strömberg Parkin yrityspuistossa olevat rakennukset, minkä yhteydessä on kuvattu niiden rakennushistoria vaihe vaiheelta sekä kulttuurihistoriallinen merkitys. Selvityksessä alueen vanhemmat rakennukset on ryhmitelty alueittain, kuten entisen kojetehtaan alue, keskusvaraston alue ja muuntajatehtaan alue. Pääosa uudemmista rakennuksista on selvityksessä käsitelty erillisinä johtuen niiden sijoittumisesta erillään verrattuna varhaisiin ja lähekkäin toisiaan ryhmiksi sijoittuviin rakennuksiin. Selvityksessä todetaan Strömberg Parkissa olevan suojeltavien rakennusten ohella myös huonokuntoisia ja toimintojen kannalta vanhanaikaisia rakennuksia, jotka voidaan purkaa. Tuolloin purettavaksi tarkoitettut rakennukset ja rakennelmat ovat olleet pääosin kylmiä varastotiloja ja

katoksia. Purettavaksi suunnitellut rakennukset tulee ennen purkutöitä dokumentoida. Keskuskonttorin osalta selvityksessä korostetaan rakennuksen merkitystä ABB:n historian kannalta ja laajemmin koko kaupungille, mitä on ilmentänyt rakennuksen poikkeavuus rakennuspaikan, massoittelun ja materiaalivalintojen suhteen verrattuna alueen muuhun rakennuskantaan.

Vaasan kaupungin vuonna 2010 laatimassa Kulttuuriympäristöselvityksessä kuvataan Strömberg AB:n työntekijöiden asunnoiksi rakennettua asuinalueita, nykyiseltään nimeltään Aaltopuistoa. Asuinalue sijaitsee teollisuusalueen koillispuolella. Sotien jälkeisinä vuosina 1946–49 rakennettiin yhteensä 12 puurivitaloa ja viisi kivirivitaloa tehdasalueen läheisyyteen Alvar Aallon toimiston suunnitelmien mukaisesti. Alun perin puisten rivitalojen julkisivut olivat tervattuja, jonka vuoksi aluetta kutsuttiin pitkään Neekerikyläksi. Asuinalue on kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokas kohde.

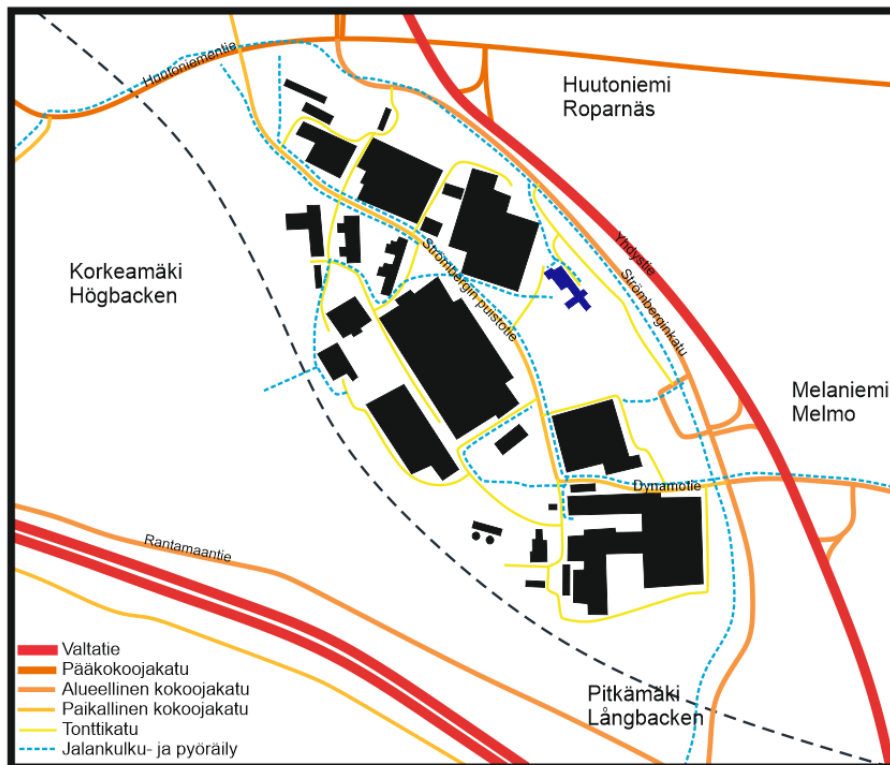
Keskuskonttorista on tehty useita kuntotutkimuksia; vuonna 2015 Drytec OY:n toteuttama suppea kuntotutkimus ja terveystutkimus sisäilma- ja kuntotutkimus Inspector Sec Oy toimesta, minkä yhteydessä tehtiin rakennuksen työntekijöille käyttäjäkysely heidän kokemistaan sisäilmaongelmista ja niihin liittyvästä oireilusta. Vuonna 2018 Insinööritoimisto ReCon Oy toteutti rakennusteknisen kuntoarvion, jossa rakennuksen heikko kunto todennettiin.

Vuonna 2015 Drytec OY:n toteuttama suppea kuntotutkimus keskittyi muutamaan huoneeseen; keittiöön wc-tiloihin ja yhteen työhuoneeseen, joissa on koettu poikkeavaa hajua, silmä- ja kurkkuaireita sekä lämpötilojen vaihtelua. Oireilua aiheuttavien tilojen tutkimuksessa havaittiin mikrobivaurio työhuoneen ikkunaseinässä, mikä on seurausta kosteus- ja pakkasvaurioista. Inspector Sec Oy:n terveystutkimuksessa sisäilma- ja kuntotutkimuksessa kartoitettiin koko rakennuksen kuntoa pintakosteuskartoituksilla ja erilaisilla sisäilmatutkimuksilla, minkä yhteenvedo oli kokonaisuutena suhteellisen terve rakennus. Kuitenkin vakavia paikallisia tai koko rakennusta koskevia lievempiä ongelmia havaittiin useita, sillä eri puolilla rakennusta on kosteus- ja mikrobivaurioita. Vaurioiden syiksi on listattu viistosateelle altistuva ikkunarakenteen, paikalliset vesivahingot ja maanvastainen seinärakenne ensimmäisessä kerroksessa. Rakennuksen peruskorjauksessa tai purkamisessa tulisi lisäksi huomioda lattioiden asbestilöydöt, joiden perusteella asbestia voi esiintyä rakennuksessa enemmänkin. Keskuskonttorin käyttäjille toteutetun kyselyn vastausprosentti oli varsin korkea (78 %), ja sen mukaan yleisempiä oireita ovat tukkoisuus, aivastelu, yskä, nielun ja kurkun kutina sekä paineen tunne poskissa. Kyselyn mukaan 73 prosentilla oireilevista käyttäjistä oireet hävisivät viikonlopun tai lomaviikon aikana, mikä viittaa koettujen oireiden liittyvän keskuskonttoriin. Sisäilma- ja kuntotutkimuksesta käy ilmi laaja korjaustarve, sillä toimenpiteitä tarvitaan laajalti eri tiloissa.

ReCon Oy:n vuoden 2018 rakennusteknisessä kuntoarviossa keskuskonttorin todetaan olevan raskaan peruskorjauksen tarpeessa. Korjauksessa tulisi kauttaaltaan uusia vesikatot eristyksiin, julkisivurakenteet ikkunoihin, tiiliverhoukseen ja eristyksiin, salaojarakenteet rakennuksen ympäristäytöihin sekä rakennuksen sisäpintarakenteet kauttaaltaan. Käytettäväksi rakennusosaksi jäisi käytännössä vain betonirunko. Raskas peruskorjaus olisi perusteltu lisäksi sen vuoksi, että lähes alkuperäinen LVISA-tekniikka on käyttöikänsä loppupäässä ja

vaatii peruskorjausta. Tämä tarkoittaisi LVI-järjestelmien purkamista kaikilta osin ja niiden uudelleen rakentamista. Vuoden 2018 tilanteessa keskuskonttori on suurelta osin tyhjentynyt korkean konttoriosan osalta 2–5. kerroksissa ja matalan osan sisäpihan puolella. Kuntoarvion mukaan työterveyden ja Eläkesäätiön tilat olivat ainoita lähes oireettomia tiloja käyttäjien keskuudessa. Keskuskonttorin kiinteistötekniikan heikkolaatuisuutta kuvaa kuntoarviossa annettu suositus siitä, että SO-rakennuksen purkamista ja uuden toimitilarakennuksen rakentamista tilalle tulee harkita ja selvittää. Kuntoarviossa ehdotetaan, että kummastakin vaihtoehdosta tulee tehdä tarkemmat hankeselvitykset ja kustannuslaskelmat.

3.1.6 Liikenne



Kuva 11. Strömberg Parkin liikenneverkko.

Yrityspuiston pääkadun muodostavat aluetta halkova Strömbergin puistotie jatkonaan Dynamotie (kuva 11). Strömbergin puistotie yhdistää alueen sisäisen liikenteen Huutoniementiehen ja Dynamotien risteyksen kautta sekä Strömberginkatuun että Melaniementiehen. Alueen sisällä katuverkko täydentyy Virtaviivalla ja Sähkötiellä, jotka muodostavat Strömbergin Puistokadun suuntaisen kierroksen. Muottitie, Konekuja ja Sähkökatu muodostavat Strömbergin puistokadulta poispäin suuntaavat poikkikadut. Alueella on teitä yhteensä noin 11 kilometriä, joiden kunto vaihtelee. Tieverkostoon kohdistuu kovaa kulutusta, sillä alueella liikkuu runsaasti raskasta liikennettä huolto- ja tuotannollisista syistä.

Kevyen liikenteen olosuhteet ovat haasteelliset, sillä kevyenliikenteenverkko ei ole täysin yhtenäinen. Erillisiä jalkakäytäviä ei kaikilta osin ole, vaan kevyt liikenne kulkee osittain ajoratojen reunassa. Kuitenkin pääkaduilla, kuten Strömbergin puistokadulla, on erillinen kevyen liikenteen väylä ajoradan toisella puolella.

Yrityspuisto liittyy ulkopuoliseen katuverkkoon kuuden ajoneuvoliittymän kautta; Kupariportti, Pohjoisportti, Pääportti ja Muuntajaportti ovat moottoriliikenteelle sekä Sudentien portti ja Välitien portti kevyelle liikenteelle.



Kuvat 12 ja 13. Nykyiset auto- ja pyöräpysäköintijärjestelyt.

Pysäköintipaikkoja alueella on noin 2500. Pysäköintipaikkojen käyttöasteen huippu sijoittuu ajallisesti arkipäivisin toimistoaikaan, jolloin vapaista paikoista voi olla pulaa. Vastaavasti iltaja yöaikaan sekä viikonloppuisin pysäköinnin käyttö on vähäistä. Pyöräpysäköinti painottuu rakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen telineisiin ja pyörien pysäköintiä organisoivia ja sääolosuhteilta suojaavia pyöräkatoksia on vähän (kuvat 12 ja 13).

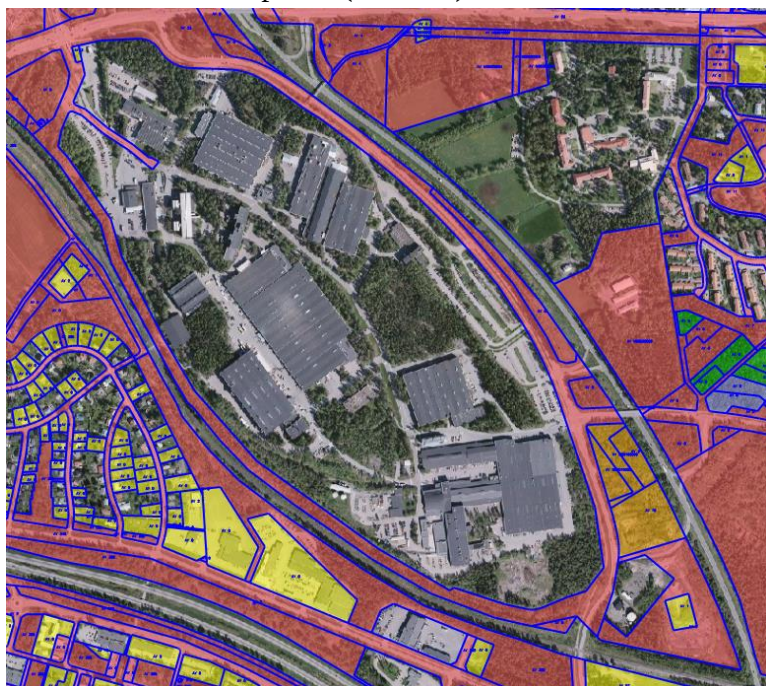
Yrityspuistossa asioivilla on mahdollisuus käyttää julkista liikennettä. Aluetta palvelee yksi alueen läpi liikennöivä paikallisliikenteen linja numero 4, joka liikennöi Torin ja lentoaseman väliä. Linja-autolinjan reitti kulkee Strömbergin puistotietä ja Dynamotietä pitkin, ja alueella on yhteensä seitsemän pysäkkiä. Yksi pysäkeistä sijaitsee alueen pohjoisosassa Huutoniementiellä, ja siellä liikennöin useita linjoja; 9 Keskusta-Ristinummi, 40 Keskusta-Vähäkyrö ja 41 Vaasanpuistikko-Vähäkyrö-Oravainen välillä. Paikallisliikenteen haasteeksi on osoittautunut eri kaupunginosiin suuntautuvien jatkoyhteyksien rajallisuus sekä matkustusajan pituus.

Strömberg Park rakennettiin aikoinaan valtakunnallisen rautatieyhteyden varten. Alueelle on johtanut kaksi rautatien pistoraidetta tavarankuljetuksia varten, mitkä johtivat keskusvarastolle ja konetehtaalalle. Pistoraiteet tulevat lähiaikoina poistumaan alueelta, sillä ne on poistettava Itäisen Ratakadun tieltä.

Strömberg Parkin yrityspuiston mittakaavassa liikennejärjestelyt tulevat muuttumaan vuosien 2019–20 aikana, kun alueen katuverkosto täydentyy uudella kadulla, Itäisellä Ratakadulla. Uusi katulinja tulee sijoittumaan radan suuntaisesti yrityspuiston eteläreunaan.

3.1.7 Maanomistus

Asemakaava-alueen tontit ovat yksityisessä omistuksessa ABB:n omistamina. Katualueet omistaa Vaasan kaupunki (kuva 14).

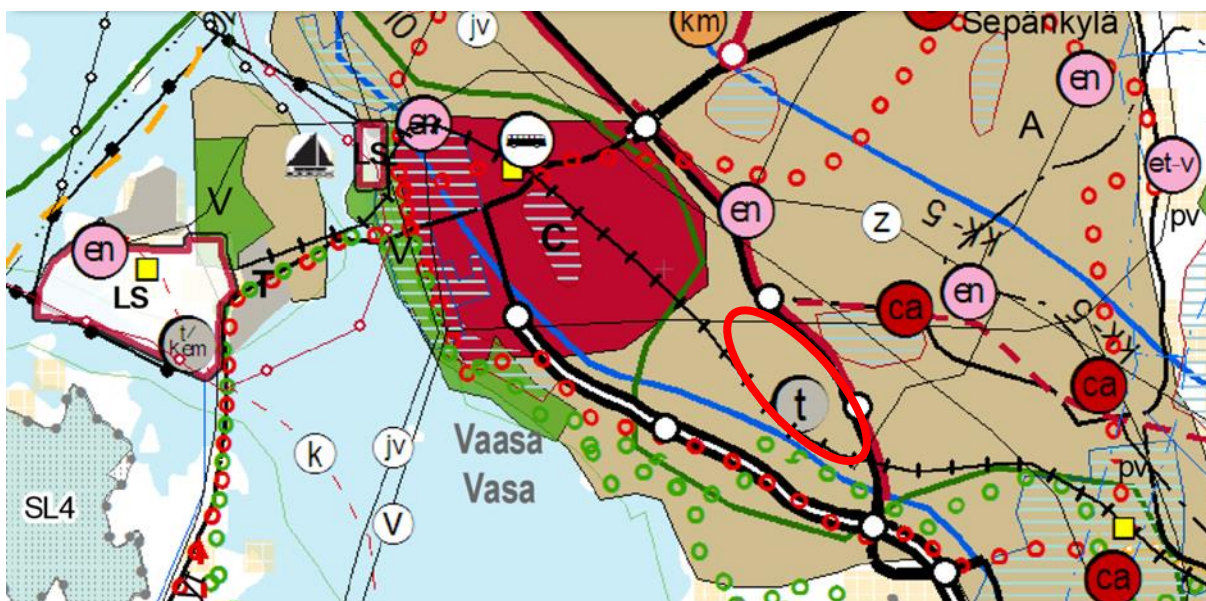


Kuva 14. Maanomistusolosuhteet: punaiset, oranssit ja keltaiset (vuokrattu) alueet ovat Vaasan kaupungin omistuksessa. Läpinäkyvät eli alueet ilman värirasterointia ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

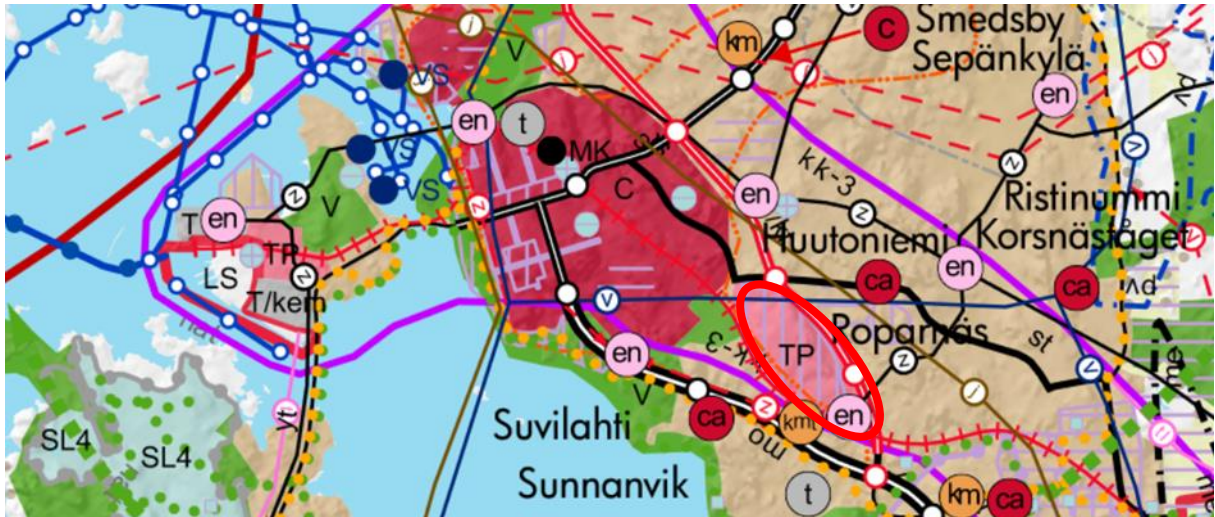
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Maakuntakaava



Kuva 15. Ote Pohjanmaan 2030 maakuntakaavasta, johon suunnittelualue merkitty.

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 21.12.2010 vahvistama Pohjanmaan maakuntakaava 2030. Kaavassa suunnittelualue on teollisuus- ja varastoaluetta t9-merkinnällä (kuva 15), jolla osoitetaan seudullisesti merkittävät teollisuusalueet. Alue kuuluu Vaasan laatukäytäväalueeseen merkinnällä kk-5. Vyöhykettä tulee kehittää kansainvälisesti vetovoimaisena, yhdyskuntarakenteeltaan ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoisena, yritystoiminnan, kaupallisten palvelujen ja tieteen alueena. Vyöhykkeellä tulee kiinnittää erityistä huomiota joukkoliikenteen edistämiseen.



Kuva 16. Ote Pohjanmaan maakuntakaavaluonnoksesta 2040, johon suunnittelualue merkitty.

Edellisen maakuntakaavan korvaavaa Pohjanmaan maakuntakaava 2040 laaditaan parhaillaan ja tavoitteena on hyväksytty kaava keväällä 2020. Uuden Pohjanmaan maakuntakaava 2040 luonnos on ollut nähtävillä 5.2–9.3.2018. Kyseisessä maakuntakaavaluonnoksessa suunnittelualue sijoittuu työpaikka-alueelle (kuva 16), jonka merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävät työpaikka-alueet keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Merkintään liittyvässä suunnittelumääräyksessä edellytetään, että ”Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen saavutettavuuteen ja liikennejärjestelyihin sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvoihin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää asumista eikä toiminta saa häiritä lähiympäristön asuntoja.”

Lisäksi Strömberg Parkin koko voimassa oleva asemakaava-alue sijoittuu energiahuollon alueelle (en), Vaasan laatukäytävälle (kk-3) sekä valtakunnallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (violetti pysty rasteri).

Yleiskaava

Asemakaava-alueella on voimassa Vaasan kokonaisyleiskaava eli Yleiskaava 2030, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2011 ja saanut lainvoiman 18.9.2014 voimaantulo-kuulutuksessa.

Voimassa olevasta asemakaava-alueesta pääosa on yleiskaavassa määritetty TY- merkinnällä teollisuusalueeksi (kuva 17), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueen kaakkois- ja luoteispäätyihin sekä Strömberginkadun suuntaisesti sijoittuu TP-merkinnällä työpaikka-alueita. Merkinnällä alue varataan ”*monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle ja sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu merkittäviä ympäristöhäiriöitä.*” Kaava-alueen luoteispäädyssä Strömberginkadun itäpuolella on lisäksi ET-merkinnällä yhdyskuntatekninen huoltorakennusten alue sekä suojaviheralue (EV). Voimassa olevassa yleiskaavassa koko Strömberg Parkin alueelle sijoittuu yhteensä kuusi (6) sk 1 –merkinnällä suojeltua kohdetta. Ne ovat kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti arvokkaita alueita, joille sijoittuu rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas säilytettävä rakennuskanta. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa tulee huolehtia sen erityisten arvojen säilyttämisestä. Lisäksi alueella on erillisiä rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita suojelukohteita, joita tulee hoitaa ja käyttää siten, että niiden arvo säilyy. Rakennuksia ei saa purkaa ilman viranomaisen lupaa.

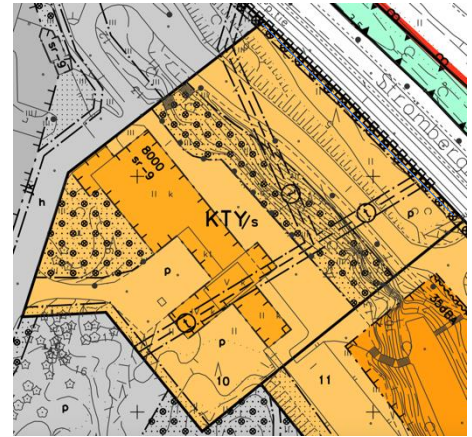
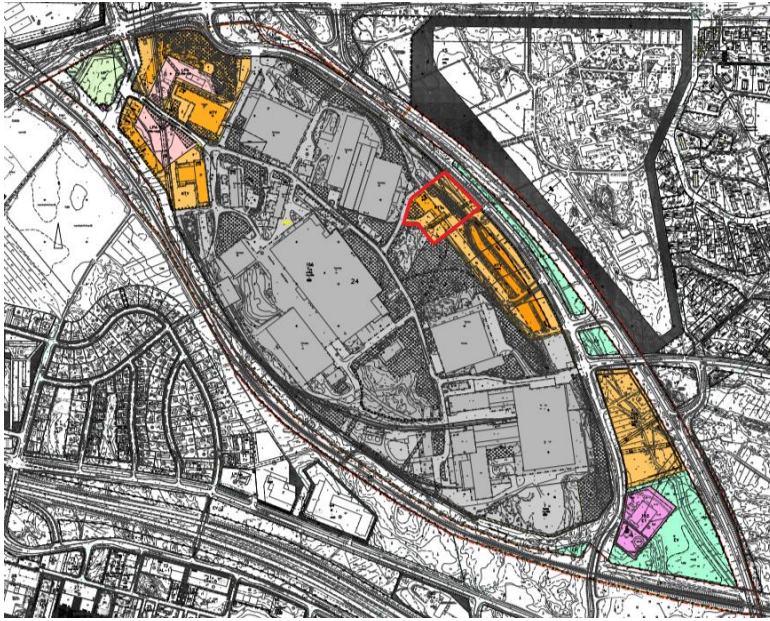
Varsinainen asemakaavamuutoksen suunnittelutontille nro 10 sijoittuu työpaikka-alueelle yleiskaavassa.



Kuva 17. Ote yleiskaavasta, johon asemakaava-alue merkitty.

Asemakaava

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 2.9.2002 hyväksymä ja lainvoiman 11.4.2005 saanut asemakaava numero 885. Kyseisessä asemakaavassa kaavoitetun kaava-alueen pinta-ala on ollut 113 hehtaaria.



Kuva 18. Ote asemakaavasta.

Asemakaavan mukaan alue on pääosin T-merkinnällä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (kuva 17). KTY-merkityt toimitilarakennusten korttelialueet sijoittuvat alueen luoteis- ja kaakkoisosaan sekä Strömberginkadun suuntaisesti. Luoteisosan KTY-korttelien läheisyydessä ovat LPA-merkinnällä autopaikkojen korttelialueet ja kaakkoisosaan sijoittuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET). Strömberginkadun vaikutusalueelle ja kaava-alueen kaakkoiskulmaan sijoittuu EV-merkinnällä suojaviheralueet.

Asemakaavan muutostontti osoitteessa Sähkömäki 4 on toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY). Asemakaavassa puusto on säilytettävä kaava-alueen lounais- ja keskiosissa sekä tonttia halkoo tietoliikenteelle varattu maanalainen tietoliikenteen johtorasite (Kuva 18).

Alueella ympäristö tulee säilyttää (/s), koska se on merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde, jossa rakennusten, rakenteiden, istutusten ja alueen muiden osien ominaispiirteet on säilytettävä. Lisä- ja korjausrakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei toimenpiteillä turmella kohteen kulttuurihistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja. Museoviranomaisille on varattava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- tai toimenpidelupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista. Alueellisen suojelumerkinnän lisäksi alueella on kohdesuojelumerkintöjä yksittäisten rakennusten suojelemiseksi (kuva 19). Voimassa olevassa koko alueen asemakaavassa rakennusten tai rakennelmien suojelumerkintöjä on useita erilaisia (sr-3, -7, -9, -10). Merkintöjen kokonaismäärä on suurempi kuin yleiskaavan osoittama kuusi suojelukohdealuetta. Kaavamerkinnöillä suojeltujen rakennusten suojeluvelvoite vaihtelee merkinnän mukaan; sr-3 osoittaa suojeltavaa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta, jota ei saa purkaa. Sr-7 osoittaa suojeltavan julkisivun osan, sr-9 alueen historian tai luonteen kannalta tärkeän rakennuksen ja sr-10 säilytettävää rakennelman, kuten kiviaidan.

Asemakaavamuutoksen tontilla on sr-9-merkinnällä suojeltu vanha keskuskonttori.

Strömberg Park
Rakennussuojelu

— /s
Aluumerkintä

■ sr-3

- 1 - Kupariportti
- 2 - NN
- 3 - Keskusvarasto TK
- 4 - BB
- 5 - RR
- 6 - Laboratorio (FF)

■ sr-9

- 7 - TSR
- 8 - VR
- 9 - VK
- 10 - SO
- 11 - HH
- 12 - TST
- 13 - VO
- 14 - VL
- 15 - kaasulaitos
- 16 - kaasulaitos
- 17 - porttirakennukset

— sr-10 ja sr-7

- 18 - pyöräkatokset
- 19 - julkisivut (KT, MM, FF)



Kuva 19. Rakennussuojelumerkinnät.

SO-rakennus mukaan lukien sr-9 merkintää on käytetty yrityspuiston voimassa olevassa asemakaavassa yhteensä 11 rakennuksen suojelemiseksi. Sr-9 on asemakaavassa määritelty seuraavasti: ”alueen historian tai luonteen kannalta tärkeä rakennus.” Kaavassa ei anneta rakennuksen säilyttämistä tai korjaamista koskevia lisämääräyksiä.

Sr-3 merkinnällä on suojeltu kuusi alueen vanhimmista rakennuksista, kuten moottoritehdas ja konetehtas. Asemakaavamääräyksen mukaan nämä rakennukset ovat rakennustaiteellisesti ja historiallisesti arvokkaita rakennuksia, joita ei saa purkaa ja niissä saa suorittaa vain sellaisia lisärakentamis- ja muutostöitä, jotka eivät vaurioita niiden arvoja. Lisäksi kaavassa määrätään, että mikäli rakennuksessa on aiemmin suoritettu tämän määräyksen vastaisia toimenpiteitä, tulee rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrkiä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla. Alvar Aallon suunnittelemat pyöräkatokset sekä kivimuuri ovat suojeltu rakennelmat säilyttävällä sr-10 merkinnällä. Sr-7 merkinnällä suojeltavia julkisivun osia on koneistotehtaassa, liesitehtaan ja muuntajatehtaan alueiden rakennuksissa.

Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2019.

Tonttijako ja -rekisteri

Alueella on suoritettu tonttijako ja tontti on rekisterissä. Asemakaavoitettava alue kattaa yhden tontin, tontti numero 10 osoitteessa Sähkömäki 4.

Pohjakartta

Suunnittelualan pohjakartta on tarkistettu ja hyväksytty 24.6.2019. Se täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

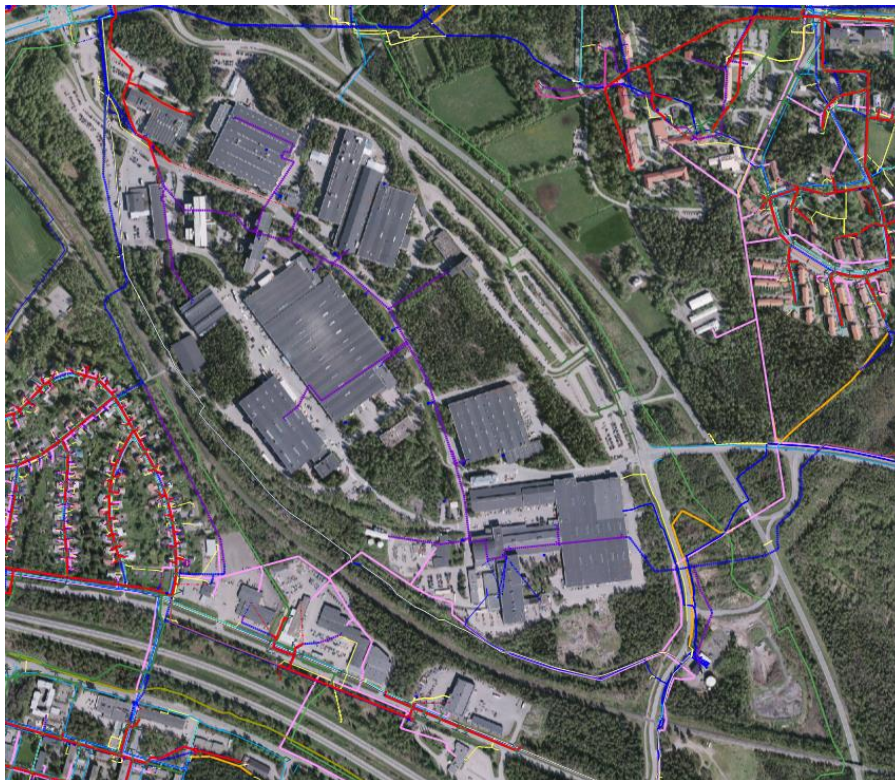
Rakennuskielto

Osoitteessa Sähkömäki 4. olevalla tontilla ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Johtorasitteet

Alue on yksityisessä omistuksessa ABB:n omistamana, minkä vuoksi Vaasan kaupungilla ei ole hallussa kattavaa, päivitettyä piirustusaineistoa kaapeli- ja johtoverkostosta. Materiaali alueen vesi-, viemäri- ja kaapelijohtojen verkostosta on ABB:n toimittamaa ja luonteeltaan kaupungin tietoja täydentävää.

Tällä hetkellä pääosa energiahuolto-, kaukolämpö-, vesijohto-, paineilma-, tele- ja tietoliikenneverkostoista sekä osa viemäriputkista on sijoitettu teräsbetonista valmistettuun maanalaiseen putkitunneliin kulvert (kuva 20). Sen päätunneli sijaitsee pääosin alueen pääkadun, Strömbergin puistokadun, alla. Päätunnelista haarautuvat pienemmät tunnelit eri kiinteistöihin. Tunneli pääosin myötäilee katulinjoja, mutta alueen pohjoisosassa se alittaa kaksi rakennusta; kontaktoritehtaan (RR) ja moottoritehtaan (BB). Tämä tulee huomioida jatkossa koko alueen asemakaavoituksessa vastuukysymyksissä ja kiinteistöjen rasitteiden muodostuksessa.



Kuva 20. Ote alueen sähkö- ja vesijohtoverkosta.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontille nro 10 sijoittuu maanlaisten tietoliikenne johtojen rasite, joka halkoo aluetta etelä-pohjois-suuntaisesti So-rakennuksen korkean osan kohdalla ja haarautuu luodetta kohti jatkuen alueen ulkopuolelle.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on käynnistetty tontin maanomistajan, ABB:n, aloitteesta.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontille numero 10 sijoittuva rakennus on suojeltu merkinällä sr-9. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan tontille sijoittuvan SO-rakennuksen säilyttämisen ja purkamisen edellytyksiä sekä uudisrakennuksen mahdollisuudet. Samalla arvioidaan tontin suojelumerkintä.

Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on tontin ja sille sijoittuvan rakennuksen käytettävyyden kehittäminen tilanteessa, jossa keskuskonttorin kiinteistötekniikka on vanhentunut ja sisäilmaongelmien vuoksi sen käyttöaste on matala. Kiinteistön omistaja ABB tarvitsee toimintoihinsa monipuolista toimitilaa ja tämän vuoksi SO-rakennuksen tilanne on ratkaistava sen ollessa vakaalla käytöllä. Kaavoitusprosessin yhteydessä tutkitaan rakennuksen jatkoon vaihtoehtoja; joko luonteeltaan raskas ja laaja peruskorjaus tai rakennuksen purkaminen ja uudisrakennuksen rakentaminen. ABB:n tilaamien kuntoarvioiden mukaan rakennuksen purkaminen ja uudisrakennus ovat kustannustaloudellisesti edullisempi vaihtoehto vanhan peruskorjaamisen sijasta, sillä purkamisen seurauksena tontille on mahdollista rakentaa nykypäivän teknologisia tarpeita vastaava uudisrakennus. Lisäksi peruskorjauksesta huolimatta on epävarmaa, pystytäänkö olemassa olevan rakennuksen sisäilmaongelmat ratkaista.

Uudisrakennuksen on tarkoitus mahdollistaa monipuolisesti tilan käyttäjän erilaisia tarpeita vastaava toimintaa, sillä asemakaavassa esitetty rakennuksen massoittelu mahdollistaa toimisto- ja tuotantokäytön samaan rakennukseen. Erilaisten toimintojen sijoittaminen vastaa omistajan kehittämistoiveita, sillä olemassa olevan rakennuksen yksipuoliset, toimistokäyttöä painottavat tilaratkaisut koetaan vanhentuneiksi ja huonosti tämän päivän tarpeita vastaaviksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja siihen liittyvät päätökset

Yksityisessä omistuksessa olevalle maalle kaavoitettaessa tarvittavan kaavoituksen käynnistämissopimuksen kaupunginhallituksen suunnitelujaosto hyväksyi kokouksessaan 3.6.2019 ja sopimuksen molemmat sopimusosapuolet ovat alekirjoittaneet sen. Maapoliittisen ohjelman mukaisesti kaavoituksen käynnistämissopimuksessa sovitaan muun muassa asemakaavan laadinnan kustannuksista ja sopimukseen kirjataan osapuolten maankäyttöä koskevat tavoitteet.

Asemakaavamuutosta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 18.6.2019. Suunnitelma on ollut nähtävillä 7.-20.6.2019 Pohjalaisessa, Vasabladetissa ja kaupungin verkkosivuilla 7.6.2019 julkaistulla kuulutuksella.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset ja osallisten vaikuttamismahdollisuudet on mainittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat ja vuokraajat
- Alueella toimivat yhdistykset
- Vaasan kaupungin viranomaiset ja lautakunnat:
kaavoitus, kiinteistötoimi, rakennusvalvonta, kuntatekniikka, ympäristötoimi, Vaasan talotoimi, Vaasan Vesi, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan maakuntamuseo
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Vaasan Sähköverkko Oy/ kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähkö Oy, ABB Oy
- Alueen työntekijät ja käyttäjät

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä 27.11.2018 vuoden 2019 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä. Vireilletulosta ilmoitettiin 13.3.2019, kun kaavoituskatsaus jaettiin paperiversiona kaikkiin vaasalaisiin kotitalouksiin.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavoitustyötä tehdään yhteistyössä eri osallisryhmien edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään asiasta lausunto kaavan kaikissa kolmessa kuulutusvaiheessa. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston ja kaavoitusprosessin tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on luoda edellytykset tontin omistajan tarpeita vastaavalle ja työskentelyn mahdollistavalle rakennukselle. Nykytilassa olemassa oleva keskuskonttori on tilojen käytettävyyden osalta vanhentunutta toimistotilaa, jonka käyttöaste on matala sisäilma-ongelmien vuoksi. Kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa eri toimintoja, kuten toimisto- ja tuotannollista käyttöä, palvelevaa monitoimitilaa, jossa on terve sisäilma.

Kaavamuutoksella arvioidaan kahden vaihtoehdon; nykyisen SO-rakennuksen peruskorjaamisen ja uudisrakennuksen rakentamisen edellytyksiä. Selostuksen luvussa ”5.4 vaikutusten arviointi” vertaillaan vaihtoehtojen vaikutuksia esimerkiksi luonnonvaroihin, yhdyskuntatalouteen ja kaupunkikuvaan. Kaavamuutoksessa on huomioitava muutostontin sijainti ja sen vuoksi vaikutukset valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Maanomistajan asettamat tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on kehittää kohdetta toiminnoiltaan monipuoliseksi rakennukseksi ja tiloiltaan moderneiksi. Lähtökohtaisesti tontin rakennuspaikan ja valmiin tie- ja muun infrastruktuurin käyttöasteen parantaminen on kaavoituksen perusta, sillä nykyisellään olemassa oleva rakennus muodostaa lähinnä kuluerän omistajalleen ollessaan lähes tyhjä.

4.4.2 Osallistamis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 7.-20.6.2019. Ohessa on tiivistelmä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyistä viranomaisten lausunnoista:

Sähkömäen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lähetettiin sähköisessä muodossa joko sähköpostitse tai viranomaisen oman lomakkeen kautta lausuntopyyntöjä yhteensä 23 viranomaiselle, joista kuusi antoi lausunnon määräajassa ja kolme lausuntoa saapui myöhässä. Yhteensä viisi lausuntoa saapuneista yhdeksästä totesi, ettei viranomaisella ole lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Vaasan Vesi: Lausunnossa todetaan, ettei kaava-alueella ole yhtiön johtoja, ja tehdasalueen vesihuoltolinjoista sillä ei ole tietoja. Tämän vuoksi Vesi pyytää asemakaavamuutoksen hakijaa toimittamaan alueen vesihuoltolinjojen kartoitustiedot. Vaasan vesi toteaa, että tehdasalueen kiinteistöjen vesialue tulee hoitaa alueen sisäisesti ja mahdollisista yhteisistä vesihuoltolinjoista kiinteistöjen täytyy tehdä keskenään sopimukset. Lisäksi potentiaalisten katualueiden rakentamisen yhteydessä runkojohdot siirretään harkinnan mukaan katu- tai yleisille alueille.

Länsi-Suomen sotilasläänin esikunta: Lausunnossa todetaan, ettei logistiikkarykmentti puolustusvoimien alueellisena edunvalvojana näe estettä asemakaavoittamisen etenemiselle. Logistiikkarykmentti kuitenkin muistuttaa, että rakennustöitä tehtäessä tulee huomioida alueella ja läheisyydessä mahdollisesti olevat kaapelilinjat. Puolustusvoimia palvelevien kaapeli-

linjojen sijainti tulee selvittää hyvissä ajoin ennen aiottua rakentamista Suomen Turvallisuusverkko Oy:ltä. Kaavoitusprosessin edetessä toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuvien olemassa olevien kaapeleiden siirtojen, rakentamisen aikaisen suojaamisen ja muiden muutosten osalta kustannukset kohdentuvat muutoksen aiheuttajalle.

Etelä-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus): Lausunnossa todetaan, että hankkeiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmissa on selvitetty riittäväällä tarkkuudella kaavahankkeiden tausta, tavoitteet, osalliset ja selvitystilanne. Lisäksi ELY-keskus esittää toiveensa osallistua lausuntomahdollisuudella hankkeeseen jatkossa luonnos- ja ehdotusvaiheissa. Lausunnossa todetaan, että suojelukysymyksiä ja lisärakentamista tarkasteltaessa tulee huomioida muutosten vaikutus alueen kokonaisrakenteeseen ja sen tulevaan käyttöön.

Pohjanmaan maakuntamuseo: Lausunnossa todetaan, että suunnittelualueen sijaitsevan valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä, RKY Strömbergin tehdas ja asuinalue. Alue on huomioitu kaikilla kaavatasoilla ja asemakaavassa on lisäksi ohjattu arvokkaimpien kohteiden suojelua kohde- ja aluesuojelumerkinnöillä sekä ohjaavilla määräyksillä. Maakuntamuseon mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on huomioitu alueen nykytilanne, arvot ja osalliset. Museon mukaan jatkosuunnittelussa huomiota tulee erityisesti kiinnittää valittujen ratkaisujen vaikutuksiin valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön ja sen ominaispiirteiden säilymiseen.

Asemakaavamuutoksen aiemmassa vaiheessa maakuntamuseo on kommentoinut, että korvaavan rakennuksen suunnittelussa tulee erityisesti huomioida alueen luonne, arvokas ympäristö sekä olemassa oleva rakennus ja sen luonne.

Lausuntopyyntö osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lähetettiin myös seuraaville tahoille, jotka eivät antaneet lausuntoa:

Tukes, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Länsi-Suomen sotilaslääni, Vaasan ympäristöseura, Liikennevirasto, Vaasan sairaanhoitopiiri, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan poliisilaitos, Talotoimi, Vaasan Sähkö, Vaasan rakennus- ja ympäristölautakunta, Vaasan tekninen lautakunta, FINAVIA, EPV Alueverkko, Elisa.

4.5.3 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavaluonnos on päivätty xx.xx.2019, ja se on ollut nähtävillä xx.xx.2019. Luonnoksesta jätettiin x kpl lausuntoa ja x mielipidettä.

4.5.4 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

4.5.5 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja niiden vastineet

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana xx.xx.- xx.xx.2019 on tullut x lausuntoa. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista:

4.5.6 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

Asemakaavaehdotusta on saatujen lausuntojen ja muistutusten perusteella täydennetty ja tarkistettu seuraavasti:

Asemakaavakarttaa ja –määräyksiä on tarkistettu seuraavasti: - xxx

Kaavaselistusta on täydennetty seuraavasti: - xxxx

5. AEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Strömberg Parkin voimassa olevan asemakaava-alueen pinta-ala on 113 hehtaaria, mutta varsinaisen asemakaavamuutoksen suunnittelualueen tontin maa-ala on 16 838 m². Voimassa olevassa asemakaavassa tontilla numero 10 on rakennusoikeutta 8000 k-m², joka on käytetty nykyisen SO-rakennuksen kerrosalan ollessa 7998 k-m².

Asemakaavan muutostontin käyttötarkoitus säilyy ennallaan, sillä rakennusta käytetään myös jatkossa toimitilana. Näin ollen voimassa olevassa asemakaavassa oleva kaavamerkintä, KTY toimitilarakennusten korttelialue, säilyy uudessa asemakaavassa. Asemakaavassa eri toiminnot mukailevat voimassa olevaa asemakaavaa. Toimitilarakennus sijoittuu tontin keskiosaan ja pysäköintialueet rakennuksen molemmille puolille. Säilytettävät metsiköt kehystävät rakennettua ympäristöä sijoittuen pysäköintialueiden väleihin. Kaavamuutos mahdollistaa uuden pysäköintialueen rakentamisen Sähkötien ja Strömberginkadun väliin, kuten voimassa oleva asemakaava.

Asemakaavamuutoksen rakennusala mukailee nykyisen rakennuksen rakennuspaikkaa. Ratkaisun perusteluna on Pohjanmaan museon lausunto noudattaa nykyisen rakennuksen luonnetta massoitteeluineen sekä tavoite säilyttää rakennusta ympäröivät metsiköt. Metsät korostavat alueen alkuaikoina Alvar Aallon laatiman asemakaavan kestävyyttä. Lisäksi perustelu olemassa olevan rakennuksen rakennusalan mukailulle asemakaavamuutoksessa on tontin varsin suuret korkeusvaihtelut, ja rakennuspaikassa pitäytymisellä minimoidaan maanmuokkaustöiden tarve. Rakennusalan kunnioittaminen on yhdyskuntataloudellisesti perusteltu ratkaisu.

5.2 Mitoitus

Sähkömäki 4:n asemakaava-alueen tontin koko on 16 838 m². Tonttirajat pysyvät kaavamuu-
toksessa ennallaan, joten tontin pinta-ala ei muutu. Asemakaavan muutostontin käyttötarkoi-
tusta ohjaava kaavamerkintä säilyy toimitilakorttelina. Tontin rakennusoikeus nousee raken-
nuksen kerroskorkeuden kasvaessa. Rakennusoikeuden muutos on huomioitu maanomistajan
ja Vaasan kaupungin välillä, kun ABB menettää Itäisen Ratakadun asemakaavoituksessa ra-
kennusoikeutta. Kyseinen rakennusoikeuden menetys huomioidaan alueen muissa kaavoissa.

Kaavamääräyksellä ei suoraan ohjata eri toimintojen, toimisto- ja tuotantokäyttöön, jakautu-
mista rakennuksessa. Asemakaavamuutoksen mahdollistama rakennuksen kerrosjakauma kor-
keaan ja matalaan osaan ohjaa tilojen käytön jakaumaa, sillä toimistotiloja voidaan sijoittaa
luontevasti useaan kerrokseen. Vastaavasti huonekorkeutta vaatima tuotannollinen toiminta on
toiminnallisesti edullisempaa sijoittaa yhteen tai kahteen kerrokseen logistiikan toimivuuden
kannalta.

Asemakaavan käyttötarkoituksen mukaiset pinta-alat ja rakennusoikeudet:

- KTY toimitilakortteli 10 000 k-m²

5.3 Aluevaraukset

Kaupunkikuva

Keskuskonttorin korvaavan uudisrakennuksen tontin asemakaavamuutoksessa huomioidaan
sen ominaispiirteet ja arvokas teollisuusympäristö, minkä vuoksi uuden asemakaavan kaava-
määräykset mukailevat edellistä asemakaavaa. Voimassa olevassa koko alueen asemakaavassa
on esimerkiksi suojeltu puustoa, mikä säilyttää alueen alkuperäisen metsäisen yleisilmeen. Ole-
massa olevan rakennuksen tavoin uusilla kaavamääräyksillä pyritään korostamaan rakennuksen
ainutlaatuisuutta alueella, sillä määräykset mahdollistavat uudisrakennuksen muusta rakennus-
kannasta poikkeavat materiaalivalinnat ja massoittelun. Kaavamuutos mahdollistaa aikaisem-
paa korkeamman rakennuksen mäen laella sekä olemassa olevan rakennuksen symmetristä
muotokieltä mukaileva rakennusala ja massoittelu viestivät sen merkityksestä yrityspuiston ja
laajemmin Vaasan kaupungin alueella. Yhdystieltä katsottaessa uudisrakennus muodostaa ny-
kyistä keskuskonttoria näyttävämmän kaupunkikuvallisen elementin laajemmin alueen ulko-
puolelle sekä tuo mielenkiintoisen kiintopisteen muuten varsin homogeeniseen metsämaise-
maan.

Pysäköintialueet

Asemakaavamuutos mahdollistaa nykyisten tontilla sijaitsevien kahden pysäköintialueen säi-
lyttämisen jatkossa. Pysäköintialueet sijaitsevat SO-rakennuksen molemmilla puolilla etu- ja
takapihalla. Lisäksi kolmas pysäköintialue voidaan tarvittaessa sijoittaa Sähkötien ja Ström-
berginkadun välisen metsikön kohdalle siten, että Strömberginkadun reunassa tulee säilyttää

olemassa olevaa puustoa vähintään puurivin verran. Puiden säästäminen tienreunaan mukailee yritysalueen metsäistä yleisilmettä.

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen toteuttamiseksi on arvioitu SO-rakennuksen säilyttämisen ja peruskorjaamisen sekä sen purkamisen ja uudisrakennuksen rakentamisen vaikutuksia rakennetun ympäristön, työolosuhteiden, yhdyskuntatalouden, liikenteen sekä luonnonympäristön näkökulmasta. Kaavamuutokseen liittyvät muut mahdolliset tutkimus- ja selvitystarpeet käyvät ilmi kaavoitusprosessin edetessä, ja tarkentavia tutkimuksia laaditaan tarpeen mukaan.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vanhan keskuskonttorin korvaaminen uudisrakennuksella ei tule huomattavasti muuttamaan suunnittelualueena olevaa tonttia, sillä uudisrakennus mukailee käyttötarkoitukseltaan ja massoittelultaan nykyistä rakennusta. Asemakaavaluonnoksessa pyritään siihen, että uudisrakennus pysyy edelleen Strömbergin teollisuusalueen maamerkinä sekä säilyttää korkean ja matalan rakennusosien muodostaman sommitelman SO-rakennusta mukaillen. Olemassa olevan rakennuksen ominaispiirteiden huomioiminen on ollut kulttuurihistoriallisia arvoja vaalivan Pohjanmaan museon ehtona sille, että sr-9-merkinnällä suojeltu SO-rakennus voidaan purkaa. Museon asettamien reunaehtojen mukaan tontin suunnittelussa tulee huomioida sen arvokas ympäristö ja laajemmin koko teollisuusalueen alkuperäinen, metsäinen luonne. Tämän vuoksi asemakaavoituksen tavoite on muokata olemassa olevaa puustoa ja muuta kasvillisuutta mahdollisimman vähän. Tavoite toteutetaan kaavassa puustoa säilyttävällä merkinnällä. Verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan uudisrakennus liittyy viereiseen metsäalueeseen luontevammin, koska luonnosasemakaava ei enää mahdollista pysäköintikentän rakentamista korkean rakennusosan eteläpuolelle. Kyseisellä alueella puusto on merkitty luonnoksessa säilytettäväksi.

Asemakaavamuutos mahdollistaa suunnittelutontin toiminnallisen kehittämisen tilanteessa, jossa tontille sijoittuvan SO-rakennuksen käyttöaste on matala sisäilmaongelmien vuoksi. Kaavaluonnoksen uusi toimitila korostaisi koko yrityspuiston ajallista kerrostuneisuutta ja loisi uudenlaista alueimagoa, kun sodan jälkeisinä vuosikymmeninä rakentuneeseen arvokkaaseen teollisuusympäristöön tulisi uudisrakennus. Sen myötä alueen rakennuskantaan tulisi uusi aika-kerrostuma.

Keskeistä uudisrakennuksen suunnittelussa on huomioida alueen ja olemassa olevan rakennuksen luonne sekä maakuntamuseon kommentointi rakennuksen massoittelun merkityksestä korvaavan rakennuksen suunnittelussa. Lisäksi suunnittelussa on otettava huomioon alueen tuleva kehittäminen laajemmin, sillä parhaillaan kaavoitettavan tontin numero 10 viereisten tonttien 11-14 asemakaavoittaminen käynnistyy tulevinä vuosina.

5.4.2 Vaikutukset työolosuhteisiin

Asemakaavamuutoksen vaikutukset kohdistuvat erityisesti muutostontin ja sen lähialueen työntekijöihin. Heidän lisäksi muutos vaikuttaa niihin ihmisiin, jotka hyödyntävät Strömberg Parkin yrityspuistoa esimerkiksi virkistyskäyttöön. Alueen porttien avaamisen myötä alueellisesti laajasta teollisuusalueesta on vuosien mittaan muodostunut eräänlainen ulkoilualue, jonka alueella ihmiset viettävät myös vapaa-aikaansa lenkkeillen ja teollisuusrakennuksiin tutustuen.

Työympäristö on osa elinympäristöä ja sen laatutekijöitä ovat terveellisyys ja viihtyisyys, joiden luoma kokonaisuus muodostuu esimerkiksi melutasosta tai ilmanlaadusta. Sähkämäen SO-rakennuksen tapauksessa rakennuksen nykyinen tila alleviivaa sisäilman merkitystä työympäristössä, sillä sen kiinteistötetekniikan heikon tason vuoksi suuri osa työntekijöistä on joutunut siirtymään toisiin tiloihin sisäilman laatuongelmien vuoksi.

Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on mahdollistaa sisäilmaltaan ja kiinteistötetekniikaltaan hyvälaatuinen toimitila. Uudisrakennuksen kautta alueelle rakentuu monipuolista ja modernia toimistotilaa, jonka vaihtelevat tilaratkaisut tarjoavat valinnanvaraa erilaisille työntekijöille ja erilaisiin työtehtäviin.

Ulkotilojen melu- ja ilmanlaatuun kasvillisuudella on vähentävää vaikutusta, minkä vuoksi viihtyisyyteen ja terveyteen liittyvät uhkatekijät on pyritty minimoimaan tontin rakennuksen sijoittelussa ja olemassa olevan kasvillisuuden säilyttämisellä.

5.4.3 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Asemakaavamuutoksessa ei synny suoria kustannuksia eikä tuloja kaupungille.

(kuntatekniikka täydentää)

Kuntotutkimusten yhteydessä on tehty taloudellinen vertaileva arvio nykyisen rakennuksen laajamittaisen kunnostuksen ja uudisrakennuksen kustannuksista. Arvion tuloksena uudisrakennus on todettu kustannustehokkaammaksi ratkaisuksi tilanteessa, jossa nykyisen SO-rakennuksen toimintakuntoon saattaminen vaatisi raskasta peruskorjaamista eikä sen jälkeen ole varmuutta sisäilman laadun parantumisesta terveydellä suotuisalle tasolle.

Uudisrakennuksen käyttökustannuksen olisivat todennäköisesti matalammat keskuskonttoriin nähden. Lämmityksen osalta rakenteeltaan tiiviimmässä uudiskohteessa kustannukset ovat lähitökotaisesti matalammat verrattuna 1970-luvun standardien mukaan rakennettuun SO-rakennukseen, jonka seinä- ja ikkunapintojen tiiviydessä on havaittu puutteita. Ikkunatiivisteiden kautta tapahtuneet kosteusvauriot kertovat myös mahdollisesti lämpöhukasta, mikä lisää rakennuksen lämmityskustannuksia.

Keskuskonttorin heikon kiinteistötetekniikan tason ja sisäilmaongelmien takia evakossa työskentelevät työntekijät voisivat palata Sähkämäki 4:n uuden toimitilarakennuksen myötä. Näin ollen

heidän käytössään parhaillaan olevat tilat vapautusivat muuhun käyttöön ja tilojen käyttö tehostuisi.

5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen

Työntekijöiden siirtyessä Sähkämäki 4:n alueen liikenneolosuhteet muuttuvat. Asemakaavan muutostontille suuntautuva auto- ja pyöräliikenne lisääntyvät uudisrakennuksen myötä verrattuna nykytilanteeseen, jossa tontilla sijaitsee vajaalla käytöllä oleva lähes tyhjä toimistorakennus. Nykyisen keskuskonttorin kokoisessa toimitilassa kuitenkin mahtuu työskentelemään suuri joukko työntekijöitä. Liikenteen lisääntymisen myötä sen aiheuttamat ympäristöhaitat, kuten melu ja pienhiukkaspäästöt, tulevat lisääntymään.

Suojellun SO-rakennuksen purkaminen muuttaisi tontin pysäköintimitoitusta, koska Vaasan kaupungin pysäköintipolitiikan mukaisesti suojellun rakennuksen pysäköintipaikkojen suositusmäärä on väljempi kuin toimitilarakennuksen, jolta puuttuu suojelumääräys. Pysäköintipolitiikan mukaisesti suojellun rakennuksen suositusautopaikkamäärä on 1 ap/100 k-m², kun vastaava määrä tavalliselle, ei-suojellulle toimitilarakennukselle on 1 ap/50 k-m².

Autopysäköinnin ohella pyöräpysäköinti muuttuu asemakaavamuutoksen myötä, koska pyöräilyn olosuhteita tullaan kaavamuutoksessa kehittämään. Nykyisellään pyöräpysäköinti on varsin hajanaista, ja se on järjestetty muutamalla pyörätelineellä, jotka sijoittuvat pääsisäänkäynnin ja matalanosan edustalla olevan portin läheisyyteen. Ajoittain pyörien pysäköinti on saattanut olla varsin epäjärjestelmällistä, kun pyöriä on jätetty sinne tänne pyörätelineiden vähyyden vuoksi pysäköintijärjestelyjen ollessa alimitoitettuja. Kaavamuutoksen myötä pyöräpysäköinnin mitoitus muuttuu vastaaman autopysäköinnille asetettua pysäköintipaikkojen määrää, joka on 1 pp/50 k-m² pysäköintipolitiikan mukaisesti. Kaavamääräys muuttaa pyöräpysäköintiolosuhteita nykyiseen nähden, kun pysäköintipaikkojen lisäys osoitetaan kaavassa keskitetysti katokseen. Pyöräpysäköinnin mitoitus autopysäköintiä vastaavaksi on ohjaava valinta, jolla pyritään pyöräilyolosuhteita parantamalla kannustamaan kestäviin kulkutapoihin.

Vaasan pysäköintipolitiikan mukaisesti pysäköinti ratkaistaan tonttikohtaisesti. Kaavamerkinällä mahdollistetaan keskitetty, 2-tasoinen pysäköintihalli olemassa olevan ja korvaavan uudisrakennuksen pohjoispuolelle nykyisen Sähkötien ajolinjan kohdalle Strömberginkadun eteläpuolelle. Pysäköintialue on myös mahdollista rakentaa yhteen tasoon. Tarkemmassa suunnittelussa tulee ratkaista, suuntautuuko ajoliikenne pysäköintialueelle Sähkötien vai Sähkämäen kautta vai mahdollisesti molemmista ajosuunnista. Todennäköisesti tuleva autoliikenne tulee suuntautumaan Sähkämäen kautta Rambolin alustavan katusuunnitelman mukaisesti. Tällöin liityntä alueelle tapahtuu Sähkämäen kautta, ja tie haarautuu ensin Sähkötien mahdolliselle pysäköintialueelle, sitten Sähkämäki 4:n etupiha-alueelle ja sen jälkeen takapiha-alueelle. Sähkämäki 4:sta ajoyhteys jatkuu tonttikatuna yhdistyen Strömbergin puistotiehen, joka on yrityspuistoa halkova pääväylä.

Kaavamuutos mahdollistaa pysäköintijärjestelyjen muuttamisen alueen kehittämisen myötä. Autopysäköinnin painopiste on edelleen Sähkömäki 4:n viereisillä tonteilla nro 11–14 nykyisellä, pinta-alaltaan laajalla pysäköintialueella. Järjestely on kuvattu kaavamääräyksissä. Mikäli nyt pysäköintialueena olevien tonttien rakentaminen muuhun käyttöön alkaa pysäköintijärjestelyt tulee ratkoa tonttikohtaisesti. Samalla Sähkömäki 4:n tontille tekeillä olevassa asemakaavamuutoksessa osoitettu pysäköintitalon toteutus tulisi ajankohtaiseksi viereisen maantasossa olevan pysäköintikentän poistuessa. Sähkömäki 4:n tontilla SO-rakennuksen molemmilla piha-alueilla olevat nykyiset yhteensä noin 50 autopaikkaa tulevat säilymään.

5.4.5 Vaikutukset luonnonympäristöön

Strömberg Parkin yrityspuiston metsäinen luonne huomioidaan kaava-alueen suunnittelussa, minkä vuoksi puustoisiksi metsäalueiksi jäävien tontinosien osuus on suuri. Asemakaavamuutoksessa lähtökohtaisesti tontin kasvillisuus ja etenkin puusto pyritään säilyttämään uudisrakennuksen suunnittelussa, sillä nykyistä rakennusta reunustaa osittain varttunutta mäntyvaltaista sekametsää. Tämän vuoksi uudisrakennuksen sijoittuminen tontilla mukailee pitkälti olemassa olevan rakennuksen rakennusala, jotta rakennustöiden vuoksi tehtävä puunkaato jäisi mahdollisimman vähäiseksi. Uudisrakennuksen vaihtoehdot kuitenkin poikkeavat toisistaan rakennuksen rakennuspaikan ja siksi myös puuston suhteen.

Vaihtoehdossa 2A matalan osan rakennusala sijoittuu nykyisen SO-rakennuksen rakennuspaikalle ja sen runkosyvyys on suunnilleen sama kuin SO-rakennuksen matalan osan runkosyvyys. Vastaavasti vaihtoehto 2B matalampi osa poikkeaa rakennusosaltaan nykyisestä keskuskonttorista, sillä se on runkosyvyydeltään pienempi. Näin ollen vaihtoehdon toteuttaminen mahdollistaisi uusien puiden istutukset uudisrakennuksen pitkäsivun suuntaisesti sen eteläpuolelle.

Vertailutaulukko

Oheiseen taulukkoon on koostettu vertailu siitä, miten SO-rakennuksen säilyttäminen ja uudisrakennuksen kahden vaihtoehdon rakentaminen eroavat vaikutuksiltaan.

Taulukko 2. Vaihtoehtojen vertailu.

Vaikutus	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2A	Vaihtoehto 2B
Työntekijöiden työolosuhteet	+ työolosuhteet paranevat, kun keskuskonttori peruskorjataan + sisäilmaongelmat ratkaistaan + tuttu työympäristö säilyy - sisäilman korjaantumisesta ei ole täyttä var-	+ uudet, modernit toimitilat + laadukas sisäilma + avarammat ikkunäkymät kerroskorkeuden kasvaessa +/- matalan osan leveä runkosyvyys mahdollistaa monipuoliset tuotantotilat - uudet tilat vaativat totuttelua	+ uudet, modernit toimitilat + laadukas sisäilma + avarammat ikkunäkymät kerroskorkeuden kasvaessa - uudet tilat vaativat totuttelua

	muutta peruskor- jauksesta huoli- matta - työskentely ti- loiltaan ja toi- minnoiltaan osin vanhentuneissa toimistotiloissa jatkuu		
Maa- ja kallioperä	+/- ei mainittavia vaikutuksia	+/- ei mainittavia vaikutuksia uudisra- kennuksen noudatta- essa nykyisen raken- nuksen rakennusala ja -paikkaa	+/- ei mainittavia vaikutuksia uudisra- kennuksen mukail- lessa nykyisen raken- nuksen rakennusala ja -paikkaa
Eliölajisto, biodiversi- teetti, luonnonvarat	+ keskuskontto- rin säilyttäminen todennäköisesti säästää luonnon- varoja	+ olemassa oleva kasvillisuus säilyy - uudisrakennuksen rakentaminen kulut- taa luonnonvaroja	+ olemassa oleva kasvillisuus säilyy + uuden kasvillisuu- den, kuten puiden, is- tutus mahdollista uu- diskohteen runko- syvyyden ollessa ka- peampi - uudisrakennuksen rakentaminen kulut- taa luonnonvaroja
Alue- ja yhdyskuntara- kenne, energiatalous, liikenne	+ vanhaa raken- netta on vaikea saneerata ener- giatehokkaaksi - keskuskonttorin korjauskustan- nuksia vaikea ar- vioida	+ uudisrakennus energiatehokkaampi + pyöräilyolosuhtei- den kohentaminen (mm. paikkamääräl- tään runsas, keskitet- ty pyöräpysäköinti katoksessa) - keskuskonttorin purkaminen tuottaa rakennusjätettä	+ uudisrakennus energiatehokkaampi + pyöräilyolosuhtei- den kohentaminen (mm. paikkamääräl- tään runsas, keski- tetty pyöräpysäköinti katoksessa) - keskuskonttorin purkaminen tuottaa rakennusjätettä
Kaupunkikuva, mai- sema, rakennettu ympä- ristö	+ keskuskonttori säilyy maamerk- kinä + kulttuuriympä- ristöarvot säily- vät	+/- korkea osa uudis- taa kaupunkikuvaa + uudisrakennus jät- tää alueelle uuden ajallisen kerrostu- man, joka kertoo ra- kennusajasta ja sen ihanteista + korvaava rakennus mukailee keskus- konttorin ominais-	+/- korkea osa uudis- taa kaupunkikuvaa + uudisrakennus jät- tää alueelle uuden ajallisen kerrostu- man, joka kertoo ra- kennusajasta ja sen ihanteista + korvaava rakennus mukailee keskus- konttorin ominais-

		piirteitä ja sopii arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön	piirteitä ja sopii arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön
--	--	---	---

Vertailutaulukoinnin tuloksena on, että vaihtoehdot ovat varsin tasaväkisiä ja vaihtoehtojen välille on vaikea saada selkeitä eroja, koska molemmissa luonnosvaihtoehdoissa mukaillaan olemassa olevaa SO-rakennusta.

Kaikissa vaihtoehdoissa tontin käyttötarkoitus säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena toimitilarakennusten korttelialueena (KTY). Kaavan laatimiselle on suunnitteluprosessin alkuvaiheessa määritelty tavoitteita, joita vaihtoehdot vastaavat eri lailla. Kaikki esitetyt vaihtoehdot vastaavat pääosin rakennetun kulttuuriympäristön säilymisen tavoitteita. Vaihtoehto 1. täyttää parhaiten rakennetun kulttuuriympäristön säilymisen tavoitteet. VE 2A ja B täyttävät parhaiten energiataloudelliset, taloudelliset ja liikenteelliset tavoitteet.

Vaihtoehto 1. tarkoittaisi, ettei voimassa olevaa kaavaa täytyisi muuttaa. Nykyiseen tontilla olevaan keskuskonttoriin toteutettaisiin vain raskas peruskorjaus, mutta rakennuksen säilyessä tontilla kaavamuutosta eikä suojelumerkinnän poistamista tarvita. Muutostarpeet esimerkiksi pysäköintiin tai ajoväyliin liittyen vaatisivat kaavamuutoksen.

Vaihtoehdoissa 2A ja 2B rakennusoikeutta on nostettu, kun korvaavan uudisrakennuksen kerrosluku on nykyistä SO-rakennusta korkeampi. Vaihtoehdon 2A rakennusala on sama kuin nykyisellä rakennuksella ja VE 2B mukailee sitä, mutta matalan osan runkosyvyys on pienempi.

5.5 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Asemakaavan kaavamerkinnät ja –määräykset ovat esitetty asemakaavakartassa (kts. liite 1).

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaprosessi on käynnistynyt kesäkuussa 2019 suunnittelujaoston hyväksyttyä kaavoituksen käynnistämissopimuksen. Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2020 alkupuoliskolla. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: <https://www.vaasa.fi/tietoa-vaasasta-ja-seudusta/kehittyva-ja-kansainvalinen-vaasa/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/sahkomaki-4-ak1097/>.

Asemakaavan muutosasiakirjat toimivat perustana tontin kehittämiseksi. Rakennuslupien yhteydessä varmistetaan, että rakennushanke on linjassa asemakaavan tavoitteiden kanssa.

LIITTEET

Liite 1. Asemakaavakartta merkintöineen

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 4. Hoitoluokituskartta