

Asemakaavan selostus

ONKILAHDEN PUISTO

ASEMAKAAVA NRO 970



ASEMAKAAVAN MUUTOS ja tonttijako

- 3. kaupunginosa: puisto- ja vesialueet
- 5. kaupunginosa: kortteli 9, vesi-, puisto-, lähivirkistys- ja katualueet
- 16. kaupunginosa: korttelit 16, 17, 18 ja 19, liikenne-, katu-, puisto- ja vesialueet
- 19. kaupunginosa: kortteli 57, lähivirkistys- ja vesialueet
- 22. kaupunginosa: lähivirkistys-, katu-, liikenne- ja vesialueet

Vaasan kaupungin kaavoitus 2019

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos ja tonttijako/ Onkilahden puisto, asemakaava nro 970

Asemakaavan muutos ja tonttijako koskee:

3. kaupunginosa: puisto- ja vesialueet

5. kaupunginosa: kortteli 9, vesi-, puisto-, lähivirkistys- ja katualueet

16. kaupunginosa: korttelit 16, 17, 18 ja 19, liikenne-, katu-, puisto- ja vesialueet

19. kaupunginosa: kortteli 57, lähivirkistys- ja vesialueet

22. kaupunginosa: lähivirkistys-, katu-, liikenne- ja vesialueet

sekä kaupunginosarajaa 5. ja 16. kaupunginosan välillä

**Laatija
Valmistelija**

Vaasan kaupunki, kaavoitus
Kaavoitusarkkitehti Emma Pitkäjärvi,
puh. 040-3542819

**Vireilletulo
Suunnittelujaosto**

24.11.2009 § 162 suunnittelujaosto
27.11.2012 § 170
25.3.2014 § 43
11.11.2014 § 137
17.3.2015 § 38

**Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto**

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Vaasan keskustan pohjoispuolella, Palosaaren ja keskustan välissä. Kaava-alueeseen kuuluu koko Onkilahti ja Onkilahteen liittyvät puistoalueet sekä yksi asuinkortteli.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Laadittavan asemakaavan nimi on Onkilahden puisto ja numero Vaasan kaupungin järjestelmässä on 970.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen asemakaavatilanteen tarkistaminen ja yhdenmukaistaminen sekä alueen toiminnallinen kokonaistarkastelu, johon kuuluu Onkilahden vesi- ja puistoalueiden kehittäminen, kevyen liikenteen verkoston kehittäminen Onkilahden puistossa, sekä täydennysrakentamisen mahdollistaminen korttelissa 57.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	
1.2 Kaava-alueen sijainti	
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	
1.6 Luettelo selostuksen taustaselvityksistä	
2. TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	
3.1.2 Maisemarakenne	
3.1.3 Luonnonympäristö	
3.1.4 Rakennettu ympäristö	
3.1.5 Liikenne	
3.1.6 Tekninen huolto	
3.1.7 Ympäristöhäiriöt	
3.1.8 Maanomistus	
3.2 Suunnittelutilanne	
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	
4.2 Suunnittelun käynnistystä koskeva päätös ja suunnittelun eteneminen	
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	
4.3.1 Osalliset	
4.3.2 Vireilletulo	
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	
4.4 Asemakaavan tavoitteet	
4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	
4.5.1 Asemakaavan muutosluonnokset	
4.5.2 Asemakaavan muutosehdotus	
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	41
5.1 Asemakaavan rakenne	
5.1.1 Yleisperustelu ja kuvaus	
5.1.2 Mitoitus	
5.3 Aluevaraukset	
5.3.1 Korttelialueet	
5.3.2 Muut alueet	
5.4 Kaavan vaikutukset	
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	
5.4.3 Liikenteelliset vaikutukset	
5.5 Ympäristön häiriötekijät	
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	
5.7 Nimistö	

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

46

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liiteasiakirjat:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Yleiskaavatilanne
3. Ote ajantasa- asemakaavasta
4. Puiston suunnitelma vuodelta 1973
5. Korttelin 57 havainnekuva
6. Kaavamerkinnot ja -määräykset
7. Viheralueiden hoitoluokitukset
8. Kaavakartta
9. Seurantalomake

1.6 Luettelo selostuksen taustaselvityksistä

Taustaselvitykset:

- Aalto, Anna-Kaisa. 2007. Onkilahti-Pukinjärven laakso, maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma. Vaasan kaupunkisuunnittelu.
- Nyman, Jan. 2010. Vaasan Onkilahden luontoselvitys 2010. Vaasan kaupunkisuunnittelu.
- Nygqvist, Emmi. 2008. Onkilahden hulevesien puhdistus. Vaasan kaupunkisuunnittelu.
- Mt 724 rakentaminen Onkilahden kohdalla, rakennustekniset vaihtoehtotarkastelut, 2005, Tiehallinto/ Vaasan kaupunki.
- Mt 724 parantaminen Onkilahden kohdalla, ympäristömeluselvitys, 2007, Tiehallinto/ Vaasan kaupunki.
- Rauhala, Katarina. 2014. Onkilahti – pohjoisosa, Onkilahden pohjoisosan sedimenttien pilaantuneisuus. Vaasan kaupunki, kiinteistötoimi.
- Öst, Susanne. 2014. Onkilahden puisto ja opiskelija-asunnot – Opiskelija-asuntojen dokumentointi. Pohjanmaan museo.
- Opiskelija-asuntokohteiden kuntoselvitys. 2014/2015. Voas/ ReCon Oy.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on tehnyt aluetta koskevan kaavoituspäätöksen 24.11.2009 § 162, jossa päätettiin asemakaavan laatimisesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 10.12.2009 – 5.1.2010, jolloin siitä jätettiin 4 kirjallista mielipidettä ja 3 lausuntoa.

Kaavan valmistelu jatkui vuonna 2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin uudelleen nähtävillä kaavaluonnoksen ensimmäisen nähtävilläolon aikana 6.12.2012 – 4.1.2013. Kaavaluonnoksesta jätettiin 8 lausuntoa ja 5 mielipidettä.

Ensimmäisen kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kortteliin 57 sekä Onkilahden pohjoisosan täyttöalueisiin tuli huomattavia muutoksia, jonka takia luonnos asetettiin uudelleen nähtäville. Toinen luonnos kaavasta pidettiin nähtävillä 7.5.–23.5.2014. Toisesta kaavaluonnoksesta jätettiin 7 lausuntoa ja 7 mielipidettä.

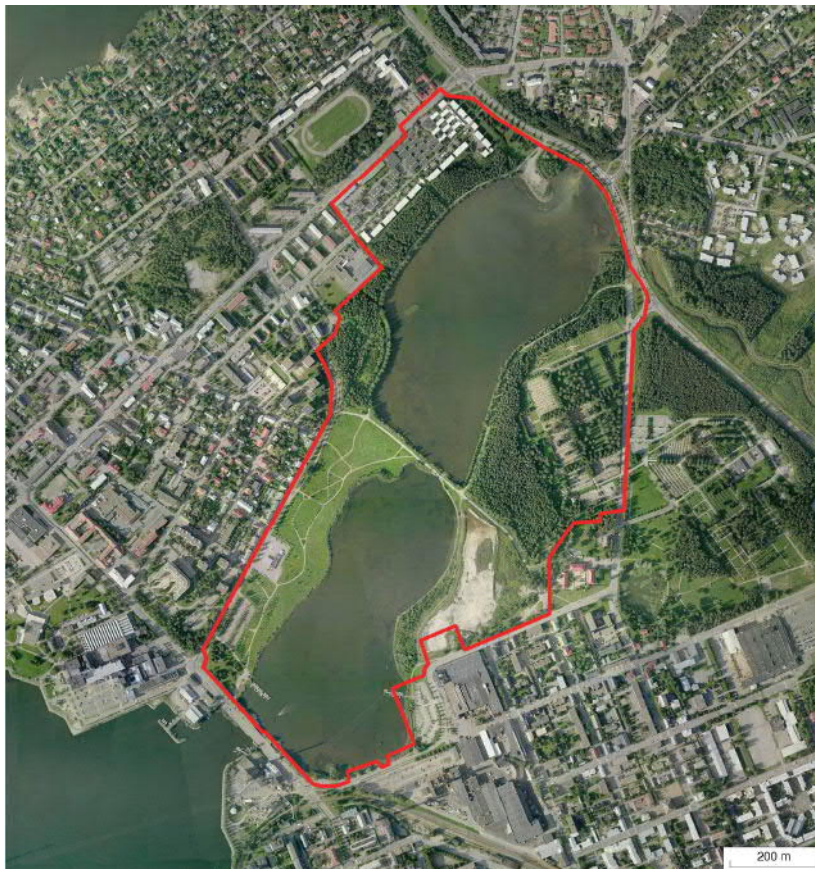
Toisen kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaavan ei tehty merkittäviä muutoksia. Kaavan ehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 21.11. – 21.12.2014. Siitä jätettiin 9 lausuntoa ja 2 muistutusta.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

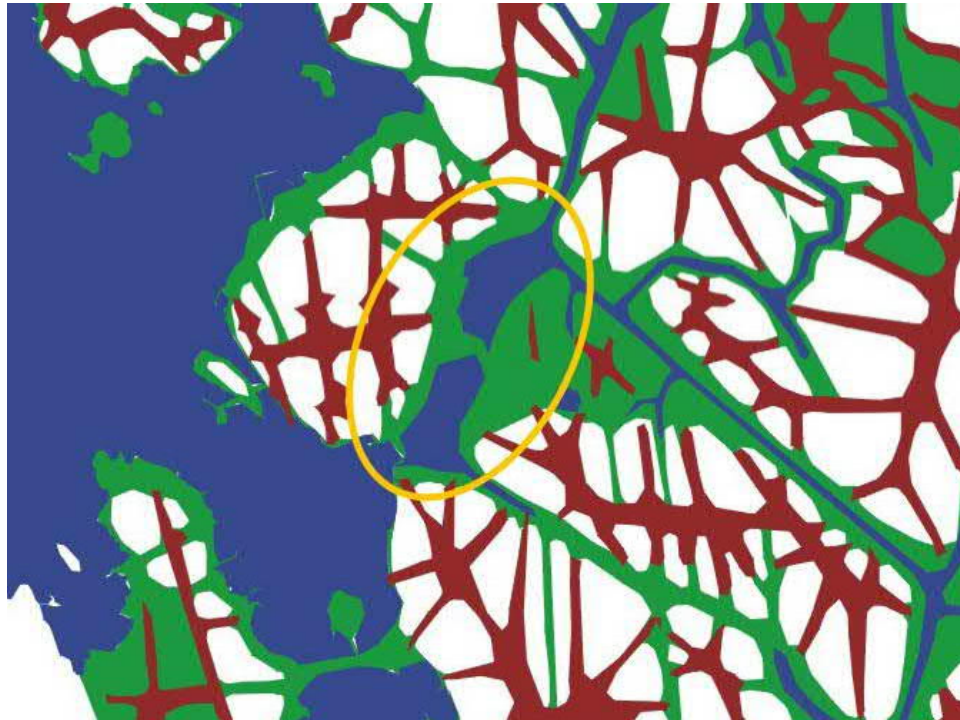
Kaava-alueeseen kuuluu koko Onkilahti sekä siihen liittyvät puistoalueet ja Vaasan hautausmaan vanhempi osa. Lisäksi kortteli 57 (VOAS-kortteli) sekä huoltoaseman tontti Onkilahdenkadun varrella kuuluvat kaava-alueeseen. Suunnittelualue on noin 1,5 km pitkä ja 0,5 km leveä. Alueen pinta-ala on noin 86 ha. Kaava-alueen rajaa pohjoispäässä Alskatintie ja eteläpäässä Palosaaren silta. Lisäksi kaava-alue rajautuu osittain Onkilahdenkatuun, Vöyrinkatuun sekä Järvikatuun.



Kaava-alueen raja.

3.1.2 Maisemarakenne

Kaava-alue hahmottuu maisemarakenteessa selvästi laaksoalueeksi. Laaksoalue jatkuu Onkilahden pohjoispuolelle Pukinjärvelle ja muodostaa yksi Vaasan päälaaksoista, Onkilahden-Pukinjärven laakso. Itäpuolella kaava-alue liittyy Hietalahden-Purolan laaksoon, joka myös on yksi Vaasan päälaaksoista. Kaikista Vaasan päälaaksoista on tehty erillisiä maisemaselvityksiä, joissa muun muassa laaksojen kehityshistoria, luontotyytit ja vesiolot on selvitetty. Laaksoista johtuen suunnittelualueen valuma-alue on hyvin laaja.



Alueen maisemarakenne.

3.1.3 Luonnonympäristö

Vallitseva maalaji Onkilahden-Pukinjärven laaksossa on savi. Onkilahtea ympäröivillä selänteillä maaperä on pääosin moreenia. Kallioperä Vaasassa on pääasiassa Vaasan graniitiksi kutsuttua harmaata porfyrygraniittia.

Onkilahden rannat ovat pääosin virkistyskäytössä olevia puistomaisia viheralueita ja tämän vuoksi varsinaisia luonnonalueita alueella on vähän. Kasvillisuus alueella on ensisijaisesti kulttuurivaikutteista. Alueen metsät sijoittuvat Onkilahden pohjoisosan rannoille ja enimmäkseen ne ovat reheviä lehtipuuvaltaisia, lehtomaisia tai tuoreita kankaita. Metsien yhteispinta-ala on kaupungin metsäsuunnitelman mukaan noin 12 hehtaaria. Suunnittelualueella vuonna 2010 tehdyssä luontotyyppikartoituksessa ei havaittu metsä-, luonnonsuojelu- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyypejä.

Onkilahden rannat sekä maantäyttöjen yhteydessä syntynyt lintuluoto Onkilahden länsireunalla ovat linnuille erittäin arvokkaita elinympäristöjä. Kesän 2010 lintukartoituksessa alueen lajimäärä ja lintutiheys nousivat aiempia Vaasassa tehtyjä lintulaskentoja korkeammalle tasolle huomioiden alueen pinta-ala. Onkilahden puistossa tavattiin pesivänä 50 lintulajia. Lajisto koostui kulttuuri- ja avomaiden, rantojen sekä lehtimetsien lintulajeista. Lajistoon kuuluivat Euroopan unionin

lintudirektiivin (79/409/ETY) lintulajeista kala- ja lapintiira. Suomen uhanalaisuusluokituksen lintulajeista alueella pesivät naurulokki (*Larus ridibundus*), kivitasku (*Oenanthe oenanthe*), varpunen (*Passer domesticus*) ja kottarainen (*Sturnus vulgaris*). Lajit eivät Vaasan alueella kuitenkaan kärsi sopivien elinympäristöjen vähyydestä.

Kesällä 2010 suunnittelualueella tehtiin myös lepakko- ja liito-oravakartoituksia. Liito-oravakartoituksessa löydettiin liito-oravan jätöksiä suunnittelualueen itäosasta, Vaasan vanhalta hautausmaalta. Lepakkokartoituksessa havaittiin yhteensä 10 lepakkoysilöä viidessä eri paikassa suunnittelualueella. Kaikki havainnot koskivat saalistelevia pohjanlepakoita. Suunnittelualueelta ei löydetty Suomen luonnonsuojelulain 49 §:ssä mainittuja lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Lepakoille erityisen tärkeitä ruokailualueita tai siirtymäreittejä kartoituksessa ei myöskään havaittu.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Koko suunnittelualuetta voidaan luokitella rakennetuksi ympäristöksi. Pääosin suunnittelualue on rakennettua puistoympäristöä.

Suunnittelualueen itäosassa sijaitseva Vaasan vanha hautausmaa on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (Museovirasto, RKY). Vaasan vanha hautausmaa vihittiin käyttöön 1864 ja sen suunnitteli kaupungininsinööri A.F. Berger. Hautausmaa sijoitettiin terveysyistä erilleen kirkosta ja asutuksesta. Tällainen tapa yleistyi Suomessa vasta 1800-luvun lopussa. Vaasan vanhalla hautausmaalla on myös runsaasti vanhoja muistomerkkejä.



Merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi luokiteltu Vaasan vanha hautausmaa.

Alueen pohjoisosassa on Vaasan opiskelija-asuntosäätiön (VOAS) opiskelijakylä. Voas-alueella on eri aikakausien arkkitehtuuria. Mittakaavaltaan alue on matala,

alueella on kaksi- ja kolmekerroksisia rakennuksia, ja melko tiivis. Rivitaloalue alueen pohjoisosassa on erittäin tiiviisti rakennettu alue.



Ilmakuva Voas-alueesta.

Vanhin rakennus alueella on vuonna 1958 rakennettu ns. Kackurin talo Palosaarentien varrella. Palosaaren varrella sijaitsee myös Tekla 1 (Arkkitehtitoimisto Sulo Kalliokoski), joka valmistui vuonna 1968 sekä Tekla 2 (Hala/Schütz/Perttula/Slotte), joka valmistui vuonna 1973. Tekla-rakennuksissa on keskikäytäväpohjakaava. Vuosina 1972-1973 Palosaarentien varrelle rakennettiin Voas 1:ksi kutsuttu rivitalokokonaisuus (Arkkitehtitoimisto Slotte & Schütz). Voas 1 ovat Suomen ensimmäiset opiskelija-asunnoiksi rakennetut rivitalot. Ne edustivat rakennusaikanaan uudenlaista ajattelua opiskelija-asumisessa. Suunnittelussa huomioitiin mm. inhimillinen mittakaava ja sosiaalinen ympäristö, suotuista mikroilmasto sekä että kaikilla olisi oma piha. Vuonna 1980 valmistui Alli-rakennusryhmä, joka oli rivitaloaleen rakentamisen toinen vaihe. Alli noudattaa samoja suunnitteluperiaatteita kuin Voas I. Näiden jälkeen Ahventien varteen rakennettiin niin kutsutut SikSak-talot heti seuraavana vuonna 1981. Ahvenrannan talot, jotka muodostavat alueen nuorimman rakennetun osan, valmistuivat vuonna 1990. Lisäksi alueella sijaitsee opiskelijoiden käyttöön rakennettu pysäköintitalo. Arkkitehtitoimisto Slotte & Schütz on toiminut suunnittelijana alueen kaikissa opiskelija-asuntokohteissa 1970-luvulta lähtien.

Onkilahdenkadun varrella, suunnittelualueen länsiosassa, on 1990-luvulla rakennettu huoltoasema. Onkilahden rannoilla on myös aika paljon pysäköintiä. Kaava-alueella ei tällä hetkellä ole suojelukohteita eikä suojeltavia rakennuksia.

Suunnittelualueen ympärillä, Palosaassa ja Vöyrinkaupungissa, rakennuskanta on matala ja puutalovaltainen.



Vuonna 1958 valmistunut Kackurin talo



Vuonna 1973 valmistunut Tekla 2



Rivitaloja 1970-luvulta (Voas 1)



Rivitaloja 1980-luvulta (Alli)



Siksak-talot 1980-luvulta



Ahvenrannan talot 1990-luvulta



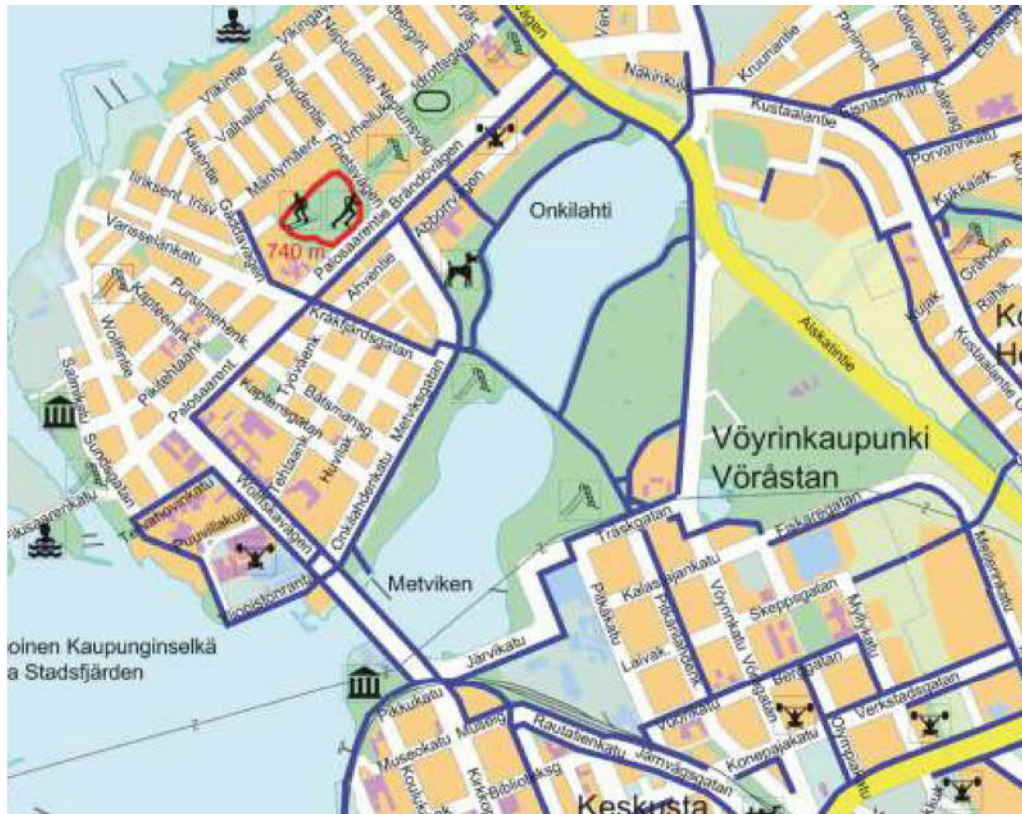
Ahventie pallosalavaistutuksilla



Pysäköintitalo Palosaarentien varrella

3.1.5 Liikenne

Saavutettavuus Onkilahden puistossa on vaihteleva. Puiston läpi, Palosaaresta keskusta, kulkee kevyen liikenteen reitti. Alueen pohjoisosassa on myös ympäri vuoden kunnossa pidetty puistotie, mutta alueen eteläosassa on toistaiseksi vain puistoteitä, joita talvisin ei aurata. Tarve koko Onkilahden ympäri kulkevalle kevyenliikenteen reitille on suuri, koska ulkoilijoiden lisäksi alueella on paljon työpaikkaliikennettä.



Pyörätiet alueella.

3.1.6 Tekninen huolto

Alue sijaitsee tiiviin kaupunkirakenteen sisällä ja on siten kaupungin vesi- ja viemäriverkon piirissä. Hulevedet johdetaan muutamasta kohtaa Onkilahteen. Korttelin 57 läpi menee vesi-, viemäri- ja kaukolämpöjohtoja. Hautausmaan kaakkoiskulman läpi menee vesijohto.

Anvia (Vaasan Läänin Puhelin Oy) on 8.12.2009 antanut lausunnon asemakaavamuutoksesta ja ilmoittanut, että heillä on Onkilahden pohjoisosassa maahan kaivettuja kaapelireittejä, joita täytyy ottaa huomioon mahdollisissa kaivamistöissä.

Vaasan sähköverkko on lausunnolla (15.5.2014) ilmoittanut, että Ahventien opiskelija-asuntojen yhteyteen voidaan tarvita uusi korttelimuuntamo, jos alueelle tulee lisää rakentamista.

Vaasan vesi on 17.11.2014 ilmoittanut, että korttelin 57 on vesi- ja viemärijohtot pitää huomioida kaavassa ja alueen suunnittelussa.

3.1.7 Ympäristöhäiriöt

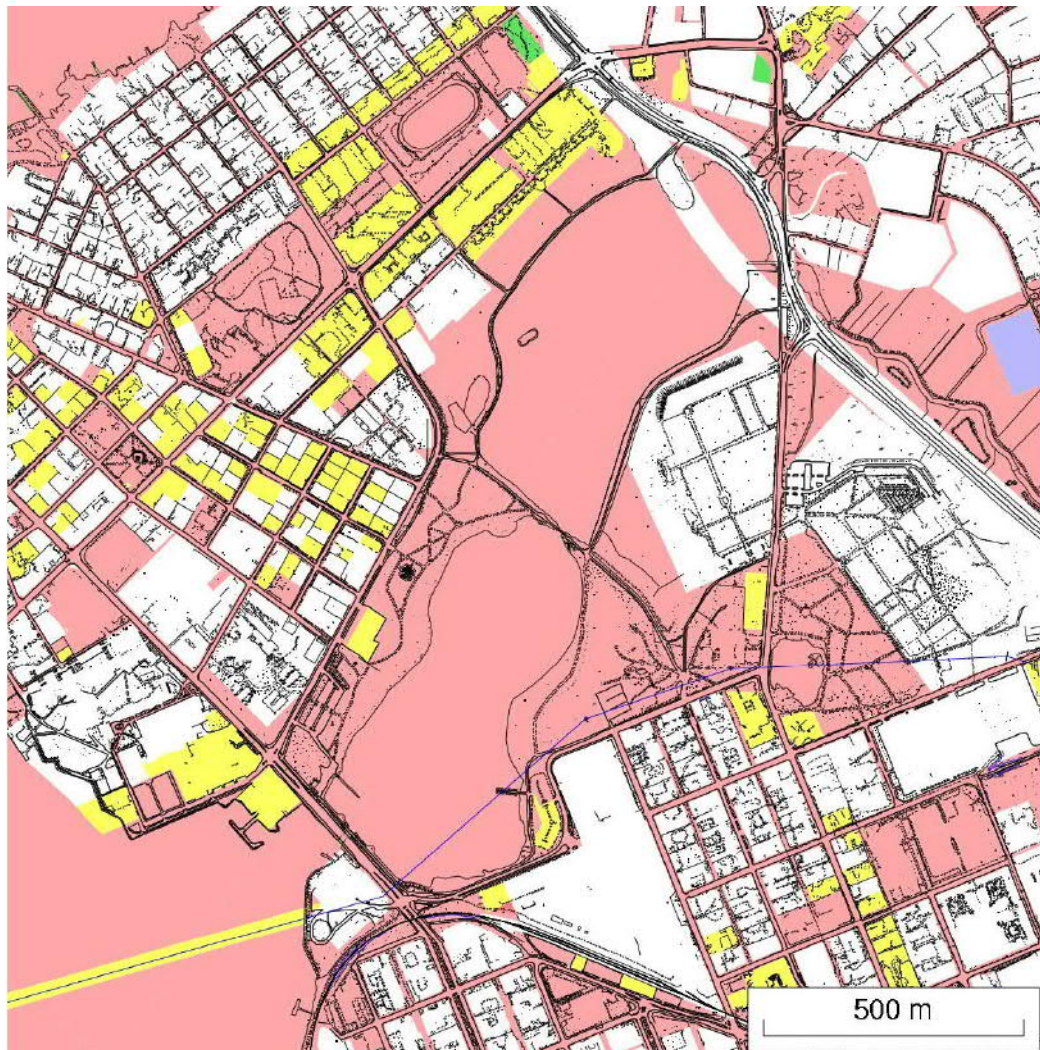
Maaperän ja Onkilahden pohjan pilaantuneisuus ovat tiedettyjä ympäristöhäiriöitä alueella. Pilaantuneisuus liittyy Pukinjärven teollisuusalueen toimintaan, joka on aikaisemmin kuormittanut alueen vesiä huomattavasti.

Pohjois-Onkilahden pohjasedimenttejä on tutkittu kaavatyön yhteydessä ja todettu, että sedimenteissä on arseenia, kadmiumia, elohopeaa, kuparia, sinkkiä sekä hieman PCB:tä. Tutkimuksista on tehty erillinen raportti.

Etelä-Onkilahden rantoja on aikoinaan käytetty myös kaatopaikkana, mutta rantojen pilaantuneisuudesta ei ole tarkkaa tietoa.

3.1.8 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan kaupungin omistuksessa, lukuun ottamatta Yhdystien liikennealuetta, joita valtio omistaa, ja Vaasan vanhaa hautausmaata, jonka maata omistaa Vaasan seurakuntayhtymä. Voas-rakennukset suunnittelualueen pohjoisosassa sekä huoltoasema alueen eteläosassa sijaitsevat vuokratonteilla.



Maanomistustilanne, kaupunki omistaa punaiset alueet.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Yleiskaava

Alueella on voimassa Vaasan yleiskaava 2030, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2011 sekä keskustan osayleiskaava 2040, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.6.2019.

LIITE 2: Yleiskaavatilanne (yhdistelmä Vaasan yleiskaavasta 2030 ja Vaasan keskustan osayleiskaavasta 2040).

Asemakaava

Koko suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava, mutta suunnittelualueen asemakaavat ovat sisällöllisesti ja ajallisesti hajanaisia. Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Keisarillisen Senaatin Nikolainkaupunkiin 1.8.1855 vahvistama asemakaava nro 1, jossa aluetta on osoitettu vesi- ja puistoalueiksi.
- Keisarillisen Senaatin 7.10.1913 vahvistama asemakaava nro 11, jossa aluetta on osoitettu puistoalueeksi.
- Sisäasiainministeriön 9.6.1951 vahvistama asemakaava nro 159, jossa on osoitettu silta yli Onkilahden.
- Sisäasiainministeriön 17.11.1989 vahvistama asemakaava nro 729, jossa aluetta on osoitettu asuinaluekorttelialueeksi (AL, AK, AR), autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja lähivirkistysalueiksi (VL).
- Ympäristöministeriön 8.9.1993 vahvistama asemakaava nro 740, jossa aluetta on osoitettu yleisiksi pysäköintialueiksi (LP), huoltoaseman korttelialueeksi (LH), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET), puisto- (VP) ja vesialueiksi (W).
- Ympäristöministeriön 26.11.1993 vahvistama asemakaava nro 757, jossa aluetta on osoitettu hautausmaa-, (EH), lähivirkistys- (VL) ja puistoalueiksi (W).
- Kaupunginvaltuuston 28.4.1997 hyväksymä asemakaava nro 810, jossa aluetta on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL).
- Kaupunginvaltuuston 20.3.2006 hyväksymä asemakaava nro 924, jossa aluetta on osoitettu hautausmaa- (EH) ja puistoalueiksi (VP).
- Kaupunginvaltuuston 10.11.2008 hyväksymä asemakaava nro 948, jossa aluetta on osoitettu yleisen tien (LT), lähivirkistys- (VL), vesi- (W) ja katualueiksi.
- Kaupunginvaltuuston 12.10.2009 hyväksymä asemakaava nro 939, jossa Onkilahden eteläreunaan on osoitettu puisto- (VP) ja vesialueita (W).
- Kaupunginvaltuuston 13.12.2010 hyväksymä asemakaava nro 960, jossa alue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja yleisen pysäköintilaitoksen korttelialueeksi (LPY), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET) sekä puisto- (VP) ja vesialueeksi (W).

LIITE 3: Ote Vaasan ajantasakaavasta.

Rakennusjärjestys

Vaasan rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2019.

Tonttijako ja -rekisteri

Alueella on sekä kaupungin että valtion kiinteistörekisteriin merkittyjä kiinteistöjä.

Rakennuskiellot

Tontti 905-16-16-2 on rakennuskiellossa, koska tontti ei ole voimassa olevan tonttijaon mukainen.

Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojelupäätöksiä.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta on laadittu ilmakuvausten perusteella. Pohjakartta on tarkistettu vuonna 2012.

Alueelle laaditut selvitykset

- Aalto, Anna-Kaisa. 2007. Onkilahti-Pukinjärven laakso, maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma. Vaasan kaupunkisuunnittelu.
- Nyman, Jan. 2010. Vaasan Onkilahden luontoselvitys 2010. Vaasan kaupunkisuunnittelu.
- Nyqvist, Emmi. 2008. Onkilahden hulevesien puhdistus. Vaasan kaupunkisuunnittelu.
- Mt 724 rakentaminen Onkilahden kohdalla, rakennustekniset vaihtoehtotarkastelut, 2005, Tiehallinto/ Vaasan kaupunki.
- Mt 724 parantaminen Onkilahden kohdalla, ympäristömeluselvitys, 2007, Tiehallinto/ Vaasan kaupunki.
- Rauhala, Katarina. 2014. Onkilahti – pohjoisosa, Onkilahden pohjoisosan sedimenttien pilaantuneisuus. Vaasan kaupunki, kiinteistötoimi.
- Öst, Susanne. 2014. Onkilahden puisto ja opiskelija-asunnot – Opiskelija-asuntojen dokumentointi. Pohjanmaan museo.
- Opiskelija-asuntokohteiden kuntoselvitys. 2014/2015. Voas/ ReCon Oy.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavalla korvataan Onkilahden yhteensä 11 sisällöllisesti ja ajallisesti hajanaista asemakaavaa. Yhdenmukaisella asemakaavalla puiston kehittäminen helpottuu. Kaavassa osoitetaan myös läjitysalueita mahdollisille ruoppauksien yhteydessä syntyville läjitysmassoille. Lisäksi kaavalla luodaan edellytyksiä lisärakentamiselle ja kehittämiselle korttelissa 57. VOAS on 22.10.2012 hakenut asemakaavamuutosta korttelille 57.

4.2 Suunnittelun käynnistystä koskeva päätös ja suunnittelun eteneminen

24.11.2009 § 162	Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto
10.12.2009 – 5.1.2010	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
6.12.2012 – 4.1.2013	Valmisteluvaiheen kuuleminen, 1. luonnos
7.5.2014 – 23.5.2014	Valmisteluvaiheen kuuleminen, 2. luonnos
21.11.2014 - 21.12.2014	Julkisesti nähtävillä

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maanomistajat
Vaasan kaupunki
Vaasan seurakuntayhtymä
Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
Kuntatekniikka
Kiinteistötoimi
Rakennusvalvonta
Vaasan vesi
Talotoimi
Pohjanmaan pelastuslaitos
Sosiaali- ja terveysvirasto
Kasvatus- ja opetusvirasto
Vapaa-aikavirasto
Ympäristötoimi
Pohjanmaan museo
Vaasan kihlakunnan poliisilaitos
Muut viranomaiset
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
Muut osalliset
VOAS
Posti/ Itella
Vaasan Läänin Puhelin Oy (Anvia)
Vaasan Sähkö Oy
Vaasan Sähköverkko Oy
Palosaaren asukasyhdistys
Keskustan asukasyhdistys

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin 10.12.2009 Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Pohjalainen, Vasabladet) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla. Osallisille ilmoitettiin vireilletulosta kirjeellä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin kaupunkisuunnittelussa nähtävillä 10.12.2009 – 5.1.2010. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 4 kirjallista mielipidettä ja 3 lausuntoa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin uudelleen nähtävillä kaavaluonnoksen ensimmäisen nähtävilläolon aikana 6.12.2012 – 4.1.2013. Kaavaluonnoksesta jätettiin 8 kirjallista lausuntoa ja 5 mielipiteitä.

Toinen luonnos kaavasta pidettiin nähtävillä 7.5.–23.5.2014. Toisesta kaavaluonnoksesta jätettiin 7 lausuntoa ja 7 mielipidettä.

Kaavan ehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 21.11. – 21.12.2014. Siitä jätettiin 9 lausuntoa ja 2 muistutusta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisia on tiedotettu kaavan eri vaiheista. Pohjanmaan museon kanssa on käyty läpi alueen mahdollisia suojelutarpeita, ja Pohjanmaan museo on inventoinut rakennuskannan korttelissa 57.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

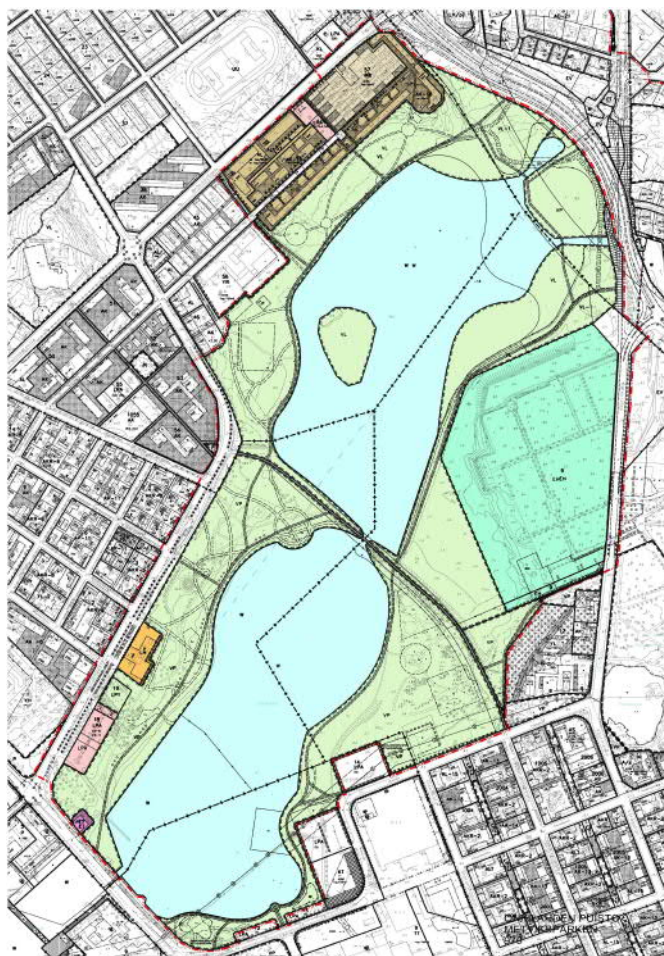
Kaavamuutoksen lähtökohtaisena tavoitteena on ollut alueen asemakaavan yhdenmukaistaminen ja siten alueen kehittämistyön helpottaminen. Tavoitteena on myös ollut parantaa alueen virkistysmahdollisuuksia ja Vaasan kevyen liikenteen verkostosta, osoittamalla alueelle kevyen liikenteen reitin, joka kiertää koko Onkilahden. Yksi tavoite on ollut helpottaa alueen tulevia ruoppauksia ja pienentää lähialueiden tulvariskiä, osoittamalla läjitysalueita Onkilahden pohjoisosaan, alueen tulevia ruoppauksia ja ruoppausmassoja varten. Tavoitteena on myös ollut parantaa alueen edellytyksiä lintualueena, laajentamalla Onkilahden pohjoisosan saarta ja osoittamalla osan läjitysalueista sen ympärille.

Korttelissa 57 alkuperäinen tavoite oli luoda edellytyksiä alueen energiatehokkuuden parantamiselle sekä lisärakentamismahdollisuuksien tutkiminen. Kaavan luonnosvaiheen yhteydessä tehtyjen tarkempien tutkimusten jälkeen VOAS:in tavoitteeksi kehittyi korttelin 57 rivitalojen korvaaminen kerrostaloilla sekä tonttien 19-57-2 ja 19-57-4 rakennusten korottaminen yhdellä kerroksella. Perusteena oli rivitalojen huono kunto sekä VOAS:in toive lisätä asuntojen määrää alueella. Kaavan tavoitteeksi kehittyi edellytysten luominen täydennysrakentamiselle ja muulle kehittämiselle korttelissa 57, VOAS:in kehittämissuunnitelman mukaan (liite 5). Kehittämissuunnitelman laati Arkkitehtitoimisto G. Lång-Kivilinna yhteistyössä VOAS:in ja kaavoituksen kanssa. Kehittämisratkaisun tavoitteet ovat melun poissulkeminen umpinaisella rakentamisella Palosaarentien varressa, pienimittakaavaisuuden ja viihtyisyyden säilyttäminen matalalla rakentamisella Voas-alueen keskiosassa, tontin 19-57-8 kaakkoispuolella, sekä alueen ympäristön ja hienojen näköalojen hyödyntäminen kolmella 8-kerroksisella rakennuksella tontin 19-57-8 keskiosassa. Muita tavoitteita oli rakennusten sijoittaminen niin, että kaikki asunnot saavat auringonvaloa sekä että rakennusten väliin jää suojaisa, asukkaiden yhteinen piha.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

4.5.1 Asemakaavan muutosluonnokset

Kaavan ensimmäinen luonnos perustui alueen asemakaavan yhdenmukaistamiseen ja alueen kehittämistyön helpottamiseen. Luonnokseen oli osoitettu läjitysalueita Onkilahden pohjoisosan tulevia ruoppauksia ja ruoppausmassoja varten sekä koko Onkilahden puistoa kiertävän kevyen liikenteen reitin. Hautausmaan vanhan kivimuurin korjaamiselle oli varattu tilaa laajentamalla hautausmaa-aluetta 1,5 metriä Vöyrinkadun suuntaan. Onkilahden puiston eteläosassa aluevarauksia oli osoitettu hulevesien käsittelylle vuonna 2008 tehdyn hulevesiselvityksen mukaan.



Onkilahden puiston asemakaavan ensimmäinen luonnos.

Kaavan ensimmäinen luonnos pidettiin nähtävillä 6.12.2012 – 4.1.2013. Siitä jätettiin 8 kirjallista lausuntoa ja 5 mielipiteitä. Yhteenvedo lausunnoista ja mielipiteistä:

Ely-keskus

Vaasan yleiskaavassa 2030 (KV 13.12.2011) suunnittelualue on merkitty osin puisto- ja lähivirkistysalueeksi (VP ja VL), hautausmaa-alueeksi (EH) ja kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). Lisäksi alueella on merkintöjä palvelujen ja hallinnon alueeksi (P), yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET), yleiseksi pysäköintialueeksi (LP) ja venesatamaksi (LV). Yleiskaavassa 2030 suunnittelualueella on myös kaksi kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokasta aluetta (sk-1 ja sk-2) Yleiskaava ei toistaiseksi ole lainvoimainen. Suunnittelussa ja kaavaselostuksessa onkin huomioitava alueen osin kattava oikeusvaikutteinen Vaasan keskustan osayleiskaava (YM 8.11.1995). Koska koko suunnittelualueella ei ole voimassaolevaa, oikeusvaikutteista yleiskaavaa, tulee maakuntakaavan ohjeellisuus huomioida maankäyttö- ja rakennuslain mukaan 32 §. MRL 54 § todetaan myös, että jos asemakaavaa laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Kaavaselostuksen *Suunnittelutilanne*-osiossa tulee esitellä Pohjanmaan maakuntakaavaa (YM 21.12.2010) Onkilahden osalta. Myös valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet (VAT) tulee ottaa soveltuvin osin esille kaavaselostuksessa.

Alueen itäosassa sijaitseva Vaasan vanha hautausmaa on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. RKY-alueen vaikutusta ja huomioimista kaavasunnittelussa tulee avata kaavaselostuksessa. Selostuksessa mainitaan myös rakennuskannan olevan suunnittelualuetta ympäröivissä Palosaaren

ja Vöyrinkaupungissa matala ja puutalovaltainen. Suunnittelussa ja kaavaselostuksessa tulee ottaa huomioon kaavan vaikutukset kaava-alueen ympäristöön. Onkilahden aluetta on tiettävästi käytetty kaatopaikkana. Järetäytön laajuus ja ympäristön pilaantuneisuus tulee ottaa huomioon selostuksessa. Alueella on tutkimusten perusteella todettu löytyvän haitta-ainepitoisia sedimenttejä. Myös nämä tulee huomioida selostuksessa. Kaavaprosessissa ja alueen jatkokäytössä on muistettava Onkilahden käyttöhistoria pilaantuneisuuden osalta. Meritulvien ja Pukinjärven vaikutus suunnittelualueeseen sekä Onkilahden toimiminen hulevesialtaana tulee ottaa huomioon kaavaprosessin edetessä. Kaava-alue rajautuu maantie 727:ään. Kaavakartan liikennealueerajauksen ja tiesuunnitelman liikennealueen rajan tulee olla yhteneväisiä. Kaavan tausta-aineistoon tulee lisätä tiesuunnitelma maantie 724 parantaminen Onkilahden kohdalla, Vaasa. Kaavakarttaan ja asemamääräyksiin tulee lisätä puuttuva maantien liikennealueen LT-merkintä. Selostuksessa maininta kevyenliikenteen verkostosta alueella. Ely-keskus pitää hyvänä, että kaavatyössä huomioidaan kevyenliikenteen väylien kehittäminen. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus tulee korjata osallisiin Länsi-Suomen ympäristökeskuksen tilalle. Kaavan tavoitteita ja keinoja niiden saavuttamiseksi tulee avata selostuksessa. Asemakaavan muutoksen vaikutuksia tulee arvioida kaavaselostuksessa ja koota ne keskitetysti yhden luvun alle.

Vastine: selostusta on täydennetty ja täydennetään edelleen ehdotusvaiheessa.

Kiinteistötoimi

1. Onkilahdenkadun varrella oleva LPA-alueen rajausta olisi syytä korjata siten, että se vastaa jo rakennettua aluetta. Alueen pohjoinen liittymä jää esitetyssä luonnoksessa puiston puolelle.
 2. Tontti 905-16-16-3 muuttuu LH-merkinnästä P-merkintään, mikä tulevaisuudessa mahdollistaa muutakin toimintaa kuin nykyinen. Kaavassa on kuitenkin tärkeää varmistaa, että myös nykyinen huoltoasematoiminta sallitaan.
 3. Mahdollisuuksien mukaan kaavarajojen tulisi seurata voimassa olevien kiinteistöjen rajoja. Esim. kohdassa 2 mainitun LH-tontin kaavarajat eroavat muodostetun tontin 905-16-16-3 rajoista n. 10-30 cm (rajapyykki nro 12 kohdalla). Piirtämällä kaavamutoksen rajat voimassa olevien kiinteistörajojen mukaisesti vältetään tarpeettomia kiinteistötoimituksia ja kustannuksia.
 4. Kaavassa tulisi varmistaa Järvikadun venelaiturille (lv-alue) tarvittavat autopaikat.
 5. Mikäli kortteliin 57 mahdollisessa kaavamutoksessa halutaan lisätä tonttien rakennusoikeuksia, on tämän edellytyksenä, että Kiinteistötoimi ja vuokramiehet sopivat ennen kaavan hyväksymistä nykyisten maanvuokrasopimusten tarkistamisesta.
 6. Onkilahden sedimentit ovat pintaosiltaan pilaantuneita raskasmetalleilla ja PCB:llä. Sedimenttien ruoppaus ja läjittäminen vaativat tarkempia haitta-ainetutkimuksia ja luvan AVI:sta. Alueen ruoppausmassojen läjittäminen suunnitelman mukaisesti on huomattavan kallista ja voi koitua mahdottomaksi, mikäli läjitys tulkitaan kaatopaikkatoiminnaksi.
- Onkilahden vesipinta on osittain vain puoli metriä syvä. Onkilahden tilanteen parantamiselle olisi tässä vaiheessa syytä kartoittaa myös vaihtoehtoisia toimenpiteitä ruoppauksen sijaan. Vaihtoehtoja kartoitettaessa tulee alueelle laskevien ojien tilanne ottaa mukaan suunnitteluun ja kartoittaa vaihtoehtojen aiheuttamat muutokset myös yläjuoksilla.
- Onkilahden eteläosaa on aikoinaan ruopattu ja sedimentit on läjitetty alueen rannoille. Läjitetyt sedimentit ovat olleet pilaantuneita, joten puiston ranta-alueiden on syytä olettaa olevan pilaantuneita. Tämä tulee ottaa huomioon kaikessa rakentamisessa ja mahdollisissa kaivutöissä.
- Onkilahden keskivaiheilla ns. Putusillan läheisyydessä on historiatiedon mukaan sijainnut vanha yhdyskuntajätteen kaatopaikka. Kaatopaikan tarkka sijainti ei ole

tiedossa, mutta kaatopaikan olemassa oloon on syytä varautua mahdollisien rakennustöiden ja/tai kaivutöiden yhteydessä.

7. Lisäksi voidaan todeta, että Kiinteistötoimi on tehnyt tilusvaihdon ELY-keskuksen kanssa, minkä johdosta kaupungin omistukseen on siirtymässä osa kiinteistöä 905-895-2-6 (vanha maantielinjaus Onkilahden perukassa).

Vastine: LPA-aluetta on laajennettu. P-alueella on polttoaineen jakelua koskevalla määräyksellä varmistettu, että huoltoasematoiminta sallitaan alueella. Puiston sekä pienvenesataman pysäköinnille on varattu alue. Täyttöaluevaraus mahdollistaa ruoppausmassojen läjittämisen alueelle, mikäli ne ovat riittävän puhtaat. Se ei kuitenkaan sulje muita ratkaisuja pois.

Kuntatekniikka

On erittäin myönteistä, että esitetty kevyenliikenteenreitti/ Onkilahden ulkoilureitti mahdollistaa koko Onkilahden vesialueen kiertämisen yhtenäisenä ja turvallisenareittinä, myös pohjoispäässä. Kevyenliikenteenreitti on viisasta merkitä sijainniltaan ohjeellisenä, ellei ole tiedossa tarkempia selvityksiä uusien rakennettavien reittien sijaintien pohjatutkimuksista ja arviota erittäin ongelmallisten alueiden perustamis- ja toteuttamiskustannuksista, varsinkin onkilahden pohjoispäässä nykyisellä vesialueella kantava maaperä on erittäin syvällä lietteen ja mudan alla ja paksussa lietteessä löytyy ongelmallisia maa-aineksia joiden luvarallinen käsittely voi tuoda suuria yllätyksiä/kustannuksia. Nykyiseen vakiintuneeseen, asettuneeseen ja hoidettuun rantaviivaan nähden on syytä vain erittäin harkiten ja mahdollisimman vähän laajentaa ruopattavia lietteisiä ylijäämämaa-alueita ja vältettävä nykyisen rantaviivan siirtämistä, onkilahden pohjoisalueella saattaa kuitenkin olla pakottava tarve tuleville ruoppausmassoille ja tässä tapauksessa täytettäviä ja läjitettäviä alueita ei voi olla monessa eri kohteessa pitkin rantoja pilaamassa käyttöolosuhteita ja valmista maisemakuvaa vuosikausiksi. Tästä syystä tulisi varata yksi isompiyhtenäinen ruoppausallasalue, joka viimeistellään VL- alueeksi mahdollisimman ripeästi. Onkilahden pohjoisemman altaan reunoilla olevat vakiintuneet nuoret koivumetsäkuviot ovat erittäin pidettyjä, maisemaltaan hienoja ja etenkin hoidoltaan kaupungille edullisia. Niiden luonto ja arvo linnuston esiintymistiheydessä aivan keskustan kupeessa on merkittävä (alueella yli 50 pesivää lintulajia). Näiden koivumetsäkuvioiden elinvoimaisuus on säilytettävä mahdollisista ruoppauksista riippumatta. Kuntatekniikka suhtautuu kielteisesti uusien hulevesialtain perustamiseen jo valmiisiin rakennettuihin puistoalueisiin Onkilahden länsialueella ja erittäin varauksellisesti uusiin esitettyihin kosteikkoalueisiin Onkilahden eteläalueella esitetyillä täyttöalueilla. Kuntatekniikka ei tässä vaiheessa arvioi luonnoksen kustannuksia.

Vastine: täyttöalue on muutettu yhtenäisemmäksi alueeksi.

Talotoimi

Ei lausuttavaa asemakaavan ja tonttijaon muutosehdotuksen johdosta.

Vaasan sähköverkko

OAS:n nähtävilläolon jälkeen olemme kaivaneet kaapelin Järvikadulta pyörätietä pitkin hautausmaan alueelle. Meitä kiinnostavat kaavoitusvaiheessa mm. huipputehon mahdollinen kasvu ja sen sijainti eli olemassa olevia sähköliittymiä suurentava lisärakentaminen tai mahdolliset uudet sähköliittymät ja niiden sijainti. Nämä voivat johtaa siihen tarpeeseen, että meidän tulisi rakentaa uusi muuntamo ja sille puolestaan pitäisi varata alue.

Pelastuslaitos

Pelastuslaitos pitää tärkeänä, että alue voidaan saavuttaa pelastuslaitoksen kevyillä ajoneuvoilla, kuten vesipelastus- ja sairaankuljetusyksiköillä, mahdollisimman kattavasti.

Sosiaali- ja terveysvirasto

Ei huomautettavaa yllämainittuun kaavaehdotukseen.

Vaasan Vesi

Vaasan Veden pääviemärit kaupungista Palosaarelle Pättin puhdistamolle sijaitsevat Palosaaren sillan vieressä Onkilahden puolella, uloimman etäisyys sillan reunasta on n. 40 m. Palosaaren puolella on suuri pumppaamo, joka nostaa jätevedet Palosaarentielle ja edelleen gravitaatiolinjana puhdistamolle. Sillan kaupungin puolella on valettu kokoojakaivo.

Onkilahteen purkaa useita hulevesilinjoja sekä Pitkänlahdenoja pumppauksen kautta ja Pukinjärven säännöstelyoja. Molemmat ovat lahden pohjukassa. Purkuputket ovat näkyvissä johtokartassa. Näiden lisäksi Wärtsilä ottaa Onkilahdesta lauhdevettä laboratorioon ja koekäyttörakennukseen.

Edellä mainitut rakenteet ja johdot tulee huomioida Onkilahden rantojen rakentamisissa ja mahdollisessa ruoppauksessa. Vaasan Vedellä ei ole muutoin huomauttamista kaavamuutoksesta.

Mielipiteet

Seurakuntayhtymä

Hautaustoimen osalta näemme tärkeänä, että asemakaavaesityksessä on huomioitu mahdollisuus siirtää Vanhan hautausmaan Vöyrinkadun varressa olevaa muuria kevyenliikenteen väylän suuntaan. Vöyrinkadun päässä oleva paikoitusalue on jätetty esityksestä pois ja näiltä osin esitämme, että korvaavat pysäköintipaikat sijoitettaisiin Vöyrinkadun varteen, uuden hautausmaan ajoneuvoliittymän jälkeen, ns. pysäköintitaskuina. Lisäksi toteamme, että Vanhan hautausmaan paikoitusalueeseen rajoittuvan huoltorakennusalueen rakennusaluearajaa tulisi siirtää Onkilahteen päin niin, että tulevat laajennukset voidaan suorittaa suunnitelmien mukaisesti. Rakennusalueen rakennusoikeutta tulisi myös korottaa samasta syystä.
Vastine: rakennusala ja -oikeutta on muutettu, niin että se vastaa seurakuntayhtymän suunnitelmia.

Wärtsilä

1. Täällä Cityssä meitä Wärtsiläläisiä on yhteensä vajaat 1500 henkilöä.
2. Meillä on Wärtsilä Cityssä yhteensä 530 autopaikkaa omalla ja vuokratulla tontilla
3. Autopaikkaa jonottaa tällä hetkellä 283 henkilöä !!
4. Pisimpään jonottaneet ovat olleet listalla vuodesta 2005!!.

Kun haemme rakennuslupaa tontillemme velvoittaa Kaupungin Rakennusvalvonta meitä järjestämään 10 autopaikkaa per 1000m² rakennusala!! Tähän saakka olemme täyttäneet veloitteen piirtämällä näitä kaikkiin mahdollisiin ja mahdottomiin paikkoihin. Koska meillä nykyään on AEO sertifikaatti olemme joutuneet rajoittamaan autojen liikennettä/pysäköimistä alueellemme joka tietää sitä että P-alueet käyvät yhä ahtaammiksi. Tämä kaikki tietää sitä että meidän on vaikea ymmärtää/hyväksyä että kaavoittaja on pienentämässä meidän jo liian niukkoja pysäköintialueita. Järvikadun ”tilapäinen” pysäköintialue on mielestämme säilytettävä ja uuden LPA:n liitänä Järvikadulle tulee tapahtua nykyisen liittymän kautta!

Vastine: pysäköintialue on varattu puiston pysäköintialueeksi. Wärtsilän pysäköintialueelle sallitaan ajoyhteys puiston pysäköintialueen kautta.

Asunto Osuuskunta Omakoti

Pienten lasten leikkikenttä Järvikadun varrella on suurjännitejohdon alla ja kentän läpi ajetaan jatkuvasti pyörillä, jopa mopoilla. Myös tämä leikkialue tulee siirtää leikkikenttiä yhdistävän sillan toiselle (Laivapuiston) puolelle. Jos kenttää ei siirretä tulee se aidata pienten lasten turvallisuuden takia (pienten lasten valvonta, läpiajo, Järvikadun liikenne). Sähkölínjan alapuolella oleva alue voisi puolestaan toimia puiston pysäköintialueena. Sähkölínjan alla olevalla leikkikentällä on vielä muutama vuosi sitten talviaikana pidetty myös pienten lasten luistelurataa. Puiston puolelta voitaisiin uusittavassa kaavassa varata paikka erityisesti luistelemaan opettelevien pienten lasten rataa varten. Puiston läpi meneville pyöräteille tulee asettaa mopoilla muilla moottoriajoneuvoilla ajamista koskeva kielto. Puiston valaistukseen pitää myös kiinnittää huomioita. Hyvä valaistus parantaa turvallisuutta ja lisää puiston käyttöastetta.

Vastine: mielipiteet huomioidaan puiston kehittämisessä.

Asukas, Järvikatu 8

Mielipiteenäni Onkilahden kaava-asiassa esitän, että Pitkänkadun ja Järvikadun risteyksen kohdalle puistoalueelle rakennettu väliaikainen pysäköintipaikka poistetaan. Työntekijöiden autot voidaan pysäköidä tämän kaavan ulkopuolelle merkittyyn ja rakennettavaan uuteen pysyvään pysäköintipaikkaan.

Vastine: parkkipaikka on varattu puiston pysäköintialueeksi.

Asunto Oy Solrosen, Pitkätatu 2

Väliaikainen parkkipaikka saisi pysyä väliaikaisena – ei muuteta pysyväksi.

Vastine: parkkipaikka on varattu puiston pysäköintialueeksi.

Asukas, Vöyrinkaupunki

Pienvenesatama-alue järvikadun varrella on tärkeä. On hyvä Vöyrinkaupungissa asuville, että veneelle pääsee pyörällä.

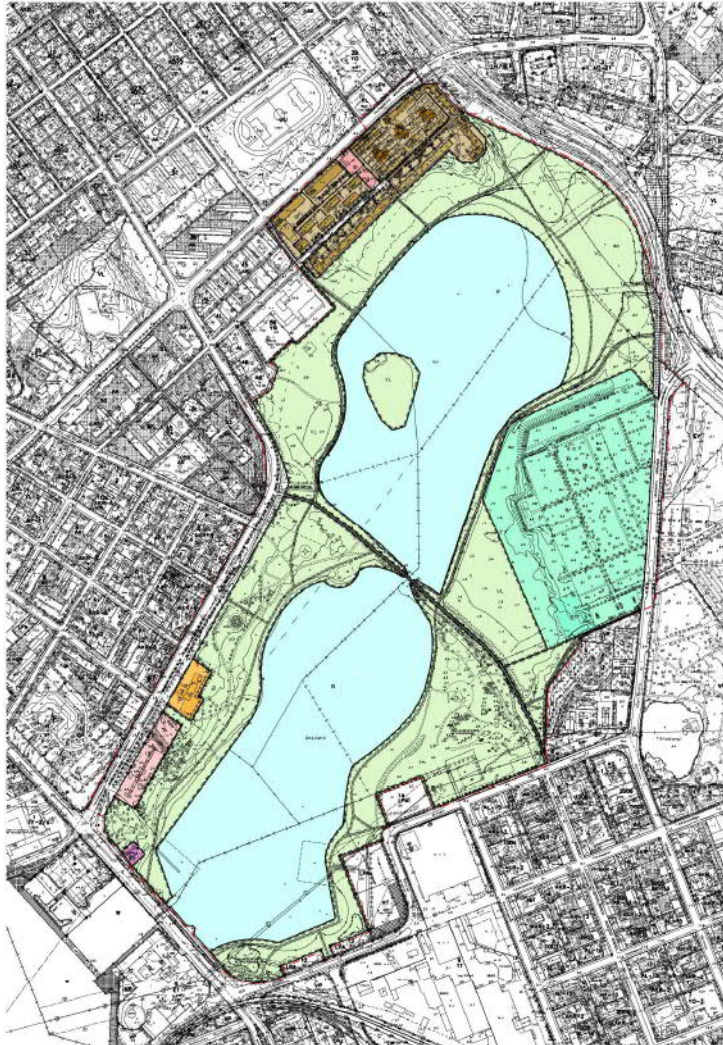
Vastine: pienvenesatama on huomioitu kaavassa.

Kaavan ensimmäisen luonnoksen nähtävilläolon jälkeen Voas ilmoitti toivovansa uudisrakentamista korttelin 57 tontin 19-57-8 rivitalojen tilalle sekä tonttien 19-57-2 ja 19-57-4 rakennusten korottamista yhdellä kerroksella. Perusteet olivat rivitalojen huono kunto ja laajat korjaustarpeet tulevana vuosina sekä suuri tarve opiskelija-asunnoille alueella.

Täydennysrakentamis- ja uudisrakentamismahdollisuudet tutkittiin ja arkkitehtitoimisto Gunilla Lång-Kivilinna laati yhteistyössä Voas:in ja kaavoituksen kanssa kehittämissuunnitelman korttelille 57. Suunnitelman kehittämisratkaisu perustui Palosaarentien melun poissulkemiseen umpinaisella rakentamisella Palosaarentien varressa, pienimittakaavaisuuden ja viihtyisyyden säilyttämiseen matalalla rakentamisella Voas-alueen keskiosassa, tontin 19-57-8 kaakkoispuolella, sekä alueen ympäristön ja hienojen näköalojen hyödyntämiseen kolmella 8-kerroksisella rakennuksella tontin 19-57-8 keskiosassa. Rakennusten väliin jää suojaisa, asukkaiden yhteinen piha. Kehittämissuunnitelmassa asuntojen määrä alueella kasvaa huomattavasti.

Korttelissa 57 kaavaluonnosta muutettiin VOAS:in kehittämissuunnitelman pohjalta. Kuntatekniikan lausunnon perusteella Onkilahden pohjoisosan läjitysalue muutettiin

yhtenäisemmäksi. Hautausmaan vanhan kivimuurin siirtämiselle ja hautausmaan korttelialueen laajentamiselle tehtiin tarkemmat kustannuslaskelmat, jonka jälkeen Seurakuntayhtymä päätti luopua siirtämisestä. Lisäksi kaavakarttaa ja selostusta tarkennettiin ja täydennettiin lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta. Muutosten suuruuden takia päätettiin asettaa luonnos uudelleen nähtäville.



Onkilahden puiston asemakaavan toinen luonnos.

Toinen luonnos kaavasta pidettiin nähtävillä 7.5.–23.5.2014. Toisesta kaavaluonnoksesta jätettiin 7 lausuntoa ja 7 mielipidettä. Yhteenveto lausunnoista ja mielipiteistä:

Kiinteistötoimi

Kiinteistötoimi toteaa, että edellisessä lausunnossa mainituista asioista suuri osa on otettu huomioon. Haluamme kuitenkin muistuttaa seuraavista asioista:

1. Mikäli kaavamuutoksessa lisätään rakennusoikeuksia korttelin 57 tontteihin, on tämän edellytyksenä, että Kiinteistötoimi ja vuokramiehet sopivat ennen kaavan hyväksymistä nykyisten maanvuokrasopimusten tarkistamisesta.
2. Mahdollisuuksien mukaan kaavarajojen tulisi seurata voimassa olevien kiinteistöjen rajoja. Piirtämällä kaavamuutoksen rajat voimassa olevien kiinteistörajojen mukaisesti vältetään tarpeettomia kiinteistötoimituksia ja kustannuksia.
3. Onkilahden sedimenttien korkeista haitta-ainepitoisuuksista johtuen vesialueen ruoppauksen suunnitteluun ja luvittamiseen on syytä varata hyvin aikaa. Suunnitteluun panostamalla voidaan ruoppauksessa tehdä huomattavia säästöjä.

Ranta-alueiden mahdolliseen pilaantuneisuuteen on syytä varautua kaikissa tulevilla kaivutöissä.

Vastine: Kaavassa on varaus täyttöalueelle Onkilahden pohjoisosassa. Sedimenttien haitta-ainepitoisuuksia on tutkittu yhdessä Kiinteistötoimen kanssa. Mahdollisen ruoppaushankkeen toteutus vaatii tarkempaa suunnittelua ja selvitystä kustannuksista sekä yhteistyötä AVI:n kanssa ja vesilain mukaisen luvan.

Pohjanmaan pelastuslaitos

- 1) Pelastuslaitos on aikaisemmin (7.1.2013) antanut lausunnon asiassa liittyen asemakaavan muutosluonnokseen. Lausunnossaan pelastus pitää tärkeänä, että puistoalue voidaan saavuttaa pelastuslaitoksen kevyillä ajoneuvoilla, kuten vesipelastus- ja sairaankuljetusyksiköillä mahdollisimman kattavasti niin, että tehokas pelastaminen on mahdollista ilman aikaviiveitä.
- 2) Pelastuslaitoksella ei ole lisähuomautuksia.

Vastine: Pelastuslaitoksen näkökulma on huomioitu.

Vaasan sähköverkko

Kaavoitettavalle alueelle Ahventien opiskelija-asuntojen yhteyteen voidaan tarvita muuntamo. Järkevää paikkaa on mahdotonta määritellä tarkasti kaavan perusteella. Siksi kaavamääräyksiin voisi laittaa vaikkapa korttelin 57 yhteyteen tekstin, joka helpottaa tilan löytymistä muuntamolle. Teatterin korttelin tapauksessa määräyksissä on esimerkiksi teksti "Kiinteistöön tulee sijoittaa korttelia xxxx palveleva korttelimuuntamo." Tässä tapauksessa muuntamon tarve ei ole niin varma kuin siinä tapauksessa, mutta se on kuitenkin hyvin mahdollinen.

Vastine: Rakennusala korttelimuuntamolle korttelissa 57 on lisätty kaavaan.

Vaasan vesi

Vaasan Vesi on antanut lausunnon kaavaluonnoksesta 4.1.2013. Lausunto on esitetty kaavaselostuksessa. Tarkennuksena, koskien täydennysrakentamisen mahdollistamista korttelissa 57, voidaan todeta, että vesihuolto järjestyy nykyisten liittymien ja mahdollisten lisäliittymien kautta. Hulevesien määrä tulee rakentamisen myötä lisääntymään. Hulevesien johtamisen vaatimat toimenpiteet tarkentuvat rakennusten suunnittelun yhteydessä.

Sosiaali- ja terveystieteiden osasto

Sosiaali- ja terveystieteiden osasto ilmoittaa, ettei sillä ole suunnitteilla omaan toimialaansa liittyviä rakennustarpeita ko. alueella. Suunnittelussa pyydetään huomiomaan yleisesti esteettömyys sekä hyvinvointia ja terveyttä tukeva suunnittelu, jossa on mahdollisuus mm. liikuntaan ja virkistykseen.

Kasvatus- ja opetusvirasto

Ei huomautettavaa asiassa.

Pohjanmaan museo

Alueen rakennettu ympäristö

Alueen rakennuskanta on eri-ikäistä. Vanhin rakennus on Kackorin vanha asuinrakennus, joka on rakennettu vuonna 1958 aikakaudelle tyypilliseen tapaan. Vanhin alueen vuokrataloista on Palosaarentien varrella sijaitseva Tekla 1, joka valmistui vuonna 1967-68 (Arkkitehtitoimisto Sulo Kalliokoski). Rakennuksen pohjakaava on ns. keskikäytäväpohjakaava, jossa huoneet sijaitsevat käytävän varrella ja yhteiset keittiöt sekä pesutilat ja wc:t käytävillä. Seuraava korttelin rakennusvaihe sijoittuu vuosille 1972-73, jolloin rakennettiin kaksikerroksinen Tekla II (Hala/Schütz/Perttula/Slotte) sekä rivitalokokonaisuus Voas 1 (Arkkitehtitoimisto Slotte & Schütz). Voas 1 edusti rakennusaikanaan uudenlaista ajattelua opiskelija-asumisessa, rakennukset ovat Suomen ensimmäiset opiskelija-asunnoiksi rakennetut

rivitalot. Suunnittelijan mukaan nämä ovat myös Pohjoismaiden ensimmäiset opiskelijarivitalot. Vuonna 1980 valmistui Alli- taloryhmä, joka oli Voas I -ryhmää vastaava alueen rakentamisen toinen vaihe. Näiden jälkeen rakennettiin SikSak-talot Ahventien varteen heti seuraavana vuonna 1981. Alueen nuorimman rakennetun osan muodostavat Ahvenrannan talot, jotka valmistuivat vuonna 1990. Suunnittelijana kaikissa on Arkkitehtitoimisto Slotte & Schütz. Alueella sijaitsee myös opiskelijoiden käyttöön rakennettu pysäköintitalo. Rakennuksia on korjattu eri aikoina 1990- ja 2000-luvulla. Arkkitehtitoimisto Slotte & Schütz on toiminut Vaasassa noin 30 vuotta ja suunnitellut Vaasan alueelle opiskelija-asuntojen lisäksi kolme koulua, päiväkodin, palvelutalon sekä lukuisia muita kohteita. Onkilahden opiskelija-alueelle suunnittelijoiden visio oli luoda viihtyisä, positiivista elämäntyyliä ja sosiaalista kanssakäymistä edistävä miljöö, jossa näkyy suomalainen puukaupunkirakentaminen ja -tunnelma.

Vaikutukset viheralueisiin

Museo katsoo, että suunnitellun kaavan vaikutukset alueen Onkilahden viheralueisiin ja koko alueen viherrakentamiseen ovat positiivisia ja lopputulos yhtenäistää ja ajantasaistaa alueen kaavatilanteen.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaavan vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön ovat suurimmat kaavan itäreunalla opiskelija-asuntojen korttelialueella 57 ja sen ympäristössä suunniteltujen muutosten vuoksi. Alueen opiskelija-asuntorakentaminen luo kuvaa opiskelija-asumisesta 50 vuoden aikaperiodilta. Muutos hotellitapaisesta keskuskäytäväpohjakaavasta yksityiseen rivitaloastumiseen on ollut aikanaan käännteentekevää opiskelija-asumisessa. Ensimmäiset suomalaiset opiskelijarivitalot ovat historiallisesti merkittävä vaihe suomalaisessa asuntotuotannossa. Alueen rakennuskanta luo hyvän kuvan tämän asumismuodon muuttumisesta ja kehitymisestä. Pääsuunnittelijoiden lähtöajatus puukaupunkirakentamisen tunnelmasta toteutuu Voas I-rakennusryhmän pienimittakaavaisissa pihoissa. Alueen rakennuksista Kråknäsin talolla, Tekla I- rakennuksella sekä Voas I- rakennusryhmällä on paikallishistoriallista merkitystä alueen rakennuskannan kehittymisen osoittajina. Lisäksi Voas 1-rakennusryhmällä on myös laajempaa historiallista merkitystä ensimmäisenä opiskelijoiden rivitaloasumistyyppin edustajana. Rakennustaiteellisesti tai rakenteellisesti alueen rakennuskannalla ei ole erityisiä arvoja. Alueen rakennukset on toteutettu rakentamisaikansa mukaisilla rakennustavoilla ja -materiaaleilla ja ne edustavat oman aikakautensa tyypillisiä ja käytännöllisiä ratkaisuja. Kaupunkikuvallisesti opiskelijakorttelit ovat alueelle soveltuvaa matalaa ja pienimittakaavaista rakentamista. Opiskelijoille miellyttäväkin tiivis rakentaminen esiintyy myös sokkeloisena ja seinämäisinä rakennusmassoina. Alue koostuu eri aikojen rakennusvaiheista, mutta ei muodosta tasapainoista kerroksellista kokonaisuutta vaan erillisiä ajallisia alueita. Mikäli alueen rakennuskanta muuttuu, edellyttää Pohjamaan museo rakennuksien ja alueen tarkempaa dokumentointia ennen purkamista. Kaavasunnitelmassa rakentaminen alueelle sijoittuisi nykyisten rivitalojen paikalle kehämäisenä muodostelmana 2-4-kerroksisia kerrostaloja, joiden muodostaman pihan keskelle sijoittuisi kolme 8-kertoksista pistetaloa. Onkilahden ranta-alueen ja Palosaaren mittakaavassa matalahko rakentaminen on alueelle tyypillistä, kaava-alueeseen rajautuvan Palosaarentien pohjoispuolella on koulu- ja liikunta-alueita sekä matalaa kerrostaloaluetta, joka madaltuu omakotitaloalueeksi. Onkilahden Palosaaren puoleinen osa muuttuu mäkisemmäksi Palosaaren siltää kohti ja tämän alueen rakennuskanta on moninaisempaa.

Museo katsoo, että kaava-alueen ympäristöön ja kaupunkikuvalliseen mittakaavaan ei sovellu suunniteltu korkea rakentaminen. Korkeiden rakennusten maisemallinen

vaikutus on arvioitu kaavassa merkittäväksi korttelin sisällä ja Palosaarentien suuntaan, mutta vaikutus ei rajoitu vain näille alueille. Korkeat rakennukset sijoituessaan Onkilahden pohjukkaan vaikuttavat maisemallisesti koko Onkilahden alueelle ja näkyvät kauas, eikä rannan puusto riitä pehmentämään maisemallista vaikutusta.

Vastine: Palosaarelle tyypillistä on puutalovaltainen ja pääosin 1-4 kerroksinen rakennuskanta. Palosaaren etelä- ja keskiosissa on kuitenkin myös useita 8-kerroksisia rakennuksia. Onkilahden suunnasta erottuvat erityisesti Kapteeninkatun 8-kerroksiset rakennukset Onkilahden eteläosassa sekä Dahlinsbackenin 8-kerroksiset rakennukset Onkilahden keskiosassa. Kaavoitus katsoo, että uusi ryhmä 8-kerroksisia rakennuksia Onkilahden pohjoisosassa voisi myös tasapainottaa alueen maisema- ja kaupunkikuvaa. Maisemallisesti alue sijaitsee kahden laakson kohtaamisalueella sekä liikenteen pääväylän varrella, jonka takia se toimii hyvin maamerkin tai korkean rakentamisen alueena. 2-4 kerroksisella rakentamisella tontin reuna-alueilla pyritään säilyttämään alueen viihtyisyyden ja inhimillisen mittakaavan sekä sitomaan aluetta ympäröivään rakennuskantaan. Kaavaselostukseen on lisätty vertailukuva Palosaaren 8-kerroksisten rakennusten kokonaiskorkeuksista maaston kanssa sekä kuva 8-kerroksisten rakennusten vaikutuksista Onkilahden maisemakuvaan. Yleismääräyksiin on lisätty määräys, jonka mukaan rakennuskanta korttelissa 57 on dokumentoitava ennen purkamista.

Mielipiteet

Vaasan seurakuntayhtymä

1. Vöyrinkadulle tulee suunnittelussa huomioida/varata neljä pysäköintitaskua (kahdelle autolle) rytmitettyinä puistikon keskelle.
2. Nykyinen ryhmityskaista ns. uuden hautausmaan p-alueelle tulee säilyttää.
3. Vanhan hautausmaan – Onkilahden rantaan sijoittuvan – uuden osan huoltoliittymän – varmistaminen Vöyrinkadulle tulee suunnittelussa huomioida.
4. Suunnittelun edetessä tulee hyvää keskinäistä tiedotusta jatkaa.

Vastine: Kaavoitus on huomionnut lausunnon. Tarkemmasta liikenne- ja pysäköintisuunnittelusta vastaa Kuntateknikka.

Palosaaren asukasyhdistys ry.

Palosaaren asukasyhdistys katsoo, että parhaillaan lausunnolla oleva asemakaavaesitys ei ole millään lailla toteuttamiskelpoinen koskien opiskelija-asunto-osaa. Yhdistys vastustaa esitystä mm. seuraavin perustein:

- esityksen myötä tulisi puretuksi valmis, perinteinen opiskeljarivitaloalue, joka on käyttökelpoinen ja viihtyisä asumisympäristö muodostaen monipuolisen kokonaisuuden yhdessä uudempien vaiheiden kanssa
- opiskelija-asuntoalue on muodostunut vaihteittain hyvässä yhteistyössä kaavoittajien kanssa ja se muodostaa hyvän kaupunkikuvan
- esitykseen sisältyvä purkaminen merkitsisi, että yhteiskunnan varoin (valtio ja kaupunki) toteutettu käyttökelpoinen asuntokanta hävitettäisiin, josta syntyisi miljoonatappiot veronmaksajille
- alueella on tehty peruskorjauksia ja asumistasoa on nostettu vuosien mittaan
- vanhan toimivan alueen purkaminen ei vastaa mitenkään kestävän kehityksen periaatteita
- esitetty tornitalopainotteinen suunnitelma ei ole sopiva alueen kaupunkikuvaan, joka nykyisellään on tasapainoinen, hyvin harkittu ja monipuolinen
- tehty esitys toisi jo tiheästi rakennetulle alueelle vielä lisää asukkaita, mikä toisi mukanaan slummiutumisten vaaraa, sillä alue edustaa kategoria-asumista

- on välttämätöntä, että purkaminen estetään ja siksi Palosaaren asukasyhdistys ry on valmis ryhtymään toimenpiteisiin alueen suojelemiseksi

Vastine: Kaavaehdotus perustuu VOAS:in toiveisiin koskien alueen kehittämistä. VOAS:in toive on lisätä asuntojen määrää alueella, koska alue ja sen sijainti on ihanteellinen opiskelija-asunnoille. VOAS on arvioinut nykyisten rivitaloasuntojen kuntoa ja todennut, että purkaminen ja uudisrakentaminen on tässä tapauksessa kannattavampaa kuin asuntojen kunnostaminen. Asumisen kehittämis- ja rahoituskeskus ARA tukee VOAS:in suunnitelmia. Kaavoitus on yhteistyössä VOAS:in ja arkkitehtitoimisto Gunilla Lång-Kivilinnan kanssa etsinyt alueelle kehittämisratkaisun, joka toimii kaupunkikuvallisesti ja luo viihtyisää asumisympäristöä alueelle. Keskeisimmät perusteet valitulle ratkaisulle ovat Palosaarentien melun poissulkeminen alueelta umpinaisella rakentamisella Palosaarentien varressa, pienimittakaavaisuuden ja viihtyisyyden säilyttäminen matalalla rakentamisella VOAS-alueen keskiosassa, korttelin 57 kaakkoispuolella, sekä alueen ympäristön ja hienojen näköalojen hyödyntäminen kolmella korkealla rakennuksella korttelin 57 keskiosassa.

Antti Koski

Palosaaren opiskelija-asuntoalue / rivitalokohde voas 1

Historiaa

-Ennen satunnaisesti tehty opiskelijatalot olivat Suomessakin tyypiltään hotellimaisia, ”keskikäytävä ja koppi”- ratkaisuja, joista puuttui asumisen perusasioita. Ne olivat meluisia ja tehottomia tilankäytöltään eivätkä joustaneet eri tarpeiden mukaan. Niiden lähtökohta oli ollut usein matkailu, ”kesähotellitoiminta”. Ruotsin malliin ei haluttu lähteä. Uudet suuntaviivat merkitsivät, että asuntojen suunnitteluun kiinnitettiin runsaasti huomiota. Lähdettiin siitä, että kohteiden tuli olla ”asuntoja” ei ”asuntoloita”. Asumisviihtyvyys asetettiin etusijalle. Kohteesta muodostui suosituimpia asuntokohteita koko opiskelija-asuntokannassa.

-Ensimmäisenä rivitaloratkaisuna opiskelijoille se on osaltaan ainutlaatuinen. Yleissuunnitelma, tiheä kampamainen toteutus on mielenkiintoinen ja sympaattinen. Se on maankäytöltään jopa tehokkaampi kuin tavanomaiset kerrostalot kaavatehokkuuden ollessa $e=0,5$. Kohde toteutettiin vuosina 1974-81. Sitä on ajan mittaan parannettu. Peruskorjauksia on tehty vuosina 1991 ja 2005. Samaan aikaan oli maailmalla myös klassisiksi muodostuneita tiheitä pientalomaisia, tiiviitä ja matalia ratkaisuja, jotka ovat nyt suojelukohteita. Munchenin olympiakylä ja Turun ylioppilaskylä ovat nykyisin suojeltuja. Turun ylioppilaskylä toteutettiin vuosina 1969-79 ja se suojeltiin museoviraston aloitteesta asemakaavalla v. 2009. Vaasan Palosaaren opiskelija-rivitaloalue ansaitsee perusteiltaan tulla myös suojelluksi asemakaavassa. Se on historiallisesti merkittävä esimerkki ja asuttavuudeltaan mainio.

Kaavatalous, kestävä kehitys, hyvä kaupunkikuva ja arkkitehtuuri

-Esitetyllä tavalla asemakaavan muutos merkitsee siis 167 asunnon purkamista rakennuspaikan saamiseksi kolmelle tornitalolle. Tämä merkitsee käyttökelpoisen, kiinteistötoiminnassa tarkasteltavan varsin nuoren asuntokannan hylkäämistä alueella, jossa kysyntää asunnoille on. Kaavoituksella poistuu siten olemassa olevaa asuntokantaa, jonka jälleenhankinta-arvo on 15-20 milj. euroa. Rakennuspaikan hinnaksi muodostuu siten käsittämättömän korkea arvo, johon ei yllätä edes pääkaupungin keskusta-alueilla.

- On kysyttävä, onko tällaiselle toimelle ja mahdolliselle uudelle tornitalolle saatavissa rahoitusta ARA:ta (valtion Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus), joka käytännössä on ainoa opiskelija-asuntotuotannon rahoittaja Suomessa.

- On kysyttävä myös Vaasan kaupungin taloushallinnolta, jolla on sijoitettuna Voasiin oman pääoman ehtoista, korotonta lainaa yli 3 miljoonaa euroa sekä voimakkaasti subventoidut maanvuokrat ao. toimintaan sekä antanut runsaasti takauksia.

-Onkin ilmeistä, että rationaalinen valtion ja kaupungin päätöksenteko ei tue em. toimintaa. Mikäli asemakaavan muutosta hakenut Voas ei ole halukas tai kykenevä ylläpitämään kohteessa olevaa asuntokantaa, on kokemuksen mukaan järkevää luovuttaa kohde takaajan harkittavaksi muun organisaation hoidettavaksi (kaupungilla on mm. Sekahaku- sekä Pikipruukki-yhtiöt tähän sopivina).

Energiatalous

-On mainittu, että rivitalokohteen energiatalous on ongelmallinen. On paljon vaippaa jne. Rivitalon lämpöeristys on tehty rakennusajan normien mukaan. Näin se vastaa rakennusajan normaalia pien- ja kerrostalojen lämmöneristämistä ja energiataloutta. Mutta on harhaanjohtavaa puhua pelkästä energiataloudesta. Tulee tiedostaa koko kiinteistötalous.

Kohde on puurakenteinen

-On huomattava, että puu on rakennusaineena ekologinen ja nyt puutalojen rakentamista suositaan.

Palosaaren opiskelija-asuntoalueen maankäytön tehostaminen

-Mikäli alueen maankäyttöä halutaan tehostaa, on syytä pitää kiinni alueen toteutuksen yleisperiaatteesta..

Voas 1 -rivitaloalueen suojelu

-Edellä käytyjen argumenttien sekä muualta Suomesta (Turku) että muualta saatujen esimerkkien perusteella on perusteella on ajankohtaista asettaa Suomen ja Pohjoismaiden ensimmäinen opiskelijarivitalokohde 'Voas '-1 suojeltavaksi asemakaavalla.

Vastine: Kaavoitus on käynyt suojelukysymystä läpi Pohjanmaan museon kanssa. Pohjanmaan museo on myös laatinut raportin alueen historiasta. Opiskelijarivitalot korttelissa 57 muodostavat hienon ja erikoisen kokonaisuuden, jonka suunnittelussa on huomioitu inhimillinen mittakaava. Ns. Kackurin talo edustaa Palosaaren alkuperäistä mittakaavaa. Suojelukohteeksi alue on kuitenkin hyvin nuori ja arkkitehtuurilaadultaan vaatimaton. Pohjanmaan museo tai kaavoitus ei katso tarpeelliseksi suojella alueen rakennuksia asemakaavalla.

Kaavaehdotus perustuu VOAS:in toiveisiin koskien alueen kehittämistä. VOAS:in toive on lisätä asuntojen määrää alueella, koska alue ja sen sijainti on ihanteellinen opiskelija-asunnoille. VOAS on arvioinut nykyisten rivitaloasuntojen kuntoa ja todennut, että purkaminen ja uudisrakentaminen on tässä tapauksessa kannattavampaa kuin asuntojen kunnostaminen. Asumisen kehittämis- ja rahoituskeskus ARA tukee VOAS:in suunnitelmia.

Kaavoitus on yhteistyössä VOAS:in ja arkkitehtitoimisto Gunilla Lång-Kivilinnan kanssa etsinyt alueelle kehittämisratkaisun, joka toimii kaupunkikuvallisesti ja luo viihtyisää asumisympäristöä alueelle. Keskeisimmät perusteet valitulle ratkaisulle ovat Palosaarentien melun poissulkeminen alueelta umpinaisella rakentamisella Palosaarentien varressa, pienimittakaavaisuuden ja viihtyisyyden säilyttäminen matalalla rakentamisella VOAS-alueen keskiosassa, korttelin 57 kaakkoispuolella, sekä alueen ympäristön ja hienojen näköalojen hyödyntäminen kolmella korkealla rakennuksella korttelin 57 keskiosassa.

As. Oy Vaasan Onkilahdenkatu 5 Bost. Ab

Asemakaavan mukaan liittymä Onkilahdenkatulle 5 kielletään. Pursimiehenkatu on kapea ja nykyisillä liikennejärjestelyillä on tontille mahdotonta ajaa kuorma-autolla, puhumattakaan pelastusajoneuvoista. Osakeomistaja täytyy päästä tontille kuorma-autolla. Jos kiello astuu voimaan, vaaditaan Pursimiehenkadun liikennejärjestelyjen muuttamista niin, että pelastusajoneuvo ongelmitta pystyy ajamaan tontille.

Vastine: Kaava ei muuta nykytilannetta, koska liittymäkielto jää kaava-alueen ulkopuolelle.

Asukas Varisselänkadulla

Turvallisuussyistä olisi suotavaa, että mopoilu ei olisi enää sallittua Onkilahden läpi kulkevalla kevyen liikenteen väylällä.

Vastine: Huomio on välitetty kaupungin liikennesuunnittelijoille.

Asukas Onkilahdenkadulla

Vanhat puut ja vehreys alueella on säilytettävä.

Vastine: Aluetta kehitetään vehreänä puistoympäristönä.

Asukas Varisselänkadulla

Vöyrinkaupungin pienvenesatama on tärkeä Vöyrinkaupungin asukkaille.

Vastine: Pienvenesatama on huomioitu kaavassa.

4.5.2 Asemakaavan muutosehdotus

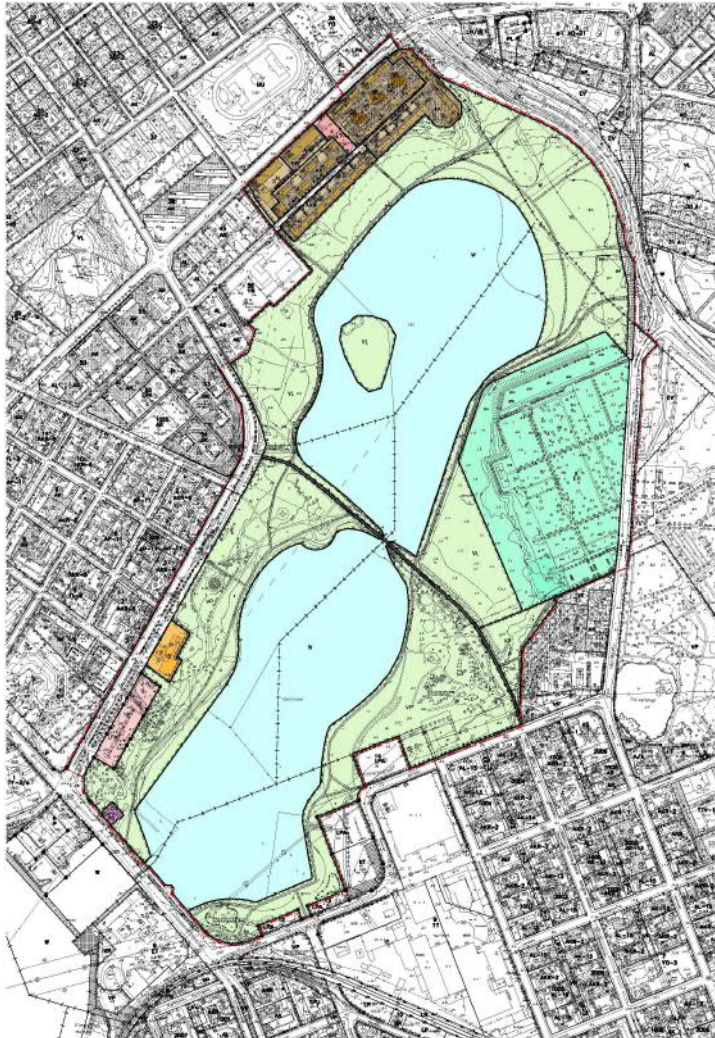
Toisen luonnoksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty ainoastaan pienimuotoisia korjauksia ja muutoksia lausuntojen ja mielipiteiden perusteella. Lisäksi korttelin 57 rivitalojen kuntoa ja mahdollista suojelutarvetta on tutkittu. Pohjanmaan museo on laatinut raportin Voas-alueen historiasta. VOAS on teettänyt kuntoselvityksen rivitalokohteiden kunnosta.

Suojelukysymystä käytiin läpi Pohjanmaan museon kanssa. Pohjanmaan museo oli inventoinut rakennuskannan korttelissa 57. Todettiin, että opiskelijarivitalot korttelissa 57 muodostavat hienon ja erikoisen kokonaisuuden, jonka suunnittelussa on huomioitu inhimillinen mittakaava. Ns. Kackurin talo edustaa Palosaaren alkuperäistä mittakaavaa. Suojelukohteeksi alue on kuitenkin hyvin nuori ja arkkitehtuurilaadultaan vaatimaton. Asuntokohteiden suojelu ei siten katsottu tarpeelliseksi.

Kuntoselvityksen (Insinööritoimisto ReCon, 7.10.2014) mukaan rivitaloasuntokohteissa on rakennusteknisiä ja paloteknisiä ongelmia sekä laajoja korjaustarpeita. Kuntoselvityksessä todetaan, että korjaustarpeiden johdosta asuntokohteiden purkaminen ja uudelleenrakentaminen on tässä tapauksessa kokonaistaloudellisempi vaihtoehto kuin korjausrakentaminen. Rakennustekniset ongelmat ovat mm. erittäin heikko lämpöeristyksien taso (maanvaraislattioiden, ulkoseinien ja yläpohjien), räystäiden puuttuminen, sade- ja pintavesien ohjaamisen puutteet sekä ensimmäisen kerroksen lattiataso, joka sijaitsee 200-500 mm maapinnan alapuolella. Se tekee rakenteista erittäin vaurioherkkiä ja on rakennusmääräysten vastaista. Laajoja korjaustarpeita on ikkunoissa, julkisivuissa, katoissa, LVI-tekniikassa ja märkätiloissa sekä sähkö- ja tietojärjestelmissä. Alue ei myöskään täytä paloturvallisuuden nykymääräyksiä, koskien esimerkiksi pelastusteitä ja rakennusten suojaetäisyyksiä.

Lisäksi ehdotusvaiheessa selvitettiin mahdollisuutta uudelleenrakentaa kohdetta uusilla rakennuksilla mutta samalla rakenteella sekä mahdollisuutta säilyttää osan alueesta. Rakenteen säilyttäminen todettiin vaikeaksi mm. palo- ja

pelastusturvallisuuden takia. Kohde ei täytä nykymääräyksiä ja olisi siten vaikea uudelleenrakentaa. Osan säilyttäminen todettiin vaikeaksi samasta syystä kuin koko alueen säilyttäminen, eli kohteiden rakennustekninen laatu ja niiden laajat korjaustarpeet. Valittu kaavaratkaisu ei kuitenkaan sulje pois mahdollisuutta säilyttää osan rakennuksista (rivitalorivi tontin kaakkoispuolella).



Onkilahden puiston asemakaavan ehdotus.

Kaavan ehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 21.11. – 21.12.2014. Siitä jätettiin 9 lausuntoa ja 2 muistutusta:

Kiinteistötoimi

Kiinteistötoimella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Rakennusvalvonta

Rakennusala lähellä Onkilahden ylittävää pientä siltaa: Rakennusoikeudeksi on merkitty 70 m², mutta käyttötarkoitus ei käy ilmi.

Vastine: Käyttötarkoitus määrittyy alueen käyttötarkoituksen mukaan. Rakennusala ja -oikeus on osoitettu puistoa ja puiston käyttäjiä palvelevalle rakennukselle.

Sosiaali- ja terveystoimi

Sosiaali- ja terveystoimi antaa lausuntonaan, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen. Asemakaavaehdotuksessa näyttää olevan yleisesti

huomioituna esteettömyys sekä hyvinvointia ja terveyttä tukeva suunnittelu, jossa on mahdollisuus mm. liikuntaan ja virkistykseen.

Kasvatus- ja opetusvirasto

Kasvatus- ja opetusvirasto toteaa lausuntonaan, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen liittyen.

Vapaa-aikalautakunta

Vapaa-aikalautakunta esittää lausuntonaan, että Onkilahden puisto on kaupunkilaisille merkittävä virkistysalue ja vapaa-aikalautakunnan näkemyksen mukaan virkistyskäyttö on kaavassa hyvin huomioitu.

Vaasan vesi

Korttelissa 57 on vesi- ja viemärijohtoja, joille tulee perustaa rasitteet. Tarvittavat toimenpiteet tarkentuvat kiinteistön suunnittelun edetessä. Kaavamuutoksen aiheuttamat muutokset ja kustannukset runkoverkostoon tulee huomioida maankäytösopimuksessa. Rakentamis- ja muutuskustannukset tulee kattaa maankäytösopimuksesta saaduilla maksuilla tai kiinteistön omistaja/rakentaja vastaa kustannuksista. Muutoin Vaasan Vedellä ei ole tässä vaiheessa huomauttamista kaavamuutoksesta.

Vastine: Lausunto on huomioitu ja rasitteet merkitty kaavaan.

Vaasan sähköverkko

Kortteliin 57 on lisätty rakennusala muuntamoa varten. Se on hyvä, mutta voisiko sen saada vielä ohjeelliseksi, sillä tuo ei-ohjeellinen voi olla ongelmallinen.

Vastine: Rakennusala on muutettu ohjeelliseksi.

Pohjanmaan pelastuslaitos

Pelastuslaitos on 7.1.2013 ja 17.4.2014 antanut mielipiteensä/ lausuntonsa kaavan valmisteluvaiheessa. Pelastuslaitoksella ei ole huomauttavaa asemakaavaehdotuksesta.

Pohjanmaan museo

Pohjanmaan museo on antanut lausunnon asemakaavaluonnosvaiheesta 2.10.2014. Lausunnon johdosta kaavaselostukseen on lisätty alueen kokonaisuuden tarkastelua ja vertailtu Palosaaren korkean rakentamisen sekä maiseman suhdetta alueelle suunniteltuihin 8-kerroksisiin pistetaloihin. Kaavoituksen vastineen mukaan korkeat pistetalot voivat jopa tasapainottaa maisemarakennetta. Pohjanmaan museo pysyy näkemyksessään, että kaava-alueen ympäristöön ja mittakaavaan ei sovellu suunniteltu korkea rakentaminen. Palosaaren eteläosassa sijaitsevat korkeat asuinkerrostalot ovat lähempänä saaren eteläosan koulu- ja tehdasrakennuksia ja siten kaupunkikuvallisesti löytävät näihin jonkinlaisen yhteyden, mutta pohjoisosan asuinrakentamiseen painottuva matalampi rakennuskanta ei tällaista yhteyttä luo. Museo huomauttaa myös, että alueella sijaitsevan hautausmaan valtakunnallinen merkitys ei tule esiin alueen käyttöä ohjaavissa kaavamerkinnoissä eikä kaavan vaikutuksia alueen säilymiseen esitetä vaikutuksien arvioinnissa. Museolla ei ole muuta huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vastine: Vanhaa hautausmaata koskevaa kaavamerkintää ja -määräystä on muutettu niin, että se huomioi alueen statusta valtakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä. Selostukseen on lisätty arvio kaavan vaikutuksista hautausmaa-alueen säilymiseen. Rakennuskorkeuksia ei ole muutettu. Rakennuskorkeudet poikkeavat Palosaaren pohjoisosan nykyisestä mittakaavassa mutta kaavoitus arvioi, että alue kestää muutoksen hyvin. Kaupunkikuvallisia vaikutuksia on tutkittu mm. 3D-mallissa. Tontin reuna-alueilla rakennuskorkeutta on rajoitettu 2-4 kerrokseen, mikä

sitoo uudisrakentamisen alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja mittakaavaan. Alue ja sen sijainti ovat ihanteellisia opiskelija-asumiselle. Asuntojen määrän lisääminen alueella on ollut VOAS:in toive kaavatyössä. Kaavoitus ei näe tiivistyvää maankäyttöä alueella negatiivisena asiana.

Palosaaren asukasyhdistys

Palosaaren asukasyhdistys katsoo, että parhaillaan esillä oleva asemakaavaesitys ei ole toteuttamiskelpoinen koskien opiskelija-asunto-osaa. Yhdistys esittää, että kaavaesitystä ei hyväksyttäisi seuraavin perustein:

- esityksen myötä tulisi puretuksi valmis, perinteinen opiskelijarivitaloalue, joka on käyttökelpoinen ja viihtyisä asumisympäristö muodostaen monipuolisen kokonaisuuden yhdessä uudempien vaiheiden kanssa
- opiskelija-asuntoalue on muodostunut vaihteittain hyvässä yhteistyössä kaavoittajien kanssa ja se muodostaa hyvän kaupunkikuvan
- esitykseen sisältyvä purkaminen merkitsisi, että yhteiskunnan varoin (valtio ja kaupunki) toteutettu käyttökelpoinen asuntokanta hävitettäisiin, josta syntyisi miljoonatappiot veronmaksajille
- alueella on tehty peruskorjauksia ja asumistasoa on nostettu vuosien mittaan vanhan toimivan alueen purkaminen ei vastaa mitenkään kestävän kehityksen periaatteita
- esitetty tornitalopainotteinen suunnitelma ei ole sopiva alueen kaupunkikuvaan, joka nykyisellään on tasapainoinen, hyvin harkittu ja monipuolinen tehty esitys toisi jo tiheästi rakennetulle alueelle vielä lisää asukkaita, mikä voisi heikentää asumisviihtyvyyttä.
- alue on ainutlaatuinen kokonaisuus ja muoto opiskelija-asumiselle ja osa Vaasan yliopistohistoriaa, siksi rivitaloalue on suojeltava viitaten kahden arkkitehtuurin asiantuntijan, Esko Kahrin (prof.emeritus) sekä Aalto yliopiston dosentti Heikki Kukkosen lausuntoon esitys ja sen valmistelu sisältää lukuisia puutteita

Vastine: Opiskelija-asuntokohteiden kuntoselvityksessä (Insinööritoimisto ReCon, 7.10.2014) todetaan, että asuntokohteissa on rakennusteknisiä ja paloteknisiä ongelmia sekä laajoja korjaustarpeita. Kuntoselvityksessä todetaan myös, että korjaustarpeiden johdosta asuntokohteiden purkaminen ja uudelleenrakentaminen on tässä tapauksessa kokonaistaloudellisempi vaihtoehto kuin korjausrakentaminen. Perusteellisempi kuntoarvio on VOAS 1:sen osalta valmistunut 6.2.2015 ja Alli:n osalta 24.2.2015. Kuntoselvitysten mukaan kohteen rakennustekniset ongelmat ovat mm. erittäin heikko lämpöeristyksien taso (maanvaraislattioiden, ulkoseinien ja yläpohjien), räystäiden puuttuminen, sade- ja pintavesien ohjaamisen puutteet sekä ensimmäisen kerroksen lattiataso, joka sijaitsee 200-500 mm maapinnan alapuolella. Se tekee rakenteista erittäin vaurioherkkiä ja on rakennusmääräysten vastaista. Laajoja korjaustarpeita on myös ikkunoissa, julkisivuissa, katoissa, LVIS-tekniikassa ja märkätiloissa sekä sähkö- ja tietojärjestelmissä. Alue ei myöskään täytä paloturvallisuuden nykymääräyksiä, koskien esimerkiksi pelastusteitä ja rakennusten suojaetäisyyksiä.

Alueen historiaa on selvitetty prosessin aikana ja Pohjanmaan museo on laatinut raportin alueen historiasta. Kaavoitus on käynyt suojelukysymystä läpi Pohjanmaan museon kanssa. Opiskelijarivitalot korttelissa 57 muodostavat hienon ja erikoisen kokonaisuuden, jonka suunnittelussa on huomioitu inhimillinen mittakaava. Ns. Kackurin talo edustaa Palosaaren alkuperäistä mittakaavaa. Suojelukohteeksi alue on kuitenkin hyvin nuori ja arkkitehtuurilaadultaan vaatimaton. Pohjanmaan museo tai kaavoitus ei katso tarpeelliseksi suojella alueen rakennuksia asemakaavalla.

Kaavoitus on yhteistyössä VOAS:in ja arkkitehtitoimisto Gunilla Lång-Kivilinnan kanssa etsinyt alueelle kehittämiskäytön, joka sopii kaupunkikuvaan ja luo hyvää asumisympäristöä alueelle. Alueelle valittu kehittämiskäyttö perustuu

Palosaarentien melun poissulkemiseen umpinaisella rakentamisella Palosaarentien varressa, pienimittakaavaisuuden ja viihtyisyyden säilyttämiseen matalalla rakentamisella VOAS-alueen keskiosassa, korttelin 57 kaakkoispuolella, sekä alueen ympäristön ja hienojen näköalojen hyödyntämiseen kolmella 8-kerroksisella rakennuksella korttelin 57 keskiosassa. Rakennusten väliin jää suojaisa, asukkaiden yhteinen piha. Kaavoitus näkee, että valittu ratkaisu toimii kaupunkikuvallisesti ja luo viihtyisää asumisympäristöä alueelle.

Antti Koski ja Lasse Starck
(liitteet poistettu)

Viitaten aiemmin kyseisessä asiassa lausuttuun ja jäljempänä esitettyihin perusteluihin esitämme asemakaavan muutosehdotuksen hylkäämistä koskien Palosaaren opiskelija-asuntokorttelia 57. Sen lisäksi esitämme, että kyseinen opiskelijarivitaloalue suojellaan asemakaavalla oheisten selvitysten mukaisesti. Liitteissä on kolme asiantuntijalausuntoa:

- Arkkitehtuurin professori (emeritus) Esko Kahri sekä arkkitehti SAFA Heikki (liite 1) Kukkonen, Aalto-yliopiston dosentti
- Palosaaren opiskelija-asuntoalueen pääsuunnittelija André Schutz (liite 2)
- Entinen SSSB:n (Tukholma) toimitusjohtaja Björn I. Ohlson (liite 3)

Tehty asemakaavakaavan muutosehdotus sisältää joukon puutteellisuuksia, jotka merkitsevät muoto- ja prosessivirhettä ja siten aiheuttavat sen, että asemakaavan muutosehdotus ei menestyisi mahdollisessa valitusprosessissa.

Asiantuntijalausuntojen perusteella on esitetyllä rivitaloalueen suojelulla vankat perusteet. Valmistelun puutteista johtuen ovat myös päättäjät saaneet puutteellista ja mahdollisesti harhaanjohtavaa tietoa asiaan liittyen.

Taustaa

Opiskelija-asuntojen, "asuntoloiden" rakentamisidea on Suomeen tullut maailmalta jo ennen ja jälkeen toisen maailmansodan, jolloin erilaiset osakunnat ja yhdistykset toteuttivat oman kotiseudun nuorille asuntoloita harvaksen. Ruotsissa voimakas asuntolarakentaminen lähti liikkeelle 1950- ja 1960-luvulla, jolloin "miljonprogrammin" osana tehtiin standardimallin mukaisia "korridor"-asuntoloita, joissa oli yhteinen keittiö ja käytävän varrella useita opiskelijahuoneita. Kymmenisen vuotta sen jälkeen opiskelija-asuntotuotantoa käynnistettiin voimalla Suomessa 1960-luvun lopulla ja 1970-luvun alussa, kun maamme yliopistoverkkoa laajennettiin ja alueellistettiin. Samaan aikaan Suomen ylioppilaskuntien liitto teetätti merkittävän tutkimuksen neljällä tutkijalla siitä, kuinka opiskelija-asuntotuotanto tulisi hoitaa. Tämän tutkimuksen suuntaviivat merkitsivät aivan uutta ideologiaa opiskelija-asuntojen tuotannossa. Ennen satunnaisesti tehty opiskelijatalot olivat Suomessakin tyypiltään hotellimaisia, "keskikäytävä ja koppi"-ratkaisuja, joista puuttui asumisen perusasioita. Ne olivat meluisia ja tehottomia tilankäytöltään eivätkä joustaneet eri tarpeiden mukaan. Niiden lähtökohta oli ollut usein matkailu, "kesähotellitoiminta". Ruotsin malliin ei haluttu lähteä. Uudet suuntaviivat merkitsivät, että asuntojen suunnitteluun kiinnitettiin runsaasti huomiota. Lähdettiin siitä, että kohteiden tuli olla "asuntoja" ei "asuntoloita". Asumisviihtyvyys asetettiin etusijalle. Asuntojen tuli olla nimenomaan hyviä asua vastaten normaalisti asumiselle asetettuja vaatimuksia.

Joustavuus ja muunneltavuus eri käyttötarkoituksiin oli myös keskeistä. Niinpä asuntopohjiksi muodostui usein kaksio tai kolmio (soluasunto), joka oli myös päärahoittajan, Asuntohallituksen edellytys. Tutkimuksessa oli kiinnitetty huomiota myös siihen, että käytävätilojen osuus oli ollut suuri. Ne piti lämmittää, siivota ja vahata. Hissikustannukset olivat korkeita. Ne eivät olleet asuntotiloja, joista kuitenkin piti maksaa vuokraa. Ymmärrettiin, että energianhinnan nousun ohella etenkin palkkakustannukset muodostavat kiinteistönpidossa keskeisen kustannustekijän.

Vaasassa uutta linjaa alettiin toteuttaa varsin radikaalisti. Kaupungin annettua vuokratontin Palosaarelta, alettiin uuden perustetun organisaation, Vaasan opiskelija-asuntosäätiön ja arkkitehtitoimisto Slotte&Schutzin toimesta pohtia uutta asumistapaa - rivitaloasuntoja opiskelijoille. Vaasan kaupungin maankäytön suunnittelusta vastannut virkamiesjohto tuki ja kannusti voimakkaasti hankkeen syntyä. Lähtökohtana oli tehokas suunnitelma, jossa käytävät jäivät ulkopuolelle, niitä ei lämmitetä eikä siivota. Asuntojen LVI-tekniikka oli tehokas; märkätilat ovat vain alakerrassa, putket omassa kanaalissaan, mikä olennaisesti helpottaa tulevia putkiremontteja. Asumistaso oli korkea: betoniset väliseinät osaltaan vähensivät melua. Polkupyörän ja rattaat saattoi ottaa kätevästi sisälle. Piha-alueita, oma maapala, oli joka asunnon edessä ja takana. Tätä ei kerrostaloasuminen voinut tarjota. Kohteesta muodostui suosituimpia asuntokohteita koko opiskelija-asuntokannassa. Ensimmäisenä rivitaloratkaisuna opiskelijoille se on osaltaan ainutlaatuinen. Yleissuunnitelma, tiheä kampamainen toteutus on mielenkiintoinen ja sympaattinen. Se on maankäytöltään jopa tehokkaampi kuin tavanomaiset kerrostalot kaavatehokkuuden ollessa $e=0,5$. Kohde toteutettiin vuosina 1974-81. Sitä on ajan mittaan parannettu. Peruskorjauksia on tehty vuosina 1991 ja 2005. Samaan aikaan oli maailmalla myös klassisiksi muodostuneita tiheitä pientalomaisia, tiiviitä ja matalia ratkaisuja, jotka ovat nyt suojelukohteita. Münchenin olympiakylä ja Turun ylioppilaskylän vanhin osa ovat nykyisin suojeltuja. Turun ylioppilaskylä toteutettiin vuosina 1969-79 ja se suojeltiin asemakaavalla v. 2009.

Asiassa annetut asiantuntijalausunnot

Vaasan Palosaaren opiskelija-rivitaloalue ansaitsee tulla myös suojelluksi asemakaavassa. Se on historiallisesti merkittävä esimerkki ja asuttavuudeltaan mainio. Esityksiä ja perusteluja kohteen purkamisesta tornitalojen tieltä ei ole dokumentein esitelty. Rivitalokohde muodostaa saman arkkitehtitoimiston suunnittelemina ja kaupungin arkkitehtien ohjauksessa hyvän, mielenkiintoisen, viihtyisän ja moni-ilmeisen kokonaisuuden.

Asiantuntijoina arkkitehtuurin professori Esko Kahri ja Aalto-yliopiston dosentti Heikki Kukkonen toteavat mm. (liite 1):

- Tunnumme alueen hyvin, sillä olimme yllämainitun alueen suunnittelun ja rakentamisen aikana jäsenenä Suomen Ylioppilaskuntien liiton perustamassa, kauan toimineessa opiskelija-asuntojen suunnittelu- ja kehityssryhmässä.
- Tämä alue oli toinen kahdesta aivan uusia uria suomalaiseen opiskelija-asumiseen avanneesta rakennuskohteesta. Tuo uudistus tähtäsi opiskelija-asumisen irrottamiseen siihen asti vallinneesta kasarmimaisesta asuntolamallista ja siirtymisen kohti normaaliasumisen kaltaisia ja pienmittakaavaisiksi jäsennettyjä tiiviitä asuin ympäristöjä.
- VOAS:n Palosaaren suuri opiskelija-asuntokohde onnistui tässä tavoitteessa erinomaisesti, varsinkin kun siinä pystyttiin lisäksi rakentamaan kohtuuhintaisesti teollisen tuotannon periaatteita hyödyntäen ja kotimaista puurakentamisen pitkää perinnettä ajanmukaisesti kunnioittaen. Sekä asuntojen hyvä tilaekonomia että tehokas rakennetun maa-alan käyttö olivat merkittäviä saavutuksia alussa mainitun suunnitteluperiaatteen uudistuksen ohella.
- Ymmärryksemme mukaan pikemminkin tämän kohteen purkaminen olisi huonosti harkittua ja edustaisi tyyliä, historiatonta ajattelutapaa Vaasan kaltaisessa monia ajallisia kerrostumia sisältävässä kaupungissa.
- Käsittääksemme olisi pikemminkin täysi syy huolehtia tämän kohteen normaalista ylläpitokunnostuksesta ja pitää se, kaiketi, edelleenkin myös vuokratasoltaan kohtuuhintaisena, kilpailukykyisenä osana Vaasan monipuolista opiskelija-asuntotarjontaa. Näin toimien olisi mahdollista saada arvokkaita kokemuksia oman aikansa merkittävän pilottikohteen peruskunnostettuna saamasta nykypäivän käyttäjien vastaanotosta.

- Alussa mainittu toinen noiden 1970-luvun murrosvuosien pilottikohde, Turun ylioppilaskylä, on juuri tässä mainituista syistä nykyään suojeltu asemakaavalla ja pidetään siksi arvoaan vastaavassa täyskunnossa.

Alueen pääsuunnittelija Andre Schutz toteaa asiantuntijalausunnossaan mm. (liite 2):

- olen toiminut opiskelija-asuntojen pääsuunnittelijana toimistossamme 40 vuoden ajan. Olemme suunnitelleet lukuisan määrän asuntohankkeita opiskelijoille sekä muulle väestölle Vaasassa. Kokkolassa, Seinäjoella, Kauhavalla Ilmajoella ja Helsingissä käsittäen asunnot tuhansille. Voitimme mm. Pohjoismaisen arkkitehtikutsukilpailun Olympia-korttelista. Toimistomme on lisäksi suunnitellut lukuisan määrän kouluja, kirkkoja sekä julkisia rakennuksia. Olimme Vaasassa toteuttamassa VOAS I- rivitaloaluetta Palosaarella ja sen jälkeen aleen laajennusta erilaisin rakennuksin ja asuntotyypein. 1990-luvun viimeisessä vaiheessa kaavoittajan mielestä alue oli täyteen rakennettu ja hyvin tiivis. Yksin rivitaloalueen tehokkuus on 0,5 ja muut massat lisäävät tehokkuutta. Tämä luku vastaa varsin tiheän kerrostaloalueen tehokkuuslukua. Rivitaloasunnot ovat asumistasoltaan viihtyisämpiä ja maanläheisiä, mitä ei kerrostaloissa tai tornitaloissa saavuteta.

- Vaasa oli jo 1970-luvulla aktiivisesti mukana myös pohjoismaisessa ja eurooppalaisessa yhteistyössä. Pohjoismaisessa yhteistyössä Vaasa oli usein kokouspaikka, jossa ideoita vaihdettiin. Rivitalomainen asuminen tuli tutuksi myös muualla, jossa oli ollut vallalla vanhanaikainen keskikäytävätyyppinen asuntolasuunnittelu. Saksassa opintososiaalisen toiminnan keskusorganisaatio Deutsches Studentenwerk oli mukana myös yhteistyössä ja sen edustajat vierailivat myös Vaasassa. Sen johtaja Dieter Schäferbithold ja asuntojaoston puheenjohtaja, Göttingen Studentenwerkin johtaja Gunter Kochin mukaan Vaasan ja NSBO:n kokemukset johtivat siihen, että myös Saksassa luovuttiin vanhoista asuntolamalleista.

- On Valitettavaa, että tämän alueen kaavoituksessa ei ole alun perin selvitetty historiaa ja suunnitteluperiaatteita kuin vasta myöhemmissä vaiheissa (ja silloinkin ulkopuolisen tahon toimesta). Paljon väärää tietoa ja ennakkoluuloja on ehditty antaa ja on puuttunut tarkka analyysi tilanteesta. On toimittu enemmän luulojen kuin faktojen perusteella.

-SAFAn säännöt ja periaatteet edellyttävät, että alueen muutoksissa aina kysytään alueen entiseltä

suunnittelijalta suunnittelua ja mahdollisia näkemyksiä. Tässä tapauksessa ei näin ole tehty, ei Voasin, ei uuden arkkitehdin eikä kaavoittajan puolelta. Tässä on kyseessä alan hyväksytyjen periaatteiden vastainen toiminta. Tässä ilmiö näyttää johtaneen moneen väärän analyysin, asenteellisuuden ja tietokatkon jälkeen epätarkoituksenmukaiseen ehdotukseen. Tämä on todennäköisesti johtanut myös päättäjiä harhaan.

- Katson, että alueen tiivistäminen purkamalla toimiva ja historiallisesti tärkeä rivitaloalue ei ole mitenkään perusteltua. Alue tulisi suojella.

- Tiivistämistarkoituksessa tulisi katsoa alueen läheisyydessä oleviin täydennysrakentamismahdollisuuksiin, jotka ovat vapaina, kuten Palosaarentien ja urheilukentän välinen alue. Toinen lisärakentamismahdollisuus saattaa vapaalle maalle avautua, kun ratkaistaan Palosaarentien ja Gerbyyseen menevän tien risteys.

Asiantuntija Björn I. Ohlson, Tukholman opiskelija-asuntosäätiön SSSB:n entinen toimitusjohtaja sekä pohjoismaiden opiskelija-asunto-organisaatioiden yhteistyöelimen NSBO:n entinen hallituksen jäsen toteaa liitteessä 2 mm.: (referaatti)

- Olen em. tehtävien lisäksi toiminut kaupunkisuunnittelun ja asuntotuotannon tehtävissä lähes koko työelämäni ajan, erityisesti olen ollut mukana opiskelija-asuntokysymysten hoitamisessa. Kolmisenkymmentä vuotta toimin luottamushenkilönä ja toimitusjohtajana SSSB:ssä, olen myös mukana Tukholman ylioppilaskuntien puheenjohtajien yhdistyksessä. Olen myös toiminut Ruotsin

valtakunnallisen asunto-osuuskunnan HSB:n palveluksessa sekä Tukholman kaupungin omistaman yhtiön, Familjebostäder palveluksessa. Olen vierailut Vaasassa useita kertoja. Pohjoismaisittain olen ollut aktiivinen NSBO:n toiminnassa, jolla on ollut vuosittain konferenssitoimintaa, ideavaihtoa, opintomatkoja jne. Erityisen suuri merkitys sillä on ollut virheiden välttämässä ja uusien ideoiden saamisessa. Olen Antti Kosken kanssa kirjoittanut kirjan NSBO 25 år, mikä on pohjoismaisen opiskelija-asuntotoiminnan systeemikuvaus.

- Pitkäaikaisen yhteistyön ja NSBO:n jäsenyyden kautta olen voinut tarkasti analysoida alan tilannetta Pohjoismaissa. Vaasan rakennusprojektit ovat hyvin tunnettuja, sillä NSBO on pitänyt kokouksia ja konferensseja Vaasassa useasti.

-Vaasa oli pohjoismaisen aloitteentekijä koko NSBO-toiminnan käynnistämässä v. 1975 Vaasan asuntomessujen yhteydessä. Vaasan ensimmäisessä NSBO-konferenssissa esiteltiin mm. uusia

opiskelija-asumisen muotoja, kuten rivitaloalue Palosaarella. Se oli aivan toista, kuin Ruotsissa oli totuttu. Sen sijaan että oli käytävä ja huoneet, oli Vaasan rivitaloissa opiskelija-asunnoissa oma itsenäinen pihapiiri, asuntoja saattoi joustavasti käyttää 2-3 henkeä tai pieni perhe. Rivitaloissa oli asukkaille oma intimitteetti. Malli on taloudellinen, ei käytäviä, ei hissiä, helppo korjata. Ulkonäkö on pehmeä: puujulkisivut, mutta vahva betonirakenne runkona. Inhimillinen mittakaava. Arkkitehtitoimisto Carl-Johan Slotte&André Schutz olivat tehneet historiallisesti hienon projektin Vaasaan.

-Tämä ensimmäinen rivitaloalue oli tulosta suomalaisesta tieteellisestä tutkimuksesta, jonka perusteella luotiin uusia arkkitehtuurin linjoja opiskelija- ja nuorisoon asumisessa. Suomalaiset olivat ottaneet selvää Ruotsissa tehdyistä virheistä.

- NSBO-toiminnan Vaasassa tapahtuneen käynnistämisen jälkeen on esim. Vaasan ja Suomen mallista on ollut suurta hyötyä muualla Pohjoismaissa sekä esim. Saksassa, Ranskassa, Englannissa ja Irlannissa sekä Virossa, jotka ovat olleet ideavaihdossa ja keskusteluissa mukana.

- On mielestäni käsittämätöntä, että nyt alettaisiin purkaa Palosaaren rivitaloaluetta. Olen seurannut pohjoismaisten kollegojeni kanssa keskusteluita Vasabladet - lehden välityksellä. Missään muualla Pohjoismaissa ei ole ehdotettu opiskelija-asuntojen purkamista. Päinvastoin on säilytetty jo olemassa oleva asuntokanta ja rakennettu uusia vapaille tonteille. Siten voidaan säilyttää ja kehittää jo olemassa olevaa huokeata asuntokantaa (lainat jo maksettu) ja saada aikaan erilaisia asuntoratkaisuja eri tarkoituksiin. Opiskelija ei ole tyyppi-ihminen. On sadoittain erilaisia elämäntyyplejä ja tarpeita heidän keskuudessaan. Purkamisen sijasta on aina mahdollista löytää toinen organisaatio, joka voi käyttää olemassa olevaa rakennus- ja asuntokantaa, jos opiskelija-asunto-organisaatio ei huoli sitä.

-NSBO-toiminnan piiristä voi todeta, että ns. opiskelijavetoisissa asunto-organisaatioissa on ongelmia ymmärtää kiinteistötaloutta. Vuosi tai kaksi hallituksen jäsenenä ei anna kykyä ja taitoa, jota tarvitaan pitkäjänteisen kiinteistötalouden ymmärtämiseen.

- Em. on esim. Ruotsissa johtanut siihen, että jotkut opiskelijavetoiset organisaatiot ovat menneet konkurssiin tai ne on fuusioitu kunnallisiin yhtiöihin suurten tappioiden jälkeen. Edelleen voi todeta, että joillakin opiskelijapolvilla on tiettyjä muotivirtauksia agendallaan, jotka ne haluavat viedä mandaattikautenaan läpi. Vaasassa näyttää siltä, että tornitalot ovat muodissa. Mielestäni tiheästi rakennetun rivitaloalueen purkaminen, jolla on hieno historia ja arkkitehtoninen muoto ja ratkaisu, on erittäin suuri floppi. 167 asuntoa arvoltaan 15-20 miljoonaa euroa hävitetään ja menetetään kokonaan. Missään Pohjoismaissa ei ole tehty vastaavaa. Pitää kysyä, onko opiskelija-asuntosäätiöllä Vaasassa liikaa rahaa? Kuka maksaa koko kalaasin?

- Rivitaloalueen suojelu on aina mahdollista, erityisen tärkeätä suojelu on nyt kun tiedetään, että säätiö on ilmaissut purkavansa koko rivitaloalueen. Suojelua puoltaa riittävä määrä tekijöitä ja argumentteja. Vaasan kaupungin tulisi olla ylpeä historiallisesta alueestaan, joka kuuluu myös Vaasan yliopistohistoriaan. Turussa on

jo suojeltu ylioppilaskylän ensimmäinen vaihe, mikä on iältään samaa luokkaa kuin Vaasan opiskelijarivitaloalue. Tukeutuen edellä oleviin kaupunkisuunnittelun ja yhdyskuntarakentamisen asiantuntijoiden antamiin selvityksiin ja kannanottoihin katsomme, että asemakaavan muutosehdotuksessa esitetty opiskelija-rivitaloalueen (kortteli 57) purkaminen ja korvaaminen tornitalopainotteisella lähestymistavalla on kaupunkirakenteen ja kaupunkikuvan kannalta täysin perusteeton ja tarkoitushakuinen. Lähtökohtana asemakaavan muutokselle tuleekin luonnollisesti olla kyseisen korttelin nykyisen rakennuskannan huomioiminen ja sen aseman vahvistaminen asemakaavassa suojelumääräyksin.

VOAS 1, Suomen ja Pohjoismaiden ensimmäinen opiskelijarivitaloalue
Alue on kampamainen, kaksikerroksista rivitaloyksiköistä muodostunut kokonaisuus, jossa on 167 asuntoa. Alueen asunnoissa on rivitaloasumisen hyvät perusominaisuudet. Asunnot ovat itsenäisiä ja yksilöllisiä. Rakentamistapa edistää asukkaiden sosiaalista kanssakäymistä. Kaikissa asunnoissa on oma pihapiiri, joka avautuu sekä asunnon edessä että takana. Asuntojen märkätilat sijaitsevat alakerrassa ja putket on sijoitettu kanaaliin, mikä huomioi ja helpottaa tulevia putkiremontteja olennaisesti. Alakerroksessa on nykyisin tupakeittiö, mikä on hyvin suosittu ratkaisu. Asunnot ovat kooltaan 52-56 m². Puu on julkisivuissa pääasiallinen materiaali, ovat väliseinät paksua betonia ja päädyt pääosin tiiltä. Tämä ehkäisee tavanomaiseen kerrostaloasumiseen tai "asuntolaan" verrattuna melu- ja äänihaitoilta. Pihat muodostavat sympaattisen asuinmiljöön, jossa mikroilmasto on otollinen. Tuuli ei pääse vaikuttamaan, kuten tavanomaisessa tornitaloasumisessa. Rivitaloalueen keskellä on vanhan omakotitalon, ns. Kackurin talon muodostama puisto/piha, joka avartaa muuten tiheää aluetta ja antaa sille oman leimansa. Rakennus hankittiin kaupungille myös tarkoituksena pitää se hyötykäytössä. Se antaakin alueelle ajallista kerroksellisuutta. Sama idea on myöhemmin toteutettu arkkitehtitoimisto Slotte&Schutzin Palosaaren Ruukinkartanossa. Rivitalokohde Voas 1 laajennuksineen on vuosien mittaan ollut suosituimpien opiskelija-asuntokohteiden joukossa. Kohde oli alun perin suunniteltu sekä yksinasuville että perheellisille opiskelijoille. Koko alue muodostaa mielenkiintoisen kokonaisuuden, jossa mittakaava on inhimillinen ja asumispalvelut toimivat erinomaisesti. Kaupunkirakenteellisesti kohde rajautuu selkeästi sekä Alskatintiehen että Onkilahteen. Rivitaloalue Voas 1 on hyvässä kunnossa. Kohdetta on korjattu useasti vuosien mittaan. Asukkaiden käyttämät pihat ovat monipuolisessa käytössä. Ihmiset tuntuvat viihtyvän. Jo monta opiskelijapolvea on ehtinyt viihtyä tällä alueella. Nykyisin uudisrakentamisessa toteutetaan paljon puisia asuinalueita, jotka monella tavalla muistuttavat tätä kohdetta. Asemakaavan muutoksen aineistossa ei ole kuntotutkimusta, eikä viihtyvyyteen liittyvää tutkimustietoa, mitä on pidettävä prosessivirheenä. Arkkitehtitoimisto Carl-Johan Slotte&Andre Schutz on suunnitellut Vaasassa erittäin paljon kohteita, jo 1960-luvulla rakennusliike A. Hakorannan Suvilahden asuntokohteet ovat monelle tuttuja. Toimisto on ollut pääsuunnittelijana koko Palosaaren opiskelija-asuntoalueella Tekla I:stä lukuun ottamatta ja kokonaisuus on heidän käsialaansa. Vuosien mittaan he ovat suunnitelleet kohteita mm. Ristinummelle: Sekahaku 1, Voas 2 ja 5 sekä Teeriniemellä kaksi kohdetta. Nämä kohteet ovat olleet pääasiassa perheellisille. Myös Suvilahdessa ja Palosaarella Wolffintiellä on heidän suunnitteleimia opiskelija-asuntoja. Merkittävä kohde on ns. Olympia-kortteli, jonka pohjoismaisen kutsukilpailun toimisto voitti. Kohde on tyypiltään seka-asumiskohde, jossa on erilaisia asumismuotoja opiskelija-asuminen kuitenkin merkittävimpänä osana. He ovat suunnitelleet Vaasaan lisäksi mm. kouluja, mm. Gerbyn koulun sekä päiväkoteja ja Ruukinkartanon Palosaarella. Vaasan lisäksi toimistolla on laajalti kohteita Kokkolassa (Tankkari-opiskelija-asunnot), Kauhavalla (Tuppiroskaasunnot) sekä Seinäjoella (Marttilan kortteeri). Myös Helsingissä toimistolla on kohteita Helsinginseudun opiskelija-asuntosäätiölle. Arkkitehtitoimisto Slotte&Schutzin tuotanto on erittäin merkittävää myös siksi, että

kohteet on toteutettu ns. aravatuotantona, missä hinta- ja laatukriteerit ovat kaikkein vaativimpia.

Purkamiseen esitettyjä syitä

Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetyn korttelin 57 opiskelijarivitaloalueen purkamisen perusteina, tarkentamattomina argumentteina on esitetty Voasin johtajan ja kaavoittajan puolelta, että taloja ei kannata korjata huonokuntoisina ja että niissä on käytettävyyden ja energiatalouden kannalta ongelmia. Perusteiden tukena kaavoitusaineistossa ei ole esitetty rakennusten kuntotutkimusta eikä asumisviihtyvyydestä. Tätä on pidettävä kaavoitusprosessissa olennaisena puutteena ja näin ollen virheenä. Asemakaavan laatiminen on tarkoin määrämuotoinen prosessi, jossa kaikkien kaavan perustelujen on nojaututtava pelkkiin tosiasioihin. Tässä eivät ole toteutuneet nämä vaaditut periaatteet.

Kaavatalous

Esitetyllä tavalla asemakaavan muutos merkitsee 167 asunnon purkamista rakennuspaikan saamiseksi kolmelle tornitalolle ja muille rakennuksille. Tämä merkitsee käyttökelpoisen, kiinteistötoiminnassa tarkasteltavan varsin nuoren asuntokannan hylkäämistä alueella, jossa kysyntää asunnoille on. Kaavoituksella poistuu siten olemassa olevaa asuntokantaa, jonka jälleenhankinta-arvo on 15-20 milj. euroa. Rakennuspaikan hinnaksi muodostuu siten käsittämättömän korkea arvo, johon ei yletä edes pääkaupungin keskusta-alueilla. Asemakaavoitukseen kuuluu olennaisesti myös taloudellisuusarviointi. Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen esillä olon yhteydessä allekirjoittaneet ovat esittäneet, että on kysyttävä, onko tällaiselle purkamistoimelle ja mahdollisille uusille tornitaloille saatavissa rahoitusta ARA:sta (valtion Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus), joka käytännössä on ainoa opiskelija-asuntotuotannon rahoittaja Suomessa.

- vastauksena kaavamuutosehdotuksessa on kirjoitettu, että ARA tukee Voasin suunnitelmia

Annettu tieto on virheellinen ja harhaanjohtava. Tarkistettaessa ARAn Pohjanmaan alueen rahoitusasiantuntijajäsen Erkki Asikainen kertoi, että ARA ei anna lausuntoja tai päätöksiä kuin kirjallisen hakemuksen perusteella kirjallisesti. Kun kohde on ns. aravalainoitettu, sitä sitoo kaikki ARAn määräykset ja rajoitteet, jotka on myös dokumentein kirjattu. Purkamiseen tarvitaan ARAn lupa. ARAn kehittämispäällikkö Heli Huuhka on kirjallisesti varmistanut 2.12.2014, että kohteelle ei ole mitään hakemusta tai päätöstä esim. purkamisesta. Myöskään Pohjanmaan alueen arkkitehtiesittelijä, kehittämisarkkitehti Sampo Vallius ei tuntenut koko asiaa.

- väärän tiedon antaminen on katsottava vakavaksi prosessivirheeksi
Valmisteluvaiheessa me allekirjoittaneet mainitsimme, että on kysyttävä myös Vaasan kaupungin taloushallinnolta, jolla on sijoitettuna Voasiin oman pääoman ehtoista, korotonta lainaa yli 3 miljoonaa euroa sekä voimakkaasti subventoidut maanvuokrat ao. toimintaan sekä antanut runsaasti takauksia.

- tähän ei ole asemakaavamuutosehdotuksen aineistossa annettu vastausta
Asemakaavan muutosprosessiin kuuluu olennaisesti myös taloudellisuuden arviointi käyttäjän eli vuokralaisen kannalta. Tästä allekirjoittaneet ovat maininneet myös kuulemisvaiheen kommentissa.

- tähän ei ole myöskään asemakaavamuutoksen aineistossa ole annettu vastausta
Kun kyseessä on opiskelijaväestön, joka on maamme vähävaraisimpia väestönosia, asumisen kustannukset, on tätä koskevan analyysin puuttuminen katsottava myös selväksi prosessivirheeksi. Edellä mainittujen asiantuntijoiden ja allekirjoittaneiden pitkäaikaisen kokemuksen mukaan opiskelija-asuntorakennusten omakustannusvuokrataso on alimmillaan silloin, kun lainat on maksettu n. 40 vuoden iässä ja ovat vain puolet nykytilanteen uustuotannon neliövuokrasta. Tästä tilastoa on saatavissa yleisesti. Se tarkoittaa, että uusien ARAn lainoittamien ja tukemien

yksiöiden 35-40 m² on omakustannusvuokra on korkeampi kuin nyt purettaviksi esitettyjen rivitaloasuntojen 52-56 m².

Kestävän kehityksen periaate

Kestävän kehityksen periaatteiden mukaan on järkevää käyttää toimivaa asuntokantaa niin pitkälle kuin mahdollista. Rakennusten kestoikä on huomattavasti pitempi kuin em. lainoitusikä. Vaasassa esimerkiksi Puuvilla entisen työväenasunnot, jotka ovat nyt opiskelija-asuntoina ovat iältään yli 150 vuotta vanhoja, ja ne ovat puurakennuksia. Ne ovat hyvin suosittuja. Nekin olivat aikanaan purku-uhan alaisia, mutta sittemmin suojeltuja. Pohjoismaiden kokemuksen mukaan (lausunto Björn I. Ohlson, liite 3) on järkevää siirtää jokin rakennus tai kohde, jota ei nykyomistaja halua ylläpitää, muille sosiaalisen asuntotuotannon organisaatioille. Näin voidaan välttää kansantaloudellinen tuhlaus ja kaupungin tappio takaaajana. Mikäli asemakaavan muutosta hakenut Voas ei ole halukas tai kykenevä ylläpitämään kohteessa olevaa asuntokantaa, on kokemuksen mukaan perusteltua luovuttaa kohde takaaajan harkittavaksi muun organisaation hoidettavaksi (kaupungilla on mm. Sekahaku- sekä Pikipruuukki-yhtiöt tähän sopivina). Pienkaksiot ja pienkolmiot ovat suosittuja asuntoja yleisillä asuntomarkkinoilla (niihin voi saada ns. täyden asumistuen perheasuntoina). Siis, jos Voasin ei mielestään kannata korjata kyseistä kohdetta nykyiselle kohderyhmälleen, tulee olemassa oleva asuntokanta ohjata toiselle toimijalle purkamisen sijasta. Opiskelija-asuntoyhteisöissä on nykyisin muotia ja toisaalta kysyntää yksiötyypeille pienasunnoille. ARAn arkkitehtiesittelijän mukaan tämä muoti on todennäköisesti kääntymässä, sillä monen opiskelijan toimeentuloedellytykset eivät enää parane. Toisaalta vanhan jo olemassa olevan asuntokannan purkaminen tai rakenteiden muuttaminen kalliilla yksiöiksi, on hyvin kallista eikä aina onnistu, kuten Vaasassakin on voitu äskettäin todeta Vöyrinkaupungin kohteessa. Siksi on järkevämpää toteuttaa yksiöt puhtaalle maalle ja kaavoittaa tonttimaata erikseen. Tämä on mahdollista myös Palosaarella. Kuten asiantuntijalausunnoissa todetaan, tulisi Vaasan Palosaaren opiskelija-asuntoalueen lähistö ottaa lisärakentamisen piiriin vanhan purkamisen sijasta (André Schutz) ja toisaalta ymmärtää, että opiskelija ei ole tyyppi-ihminen, vaan opiskelijoita ja heidän elämäntyytlejään on satoja (Björn I. Ohlson). Siksi monen tyyppiset ratkaisut ovat hyvä lähtökohta asuntotarjonnalle.

Opiskelija-asumisen muotivirtaukset

On huomattava, että kiinteistötalous on huomattavan pitkäjännitteistä toimintaa. Kiinteistökohteen ikä on aivan eri luokkaa, kuin sitä ohjaavan luottamushenkilön vaikutusaika opiskelija-asunto-organisaatiossa. Pohjoismaissa tunnetaan hyvin vaikeudet, jotka opiskelijaenemmistöisissä säätiöissä on vallinnut menneinä aikoina. Opiskelijat ovat enemmistöllään olleet milloin mitäkin mieltä, suunnittelussa on ollut muotiasioita ja vuokrantarkistukset usein jätetty tekemättä ja syöty pääomia. Ruotsissa on opiskelijavetoisia asuntosäätiöitä mennyt konkurssiin tai ne on jouduttu fuusioitumaan kunnallisiin vuokrataloyhtiöihin (Björn I. Ohlson). Myös allekirjoittaneet tuntevat muotivirtaukset opiskelija-maailmassa Vaasassa ja Suomessa. Nyt tuntuvat muodissa olevan tornitalot, kun muodissa oli viime vuosisadan loppupuolella taas pienet rakennukset. Nopeasti vaihtuvan opiskelijaenemmistön mielipideilmaston mukaan ei pidä kuitenkaan tehdä kaupunkisuunnittelua. On todella tärkeää seurata kokonaisvaltaista suunnittelun linjaa ja ottaa huomioon aiemmat perusteet ja historia. Tässä asemakaavamuutostyössä on lyöty täysin laimin ottaa huomioon alueen nykyisen hahmoon johtaneita perusteita ja historiaa. Kuten alueen pääsuunnittelija André Schutz lausunnossaan toteaa, häneltä ei ole kukaan kysynyt suunnittelua tai ohjeita, ei Voasin edustaja, ei kaavoittaja eikä uusi valittu arkkitehti (André Schutz, liite 2). Tämä on esimerkiksi Suomen arkkitehtiliiton SAFAn periaatteiden vastaista toimintaa. Tässä on samalla menetetty osaamista ja kokemusperäistä tietoa, tehty puutteita sisältävä kaavamuutoksen valmistelu ja samalla johdettu kaupungin

päättäjiä harhaan. Vasta ulkopuolinen puuttuminen on tuonut asiaan tärkeiden argumenttien esilletulua ja väärrien tietojen oikaisuja. Pahimmillaan tämä merkitsee, että menetetään 15-20 miljoonan omaisuus rakennusten purkamisena. Kyseinen asia on huomioitava asemakaavan muutosehdotuksen valmistelussa. Järkevintä olisikin tehostaa kaupunkirakennetta ja parantaa kaavataloutta säilyttäen nykyinen asuntokanta, tutkimalla lähistöllä oleva rakentamaton alue ja ottamalla se kaupunkikuva-analyysin kautta rakentamisen piiriin (asiantuntijat Esko Kahri ja Heikki Kukkonen sekä André Schutz).

Energia-asiat

Asemakaavan muutosehdotuksen aineistona ei ole mitään dokumenttia nykyisen rivitalorakennuskannan kunnosta. Kaavoituksen perustana tulee aina purkamistapauksissa olla rakennusten kuntotutkimus. Voasin tavoitteena on mainittu energiatalouden parantaminen alueella. On huomattava, että se on mahdollista täysin ilman rakennusten purkamistakin nykyisen asemakaavan puitteissa. Kuten asiantuntijalausunnoissa todetaan rivitaloalue VOAS I laajennuksineen edustaa hyvin taloudellista ja kompaktia suunnittelua sekä tilaekonomian että maankäytön suhteen (asiantuntijalausunto Esko Kahri ja Heikki Kukkonen). On huomattava, että em. kritiikkiryhmän suositusten mukaan kohteiden lämpöeristys toteutettiin aikakauden normeja parempana. Lämmön osuus asunnon omakustannusvuokrasta ei ole dominoiva. Yksin pääomakustannusten osuus uustuotannon vuokrissa on 50 %:n luokkaa. Velattoman talon omakustannusvuokrat ovat siitä vain puolet.

Energiakustannukset muodostavat siitä osasta vain osan. Tämä on syytä pitää mielessä sinänsä tärkeän energiatalouden keskusteluissa. Se, että kohde tulisi purkaa sen esimerkiksi energiakysymyksen vuoksi tarkoittaisi analogisesti sitä, että valtaosa Vaasan tämän ajan asuintaloista olisi purettava. Jostain syystä talojen omistajat eivät näin tee, vaikka heillä varallisuutta olisikin enemmänkin kuin opiskelijoilla tai opiskelija-asuntosäätiöllä. Voas 1 - rivitaloaluetta laajennuksineen on kolmeen kertaa perustekorjattu, vuosina 1991, 2001 ja 2005 ja samalla parannettu energiataloutta. On huomattava, että rivitaloalue on hyvin kompakti:

- hissien hankinta ja ylläpito ei rasita
- porraskäytäviä ei tarvitse siivota eikä vahata
- porraskäytäviä ei ole lämmitettävänä
- väestösuojat ja niiden ylläpito eivät ole rasitteena

Nämä tekijät kompensoivat vuorostaan tilannetta, jossa vaippa onkin suurempi.

Olenneista on, että rivitalokohteen pääomakustannukset ovat jo tässä iässä tavallisesti maksetut, jolloin omakustannusvuokra on selvästi alhaisempi kuin uuden asuntokannan. Lämmityskustannukset kokonaisvuokrasta muodostavat osan, joka ei ole dominoiva. Sen sijaan asumisviihtyvyys maanläheisessä yksilöllisessä rivitalossa on torni- ja kerrostaloa parempaa.

Puurakentaminen

Alueen rivitalokokonaisuus on julkisivuiltaan puurakenteinen. Se edustaa nykyisenkin ajan hengen mukaista tiivistä ja matalaa rakentamista. Puu on rakennusaineena ekologinen ja nyt puutalojen rakentamista suositetaan. Puu muodostaa lämpimän tunnelman. Värimaailma ja inhimillinen mittakaava ovat asumisviihtyvyydelle perustekijöitä. Toisin kuin tornitaloissa, kohde muodostaa runsaasti selkeää suojaisaa ja sosiaalisesti aktiivista pihatilaa. Mikroilmasto on miellyttävä ja tuulisuus/ vetoisuus vähäisempää kuin tornitaloissa. Asiantuntijat Esko Kahri ja Heikki Kukkonen toteavat opiskelijarivitaloalue on onnistunut suunnittelun osalta erinomaisesti tavoitteissa ja varsinkin kun siinä pystyttiin rakentamaan kohtuuhintaisesti teollisen tuotannon periaatteita hyödyntäen ja kotomaisen puurakentamisen pitkää perinnettä ajanmukaisesti kunnioittaen. Puu materiaalina on kestävä, esimerkkinä voi käyttää Puuvillan yli 150-vuotiaita kohteita. Kohteessa ovat kuitenkin väliseinät ja päädyt

kivirakenteisia, mikä parantaa asuntojen äänieristävyyttä ja kestävyyttä. Verrattuna kerrostaloasuntoihin, häiritseviä naapureita on teoriassakin vähemmän.

Palosaaren opiskelija-asuntoalueen maankäyttö

Kun vuonna 1991 Palosaaren opiskelija-asuntoaluetta uudelleen kaavoitettiin, luotiin kaupunkikuvan kannalta hyvä kokonaisuus sekä Ahventien varteen, Onkilahden suuntaan että Alskatintien suuntaan. Kaavoittajan mielestä silloin annettu rakennusoikeus oli maksimaalinen. Edelleenkin voi perustellusti olla samaa mieltä; alue on tehokas, mutta ei liian tehokas. Viihtyvyys on turvattu. Mikäli alueen maankäyttöä halutaan tehostaa, on syytä pitää kiinni alueen toteutuksen yleisperiaatteesta. Se on nykyisellään yhdessä hyvin mietitty kokonaisuus. Asemakaavan muutosehdotuksen tornitalomainen ratkaisu ei sovi tämän Palosaaren alueen kaupunkikuvaan. Tätä mieltä ovat myös Palosaaren asukasyhdistys sekä Pohjanmaan museon edustajat. Arkkitehtiasiantuntijan (André Schutz) suunnitelma tekisi jo nyt tiiviistä alueesta ylimitoitetun ja varjostaisi matalampia rakennuksia huonontaan alueen asuttavuutta. Kaavoituksessa tulisi tutkia Palosaarentien ja urheilukentän välinen alue ja mahdollisesti sekä opiskelija-asuntoalueen Alskatintien tulevasta risteysratkaisusta riippuen alueen puolen itäpääty täydennysrakentamiseen. On myös huomattava, että jo kaavoitettua maata voidaan ostaa yksityisiltä kuten on tehty aiemmin. Toisaalta Palosaaren kaavoituksessa on mahdollista ottaa huomioon yliopistoa lähempänäkin olevia alueita. Palosaaren urheilukentän sekä Vapaudentien risteystä lähellä olevaa aluetta kannattaisi tarkastella myös korkean rakentamisen paikkana.

Voas 1 -rivitaloalueen suojelu

Edellä käytyjen argumenttien sekä muualta Suomesta (Turku) että muualta saatujen esimerkkien perusteella on perusteella on ajankohtaista asettaa tämä valtakunnallisesti että pohjoismaisittain merkittävä opiskelijarivitalokohde Voas 1 suojeltavaksi asemakaavalla. Kohde on myös merkittävä Vaasan yliopiston historiaan ja opiskelijakulttuuriin liittyvä kohde. Kohteen suojeleminen on tärkeä nyt, sillä sen purkamiseen on todellinen uhka. Tätä suosittelevat myös asiantuntijat lausunnoissaan (Esko Kahri ja Heikki Kukkonen sekä André Schutz ja Björn I. Ohlson, liitteet 1-3) Asemakaavan muutosehdotus koskien korttelia 57 opiskelija-rivitaloaluetta sisältää myös edellä mainittuja vakavia puutteita, jotka ovat muoto- ja prosessivirheitä. Siksi esitämme ehdotuksen hylkäämistä tältä osin. Lisäksi esitämme, että korttelin 57 opiskelijarivitaloalueen asemakaavan mukaiseen suojeluun ryhdytään edellä mainittujen perustelujen mukaisesti. Pyydämme, että saamme kyseisessä asiassa tehtävät päätökset välittömästi tietoomme.

Vastine: Opiskelija-asuntokohteiden kuntoselvityksessä (Insinööritoimisto ReCon, 7.10.2014) todetaan, että asuntokohteissa on rakennusteknisiä ja paloteknisiä ongelmia sekä laajoja korjaustarpeita. Kuntoselvityksessä todetaan myös, että korjaustarpeiden johdosta asuntokohteiden purkaminen ja uudelleenrakentaminen on tässä tapauksessa kokonaistaloudellisempi vaihtoehto kuin korjausrakentaminen. Perusteellisempi kuntoarvio on VOAS 1:sen osalta valmistunut 6.2.2015 ja Alli:n osalta 24.2.2015. Kuntoselvitysten mukaan kohteen rakennustekniset ongelmat ovat mm. erittäin heikko lämpöeristyksien taso (maanvaraislattioiden, ulkoseinien ja yläpohjien), räystäiden puuttuminen, sade- ja pintavesien ohjaamisen puutteet sekä ensimmäisen kerroksen lattiataso, joka sijaitsee 200-500 mm maapinnan alapuolella. Se tekee rakenteista erittäin vaurioherkkiä ja on rakennusmääräysten vastaista. Laajoja korjaustarpeita on myös ikkunoissa, julkisivuissa, katoissa, LVIS-tekniikassa ja märkätiloissa sekä sähkö- ja tietojärjestelmissä. Alue ei myöskään täytä paloturvallisuuden nykymääräyksiä, koskien esimerkiksi pelastusteitä ja rakennusten suojaetäisyyksiä.

Kaavoitus on selvittänyt mahdollisuutta uudelleenrakentaa kohdetta uusilla rakennuksilla mutta samalla rakenteella sekä mahdollisuutta säilyttää osan alueesta. Rakenteen säilyttäminen todettiin vaikeaksi mm. palo- ja pelastusturvallisuuden takia. Kohde ei täytä nykymääräyksiä ja olisi siten vaikea uudelleenrakentaa. Osan säilyttäminen todettiin vaikeaksi samasta syystä kuin koko alueen säilyttäminen, eli kohteiden rakennustekninen laatu ja niiden laajat korjaustarpeet. Valittu kaavaratkaisu ei kuitenkaan sulje pois mahdollisuutta säilyttää osan rakennuksista (rivitalorivi tontin kaakkoispuolella).

Alueen historiaa on selvitetty prosessin aikana ja Pohjanmaan museo on laatinut raportin alueen historiasta. Kaavoitus on käynyt suojelukysymystä läpi Pohjanmaan museon kanssa. Opiskelijarivitalot korttelissa 57 muodostavat hienon ja erikoisen kokonaisuuden, jonka suunnittelussa on huomioitu inhimillinen mittakaava. Ns. Kackurin talo edustaa Palosaaren alkuperäistä mittakaavaa. Suojelukohteeksi alue on kuitenkin hyvin nuori ja arkkitehtuurilaadultaan vaatimaton. Pohjanmaan museo tai kaavoitus ei katso tarpeelliseksi suojella alueen rakennuksia asemakaavalla.

Kaavoitus on yhteistyössä VOAS:in ja arkkitehtitoimisto Gunilla Lång-Kivilinnan kanssa etsinyt alueelle kehittämisratkaisun, joka sopii kaupunkikuvaan ja luo hyvää asumisympäristöä alueelle. Alueelle valittu kehittämisratkaisu perustuu Palosaarentien melun poissulkemiseen umpinaisella rakentamisella Palosaarentien varressa, pienimittakaavaisuuden ja viihtyisyyden säilyttämiseen matalalla rakentamisella VOAS-alueen keskiosassa, korttelin 57 kaakkoispuolella, sekä alueen ympäristön ja hienojen näköalojen hyödyntämiseen kolmella 8-kerroksisella rakennuksella korttelin 57 keskiosassa. Rakennusten väliin jää suojaisa, asukkaiden yhteinen piha. Kaavoitus näkee, että valittu ratkaisu toimii kaupunkikuvallisesti ja luo viihtyisää asumisympäristöä alueelle. VOAS on ollut yhteydessä ARA:aan (Asumisen kehittämis- ja rahoituskeskus) ja käynyt keskustelua asiasta heidän kanssa.

Asuntojen määrän lisääminen alueella on ollut VOAS:in toive kaavatyössä. Alue ja sen sijainti ovat ihanteellisia opiskelija-asunnoille. Kaavoitus ei näe tiivistyvä maankäyttö alueella negatiivisena asiana. Rakentamismahdollisuuksia kaava-alueen ulkopuolella kaavatyön yhteydessä ei tutkita.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen hautausmaan kaavamerkintään on Pohjanmaan museon lausunnon perusteella lisätty /s, joka korostaa alueen merkitystä valtakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä (RKY). Kaavaan on myös Vaasan veden lausunnon perusteella lisätty tarvittavat rasitteet hautausmaa-alueelle sekä kortteliin 57. Vaasan sähkön lausunnon perusteella on muutettu muuntamoiden rakennusalat ohjeelliseksi. Laivapuiston pysäköintialueen yhteyteen on osoitettu 50 k-m² rakennusoikeutta yleiselle wc- ja huoltorakennukselle. Yleisillä puistoalueilla ja korttelin 57 piha-alueilla on tehty pienimuotoisia merkintätapakorjauksia. Lisäksi opiskelija-asuntojen autopaikkannormi on kaupungin pysäköintipolitiikan (KV 19.3.2018) mukaan muutettu yhdestä ap/ 95 k-m² yhteen ap/ 120 k-m².

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Yleisperustelu ja kuvaus

Onkilahden puiston asemakaavasuunnitelma noudattaa kevyen liikenteen sekä Onkilahdenkadun varressa olevan huoltoasematontin suhteen yleiskaavaa. Muilta osin asemakaavasuunnitelma perustuu kaavassa asetettuihin tavoitteisiin.

5.1.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 86 ha. Suurin osa kaavan pinta-alasta on puisto-, virkistys- ja vesialuetta. Suurin muutos rakennusoikeudessa tapahtuu korttelissa 57. Voas-alueella (Kortteli 57) kaupunkirakennetta on pyritty tiivistämään mahdollistamalla tontin 19-57-8 rivitalojen purkamista ja korvaamista kerrostaloilla sekä tontin 19-57-2 ja tontin 19-57-4 rakennusten korottamista yhdellä kerroksella.

Korttelissa 57, tontilla 19-57-8 rakennusoikeus nousee 8120 k-m²:stä 16050 k-m²:iin, josta 1200 k-m² on pysäköinnille varattua tilaa ja 150 k-m² varattu talousrakennuksille. Rakennusoikeuden lisäys tontilla 19-57-8 mahdollistaa asuntomäärän nousua noin 360 asuntoon, mikä on lähes kaksinkertainen määrä nykyiseen verrattuna. Tontilla 19-57-2 rakennusoikeus nousee 850 k-m²:llä ja tontilla 19-57-4 rakennusoikeus nousee 1000 k-m²:llä, mikä mahdollistaa rakennusten korottaminen yhdellä kerroksella. Uusien asuntojen autopaikat voidaan sijoittaa osittain tontin 19-57-8 pysäköintikerrokseen ja osittain LPA-alueen pysäköintilaitokseen. Kaava mahdollistaa 3-kerroksisen pysäköintilaitoksen laajentamista 2-kerroksisella laajennusosalla. Pysäköintikerrokseen voidaan sijoittaa noin 50 autopaikkaa ja pysäköintilaitoksen laajennusosaan noin 55 autopaikkaa.

Yleisenä autopaikkavaatimuksena alueella käytetään kaavan mukaan 1 ap/120 k-m² asuntokerrosalaa ja 1 ap/75 k-m² liike- ja toimistotilaa. Aikaisemmin autopaikkavaatimus alueella on ollut 1 ap/85 k-m² asuntokerrosalaa.

Nykyinen tehokkuus korttelissa 57 on $e = 0,70$. Kaavan mukaan tehokkuus nousee 0,90:ksi. Tehokkuus tontilla 19-57-8 nousee 0,6:sta 1,2:seen. Tontilla 19-57-2 tehokkuusluku nousee 0,7:sta 0,9:ään ja tontilla 19-57-4 se nousee 0,8:sta 1,2:seen.

5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet

Palvelurakennusten korttelialue (P)

Korttelialueen pinta-ala on noin 0,4 ha.

Tontti 19-16-3 on muutettu huoltoaseman korttelialueesta palvelurakennusten korttelialueeksi, mikä mahdollistaa monipuolisemman palvelutarjonnan kehittämistä alueelle. Polttonesteen myyminen kuitenkin sallitaan alueella edelleen. Muuttamalla korttelialue palvelurakennusten korttelialueeksi alueella mahdollistetaan muutakin toimintaa kuin huoltoaseman toimintaa.

Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 900 k-m², josta osa on käytössä. Uutta rakennusoikeutta ei ole osoitettu korttelialueelle, mutta muuntamolle (mu) on osoitettu oma rakennusala.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Alueella on yhteensä 0,7 ha osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.

Kaava mahdollistaa tonttien 19-57-2 ja 19-57-4 rakennusten korottaminen yhdellä kerroksella, niin että tontin 19-57-2 rakennusoikeus nousee 850 k-m²:llä ja tontin 19-57-4 rakennusoikeus nousee 1000 k-m²:llä. Tontin 19-57-2 uusi rakennusoikeus on 3000 k-m² ja tontin 19-57-4 uusi rakennusoikeus 3800 k-m².

30 % korttelialueiden kerrosalasta voidaan käyttää majoitustiloja sekä niitä palvelevia liiketiloja varten.

Asuinkerrostalojen kortteli (AK)

Alueella on yhteensä 3,7 ha osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Uutta asuinkerrostalojen korttelialuetta on osoitettu 1,3 ha. Tontti 19-57-8 on muutettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen talojen alueesta (AR) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), mikä mahdollistaa alueen kehittäminen ja huonokuntoisten rivitalojen korvaaminen korkeammalla rakentamisella.

Tontilla 19-57-8 rakennusoikeus nousee 8120 k-m²:stä 16050 k-m²:iin, josta 150 k-m² on varattu talousrakennuksille ja 1200 k-m² on pysäköinnille varattua tilaa. Osittain maanalaiseen pysäköintikerrokseen voidaan sijoittaa noin 50 autopaikkaa.

Tontilla 19-57-8 on varattu rakennusala talousrakennuksille sekä oma rakennusala muuntajalle.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Onkilahdenkadun varrella sijaitsevat LPA- sekä LPY-korttelialueet (korttelit 18 ja 19) on yhdistetty yhdeksi LPA-alueeksi (kortteli 18). LPA-alue on osoitettu pääasiassa Valtion virastotalon sekä Innotalon tarpeisiin, mutta paikat palvelevat myös Onkilahden puiston käyttäjiä, jonka takia 30 % pakoista on varattu yleiseen käyttöön. Korttelialueen pinta-ala on noin 0,7 ha.

Korttelissa 57 LPA-alueella on 3-kerroksinen pysäköintilaitos, johon kaavan mukaan voidaan rakentaa 2-kerroksinen laajennusosa. Laajennusosaan voidaan sijoittaa noin 55 autopaikkaa. Kaavan mukaan pysäköintilaitoksen ulkoseinät tulee varustaa istutussäleiköillä.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET)

Onkilahden rannassa sijaitsevalle pumppuasemalle on osoitettu noin 0,1 ha korttelialue, jonka rakennusoikeus on 150 k-m².

Hautausmaan korttelialue (EH/s)

Alueella on 9,8 ha osoitettu hautausmaa-alueeksi (tontti 5-9-4). Hautausmaan vanhan kivimuurin korjaamiselle varattiin kaavan ensimmäisessä luonnoksessa lisää tilaa

laajentamalla hautausmaa-aluetta 1,5 metriä Vöyrinkadun suuntaan. Laajennus kuitenkin poistettiin kaavasta tarkempien kustannuslaskelmien jälkeen.

Tontille 5-9-4 on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1000 k-m² korttelin eteläosassa sijaitsevalle rakennusalueelle. Osa rakennusoikeudesta on käytössä. Rakennusoikeutta on nostettu hieman vastaamaan alueen kehittämissuunnitelmia. Uutta rakennusoikeutta on 200 k-m² ja sen rakennusala on hieman laajennettu lounaaseen.

Kaavan ehdotusvaiheen jälkeen EH on muutettu EH/s:ksi, mikä korostaa alueen merkitystä valtakunnallisesti arvokkaana rakennettuna kulttuuriympäristönä (RKY).

5.2.2 Muut alueet

Puistoalue (VP)

Alueella on yhteensä 16,6 ha osoitettu puistoalueeksi. Merkinnällä on osoitettu sellaiset virkistysalueet, jotka ovat rakennettuja tai joita on tarkoitus rakentaa puistomaisiksi. Puistoalueita on lähinnä osoitettu Onkilahden puiston eteläosaan.

Onkilahtea ylittävän sillan läheisyyteen on osoitettu 70 k-m² rakennusoikeutta kioskille tai pienelle puistorakennukselle, esimerkiksi paviljongille tai puistokahvilalle. Onkilahden puiston alkuperäisessä puistosuunnitelmassa on ehdotettu paviljonkia kyseiselle paikalle, mikä on aikoinaan huomioitu myös rannan muotoilussa.

Laivapuiston pysäköintialueen yhteyteen on osoitettu 50 k-m² rakennusoikeutta yleiselle wc- ja huoltorakennukselle.

Puistoalueelle on myös osoitettu hulevesien käsittelyalueita erillisen hulevesisuunnitelman mukaisesti (Emmi Nyqvist, 2008, Onkilahden hulevesien puhdistus).

Lähivirkistysalue (VL)

Alueella on yhteensä 17,4 ha osoitettu lähivirkistysalueeksi. Lähivirkistysalueita on osoitettu lähinnä Onkilahden pohjoisosaan. Merkinnällä on osoitettu sellaiset virkistysalueet, joita on tarkoitus kehittää luontoalueina ennemmin kuin rakennettuina puistoalueina. Alueita voidaan kuitenkin osittain kehittää käyttöviheralueiksi, ja niille voidaan sijoittaa virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja erillisten suunnitelmien kautta.

Lähivirkistysalueita on osoitettu myös nykyisille vesialueille – Onkilahden pohjoisranta-alueelle sekä Onkilahden pohjoisosan saaren ympärille. Alueet ovat tarkoitettuja läjitäyttöalueiksi mahdollisen ruoppaamisen yhteydessä syntyville ruoppausmassoille. Saaren laajennuksella on myös tarkoitus parantaa linnuston olosuhteita alueella.

Katu- ja liikennealueet

Onkilahden puiston kevyen liikenteen pääreitti, joka kulkee sillan yli Onkilahden puiston läpi, on osoitettu kevyen liikenteen katualueeksi. Reitin nimeksi on annettu Paperisilta/ Pappersbron.

Vesialueet

Alueella on yhteensä 32,4 ha osoitettu vesialueeksi.

Kaupunginosat

Kaupunginosarajaa kaupunginosien 5 ja 16 välillä on suoristettu niin, että se jakaa Onkilahden keskeltä.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

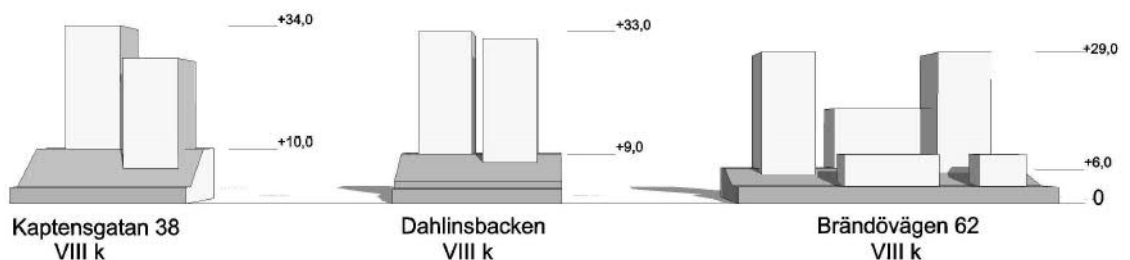
Kaava helpottaa puisto- ja ympäristön ja hautausmaaympäristön kehittämisen sekä luoda edellytyksiä Onkilahden pohjoisosan ruoppaamiselle ja vähentää sitä kautta Onkilahden lähialueiden tulvavaaraa.

Hautausmaan kehittämisessä on kaavan mukaan säilytettävä alueen kulttuurihistorialliset erityispiirteet. Kaava ei siten vaaranna hautausmaa-alueen kulttuurihistoriallista arvoa.

Korttelissa 57 asemakaavan muutos mahdollistaa 1970- ja 1980-luvulla rakennettujen rivitalojen sekä yhden omakotitalon korvaaminen uusilla 2-8 kerroksisilla kerrostaloilla. Lisäksi kaava mahdollistaa alueen pysäköintitalon laajentamista sekä tontin 19-57-2 ja tontin 19-57-4 rakennusten korottamista yhdellä kerroksella. Rivitalojen ja omakotitalon purkamisella menetetään suhteellisen nuorta rakennuskantaa. Rakennuksissa on kulttuurihistoriallista arvoa siten, että rivitalot ovat Suomen ensimmäiset opiskelijarivitalot ja omakotitalo edustaa Palosaaren alkuperäistä mittakaavaa. Rakennusten säilyttäminen on kaavatyössä kuitenkin todettu vaikeaksi niiden rakennusteknisen tason ja heikon kunnon takia. Rivitalokohteiden korjauskustannukset on arvioitu ylittävän uudisrakentamisen kustannustasoa. On myös arvioitu, että kohteen kulttuurihistorialliset arvot eivät ole riittävät suojelukohteeksi.

Kaavan mahdollistama muutos korttelissa 57 tulee olemaan merkittävä sekä korttelin sisällä että Palosaarentien suuntaan. 8-kerroksiset rakennukset tulevat vaikuttamaan myös Onkilahden maisemakuvaan. Maisema- ja kaupunkikuvallisesti alue kuitenkin kestää muutoksen hyvin.

Palosaarella pääosa rakennuskannasta on 1-4 kerroksista mutta Palosaaren etelä- ja keskiosissa on myös useita 8-kerroksisia rakennuksia. Onkilahden suunnasta erottuvat erityisesti Kapteeninkatun 8-kerroksiset rakennukset Onkilahden eteläosassa sekä Dahlinsbackenin 8-kerroksiset rakennukset Onkilahden keskiosassa. Kaavan mahdollistamien 8-kerroksisten rakennusten kautta Onkilahden pohjoisosaan muodostuu uusi ryhmä paikallisesti korkeita rakennuksia, joka voi myös tasapainottaa maisemakuva.



Onkilahden maisemakuvaan ja Palosaaren kaupunkikuvaan vaikuttavat 8-kerroksiset rakennukset ja niiden kokonaiskorkeus maaston kanssa. Kuvalähde: Arkkitehtitoimisto G. Lång-Kivilinna.



8-kerroksisten rakennusten vaikutus Onkilahden maisemakuvaan.

Kapteeninkadun 8-kerroksisten rakennusten kokonaiskorkeus maaston kanssa on 34 metriä ja Dahlinsbackenin 8-kerroksisten rakennusten kokonaiskorkeus 33 metriä. Kaava-alueen 8-kerroksisten rakennusten kokonaiskorkeus maaston kanssa tulee olemaan noin 29 metriä. Maisemallisesti alue sijaitsee kahden laakson kohtaamisalueella sekä liikenteen pääväylän varrella, jonka vuoksi se soveltuu hyvin maamerkin tai korkean rakentamisen alueeksi. Lähikaupunkikuvassa 2-4 kerroksinen rakentaminen tontin 19-57-8 reunoilla sitoo rakentamisen ympäröivään rakennuskantaan ja pehmentää 8-kerroksisten rakennusten vaikutusta kaupunkikuvaan.

Korttelissa 57 kaavan mukainen rakentaminen tulee vaatimaan asukkaiden uudelleen asuttaminen. Rakentaminen tulee tapahtumaan vaiheessa ja voi siten häiritä alueen asukkaita rakentamisen aikana. Toteutuneena alue tulee tarjoamaan huomattavasti enemmän asuntoja.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan mahdollistama täyttö Onkilahden pohjoisosan ranta-alueilla tulee vaikuttamaan merkittävästi Onkilahden puiston yleisilmeeseen. Perustamisaikana se saattaa häiritä puiston käyttäjiä mutta valmiina se laajentaa puistoaluetta ja helpottaa liikkumista puistossa. Lintusaaren laajentaminen parantaa lintujen olosuhteita alueella ja lisää alueen monimuotoisuutta. Jos Onkilahden pohjoisosaa ruopataan ja pohjoisosan täyttöalueet täytetään ruoppausmassoilla, on varmistettava, että ruoppaus ei ole uhka Onkilahden vedenlaadulle ja että ruoppausmassojen pilaantuneisuus ei ole uhka puistonkäyttäjien terveydelle.

5.3.3 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavassa on varaus koko Onkilahtea kiertävälle kevyen liikenteen reitille, minkä kautta alueen kevyen liikenteen edellytykset paranevat.

Liikenteellisiä vaikutuksia aiheuttaa myös asemakaavan mahdollistama lisärakentaminen korttelissa 57, joka tulee kasvattamaan liikennemääriä ainakin Ahventiellä, Palosaarentiellä ja Onkilahdenkadulla. Liikennemäärien kasvu lisää liikennemelua alueella mutta ero ei tässä tilanteessa ole suuri. Korttelissa 57 umpinainen rakentaminen Palosaarentien suuntaan vähentää melua asuinalueen sisällä ja rakennuksissa Palosaarentien varrella tulee kaavan mukaan olla äänieristystä (30 dBA) Palosaarentien puolella.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Maaperän ja Onkilahden pohjan pilaantuneisuus ovat merkittävimmät ympäristöhäiriöt alueella. Kaavantuon yhteydessä on tutkittu pohjasedimenttien pilaantuneisuutta ja tehty pilaantuneisuudesta erillinen selvitys. Selvityksen pohjalta on mahdollista tehdä kunnostussuunnitelma Onkilahdelle. Onkilahden pohjoisosan ruoppaus edellyttää ainakin, että tutkitaan miten ruoppaaminen ja läjittäminen vaikuttavat vedenlaatuun sekä puiston käyttöön.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset on esitetty erillisessä liitteessä.

5.6 Nimistö

Kaava-alueelle tulee yksi uusi nimi: Paperisilta/ Pappersbron, joka on annettu nimeksi Onkilahden puiston läpi kulkevalle kevyen liikenteen reitille. 50-luvulla rakennetun pengertien rakennusmateriaalina käytettiin osittain jät-paperia, josta nimi johtaa. Toinen sillasta käytetty kansanomaisempi nimi on Putusilta.

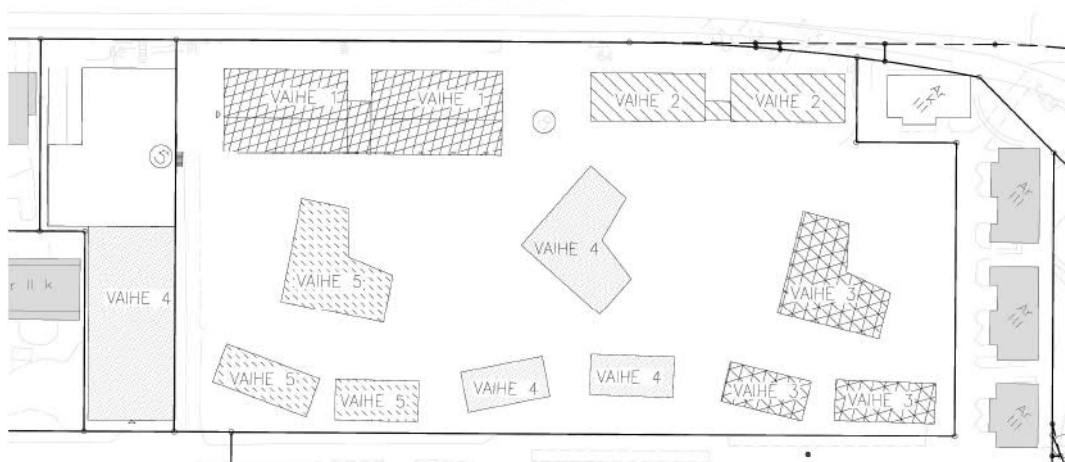
Muuten kaava-alueen nykyinen nimistö ei muutu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Arkkitehtitoimisto G. Lång-Kivilinna on tehnyt alustavan suunnitelman Voas-alueen (kortteli 57) kehittämiselle. Asemakaavan muutos perustuu suunnitelmaan ja suunnitelman havainnekuva on liitteenä.

Rakentamisen vaiheistus korttelissa 57 on suunniteltu niin, että rakentaminen alkaa Palosaarentien puolelta, tontin lounaiskulmasta ja kiertää tontin myötäpäiväisesti. Rakentaminen on jaettu viiteen vaiheeseen. Tonttien 19-57-2 ja 19-57-4 rakennusten korotus yhdellä kerroksella toteutuu VOAS:in kehittämissuunnitelman mukaan tontin 19-57-8 rakentamisen jälkeen.



Rakentamisen vaiheet korttelissa 57. Kuvalähde: Arkkitehtitoimisto G. Lång-Kivilinna.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan mukainen rakentaminen on mahdollista aloittaa heti asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Vaasan kaupunki on tehnyt rakentamissopimuksen VOAS:in kanssa alueen rakentamisesta ja siihen liittyvistä ehdoista.

Korttelissa 57 kaavan mukainen rakentaminen vaatii useamman rakennuksen purkamista ja asukkaiden uudelleen asuttaminen. Ennen purkamista alueen rakennuskanta on dokumentoitava.

Ruoppaaminen ja ruoppausmassojen läjittäminen Onkilahden pohjoisosaan vaatii asemakaavan lisäksi vesilain mukaisen luvan.

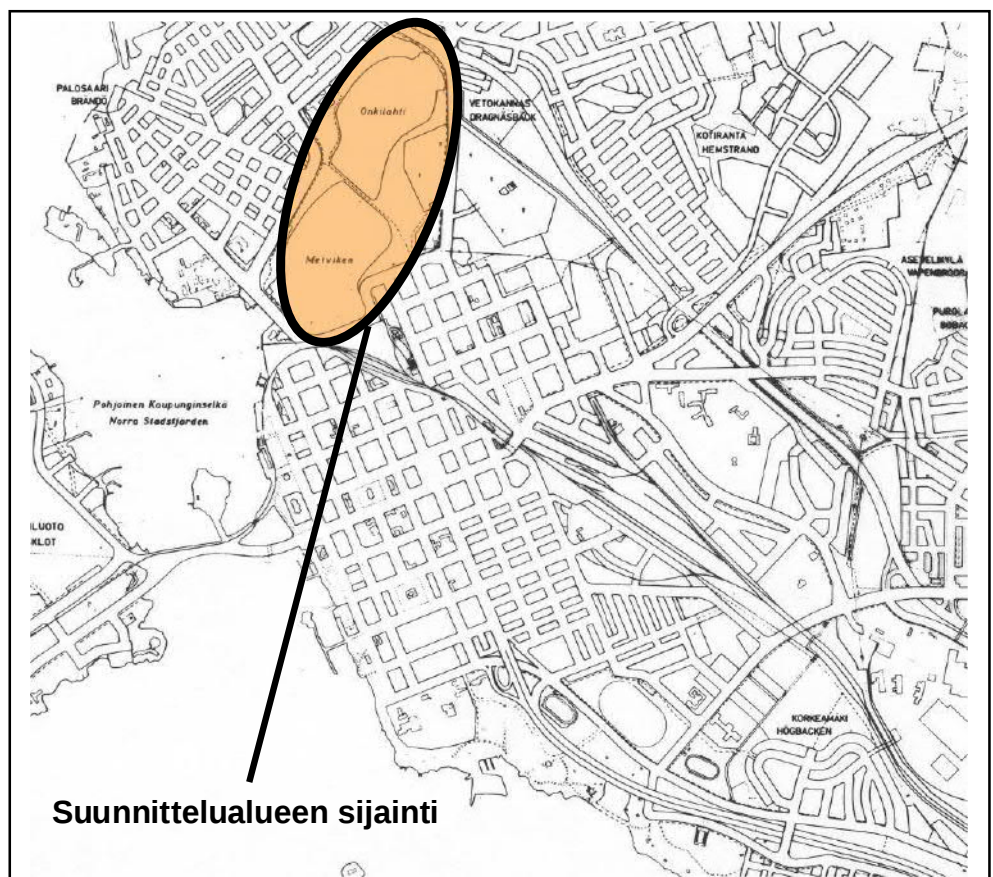


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tehtävä	ASEMAKAAVAN JA TONTTIJAON MUUTOS
Tunnistetiedot	Kaavan nro 970 ONKILAHDEN PUISTO

Suunnittelun kohde Puisto- ja vesialueet kaupunginosassa 3, kortteli 9 ja korttelin 12 osa, vesi-, puisto-, lähivirkistys- ja katualueet kaupunginosassa 5, korttelit 16, 17, 18 ja 19, liikenne-, katu-, puisto- ja vesialueet kaupunginosassa 16, kortteli 57, lähivirkistys- ja vesialueet kaupunginosassa 19 sekä lähivirkistys-, katu-, liikenne- ja vesialueet kaupunginosassa 22.

Suunnittelualue Asemakaavan muutos koskee Onkilahden vesialuetta, sitä ympäröivää puistoaluetta sekä siihen keskeisesti liittyviä korttelialueita. Suunnittelualue on noin 85 ha kokoinen. Asemakaavan muutosalue rajautuu Palosaaren siltaan, Onkilahdenkatuun, Vapaudentien varren korttelialueisiin, Ahventiehen, Palosaarentiehen, Alskatintiehen, Gerbyntiehen, Malmöntalon korttelialueeseen sekä Järvikatuun ja Järvikadun kulmaan sijoittuvaan korttelialueeseen.



Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelun tavoite Alueelle on tarkoitus laatia asemakaavamuutos, missä on tarkasteltu Onkilahden puistoaluetta yhtenäisenä kokonaisuutena. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus huomioida puiston eri osa-alueiden erityispiirteet sekä laatia tulevat maankäyttösuunnitelmat alueelle. Myös hautausmaa-alueen asemakaavaa on tarkoitus päivittää. Lisäksi suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevaa opiskelija-asuntola-aluetta on tarkoitus kehittää ja mahdollisesti nostaa rakentamisen määrää asemakaavan muutoksella sekä tutkia mahdollisuutta osoittaa rakentamiseen soveltuvia puiston reuna-alueita mahdollisiksi asuinrakennuspaikoiksi.

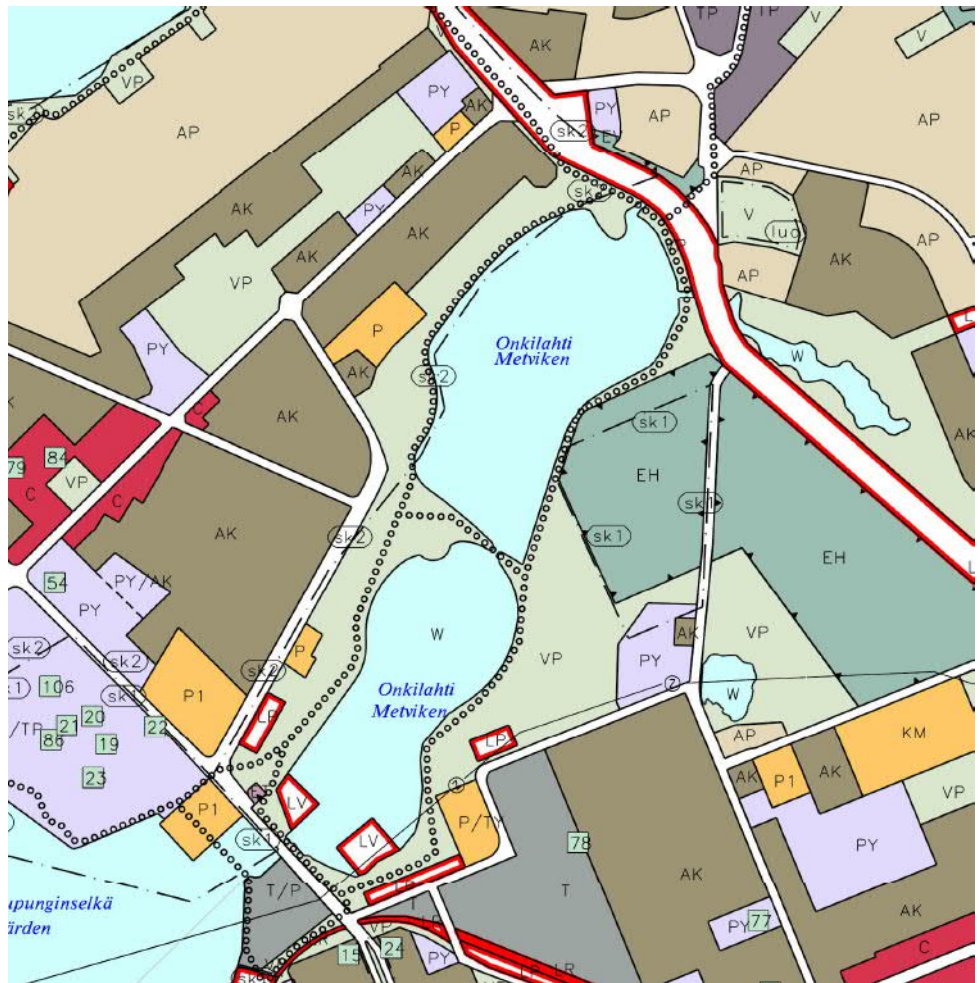
Asemakaavassa ja sitä tukevissa suunnitelmissa on tarkoitus ottaa huomioon Vaasan kaupungin kehittämistavoitteet, ympäröivä asuntokanta ja liikenne, puistoalueiden nykyinen käyttö, alueen saavutettavuuden parantaminen, alueen maisemarakenne, hulevesien valuma-alueet, alueen luonnon monimuotoisuus ja sen lisääminen sekä kehittäminen.

Asemakaavaa tukevissa suunnitelmissa huomioidaan alueen käyttö luontopedagogisena alueena sekä eri alueiden saavutettavuus ja käyttö esteettömyyden ja kestävän kehityksen tavoitteiden pohjalta.

Vireilletulo Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on 24.11.2009 pitämässään kokouksessa tehnyt asiaa koskevan kaavoitus-päätöksen.

Lähtötiedot Kaava-alueen etelä- ja itäosa kuuluu ympäristöministeriön 8.11.1995 vahvistamaan keskustan osayleiskaava-alueeseen, jossa on osoitettu aluevaraukset hautausmaa-alueeksi (EH), venesatamaksi (LV), yleiseksi pysäköintialueeksi (LP), puistoksi (VP), kauttakulku- tai sisääntulotieksi suoja- ja näkemäalueineen (LT) sekä vesialueeksi (W).

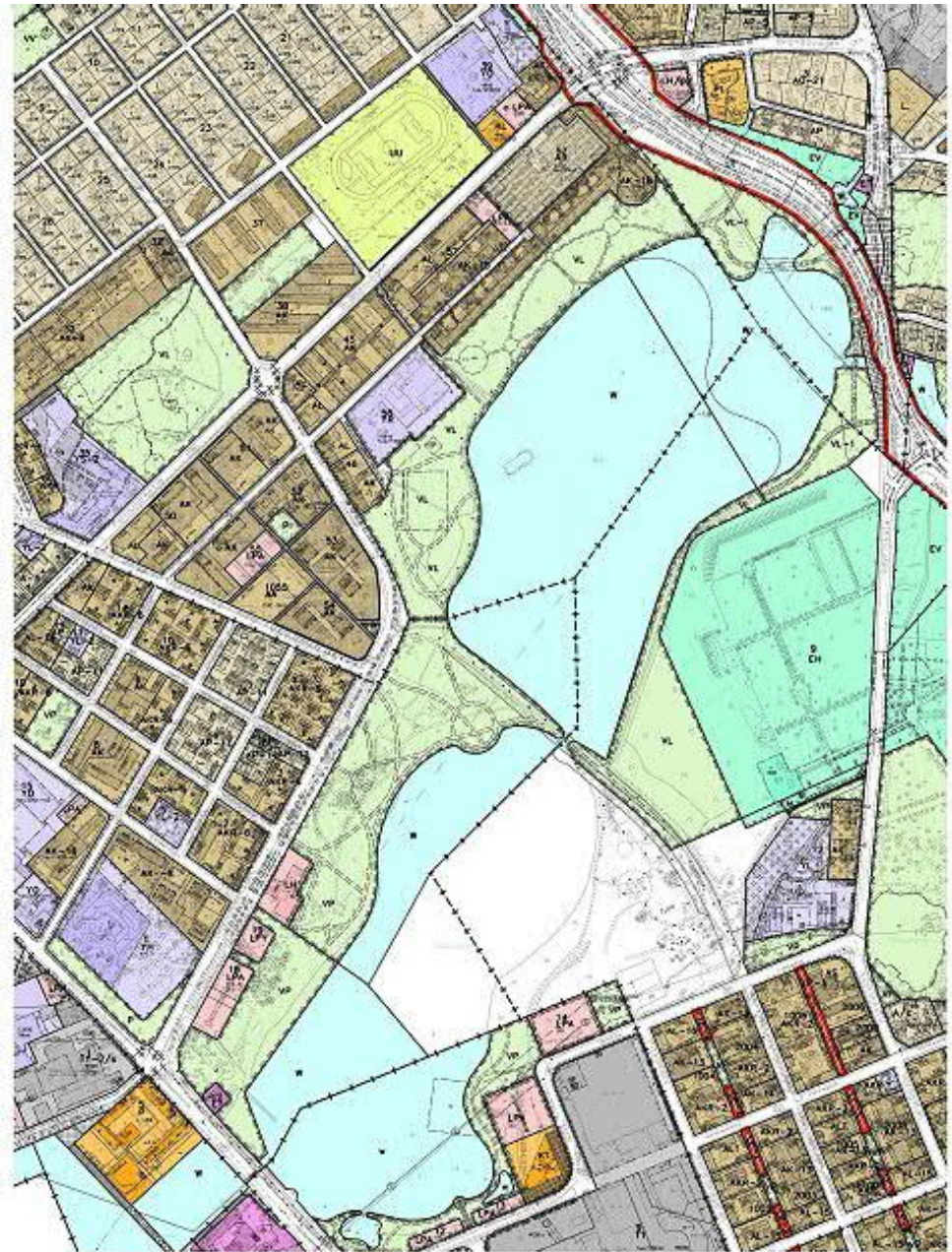
Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä Vaasan yleiskaavassa 2030 alue on osoitettu vesialueeksi (W), puistoksi (VP), hautausmaa-alueeksi (EH), palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi (P), venesatamaksi (LV), yleisen tien alueeksi (LT), yleiseksi pysäköintialueeksi (LP), asuinkerrostalojen alueeksi (AK) sekä yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET).



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Nro 1 1.8.1855, Nikolainkaupunkiin Keisarillinen Senaatti
- Nro 11 7.10.1913, Keisarillinen Senaatti
- Nro 159 9.6.1951, Sisäasiainministeriö
- Nro 729 17.11.1989, Sisäasiainministeriö
- Nro 740 8.9.1993, Ympäristöministeriö
- Nro 757 26.11.1993, Ympäristöministeriö
- Nro 810 28.4.1997, Kaupunginvaltuusto
- Nro 924 20.3.2006, Kaupunginvaltuusto
- Nro 948 10.11.2008, Kaupunginvaltuusto
- Nro 939 12.10.2009, Kaupunginvaltuusto



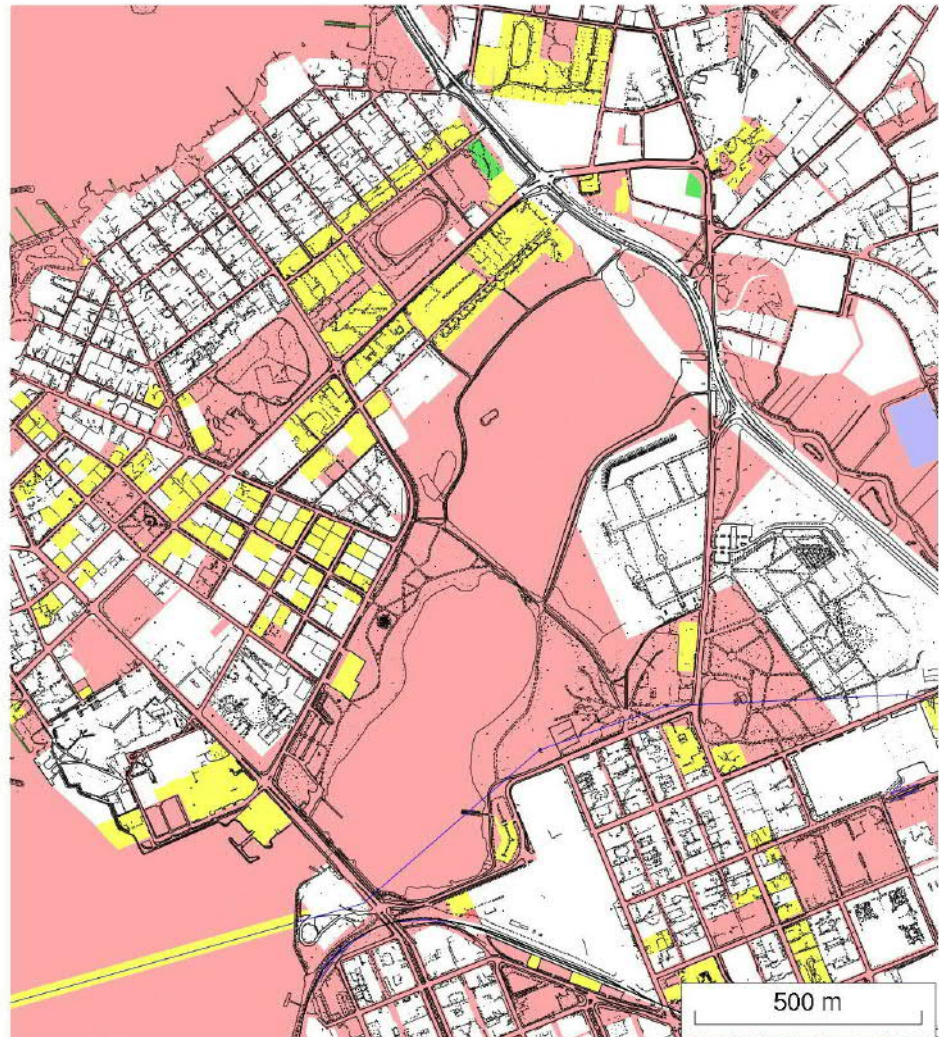
Ote ajantasa-asemakaavasta.

Aluetta tai sen käyttöä koskevia selvityksiä:

- Vaasan Onkilahden pesimälinnusto 2005 – 2008, 2009, Vaasan kaupunki, Jan Nyman
- Onkilahden hulevesien puhdistus, 2008, Vaasan kaupunki, Emmi Nyqvist
- Onkilahden – Pukinjärven laakso, Maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma 2007, Vaasan kaupunki, Anna-Kaisa Aalto
- lisäselvityksiä laaditaan tarvittaessa

Maanomistus

Kaavoitettava alue on pääasiassa kaupungin omistuksessa. Pieni osa alueesta on vuokrattu ja hautausmaa-alue on Vaasan seurakuntayhtymän omistuksessa.



Maanomistus. Kaupungin omistama maa on merkitty punaisella ja vuokrattu maa-alue on keltaisella.

Osalliset

- Kaava-alueen maanomistajat ja naapurit
- Kaupungin ao. viranomaiset ja lautakunnat sekä laitokset
- Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus
- Vaasan Sähkö Oy ja Anvia
- Vaasan kihlakunnan poliisilaitos
- Kantakaupungin asukasyhdistys ry
- Palosaaren asukasyhdistys ry

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Pohjalainen, Vasabladet) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Kansalaisinfossa, pääkirjastossa, Kirjastonkatu 13,

sekä kotisivuilla www.vaasa.fi. Vireilletulosta ilmoitetaan lisäksi kirjeellä maanomistajille ja rakennusten haltijoille, joille lähetetään tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ilmoituksena kaavamuutoksen vireilletulosta sekä varataan samassa yhteydessä MRL 62§:n ja MRA 30§:n mukainen mahdollisuus mielipiteen esittämiseen kaavan valmisteluaineistosta.

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Arviointisuunnitelma	Kaavamuutoksen vaikutuksista ympäristöönsä tullaan kertomaan asemakaavoitukseen liittyvässä selostuksessa. Asemakaavan muutos ei laajuutensa osalta edellytä erillistä arviointisuunnitelmaa.
----------------------	---

Käsittelyaikataulu	Arvioitu käsittely kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa tapahtuu vuosien 2012-2013 aikana. Asemakaavan muutosehdotuksen virallisesta nähtävilläolosta kuulutetaan tämän jälkeen lehdissä sekä kaupungin ilmoitustaululla. Nähtävilläoloaikana (30 vrk) osallisilla on mahdollisuus tehdä ehdotuksesta muistutus. Lausuntojen hankkimisen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen asemakaavan muutosehdotus etenee kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.
--------------------	---

Valmistelusta vastaa	Kaavoitus, Kirkkopuistikko 22 B, 65100 Vaasa. Maisema-arkkitehti Emma Pitkäjärvi, puh. 325 1134, sähköposti emma.pitkajarvi@vaasa.fi
----------------------	--

Päiväys ja allekirjoitus

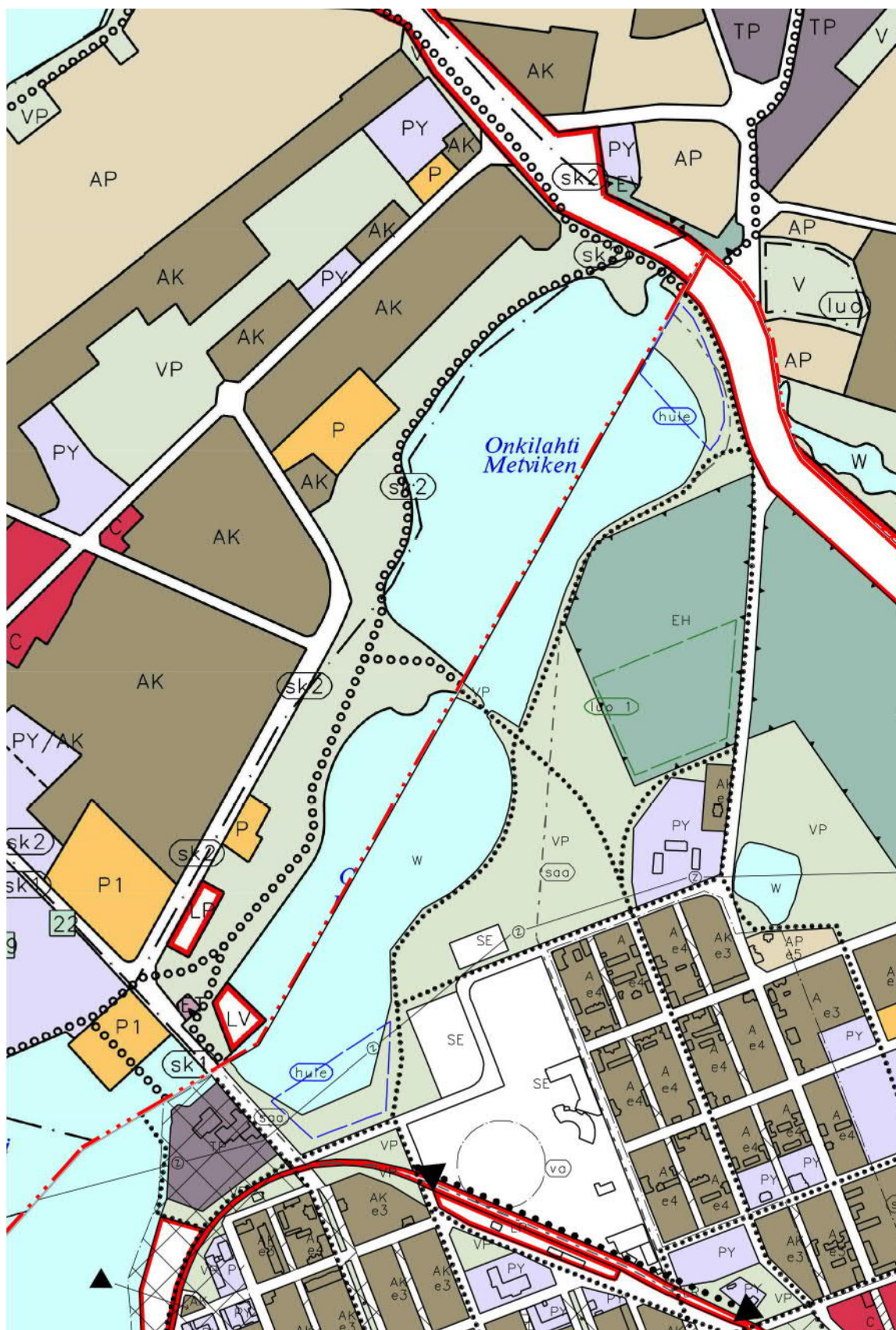
Vaasa 16.11.2012 (korvaa 18.11.2009 allekirjoitetun osallistumis- ja arviointisuunnitelman)



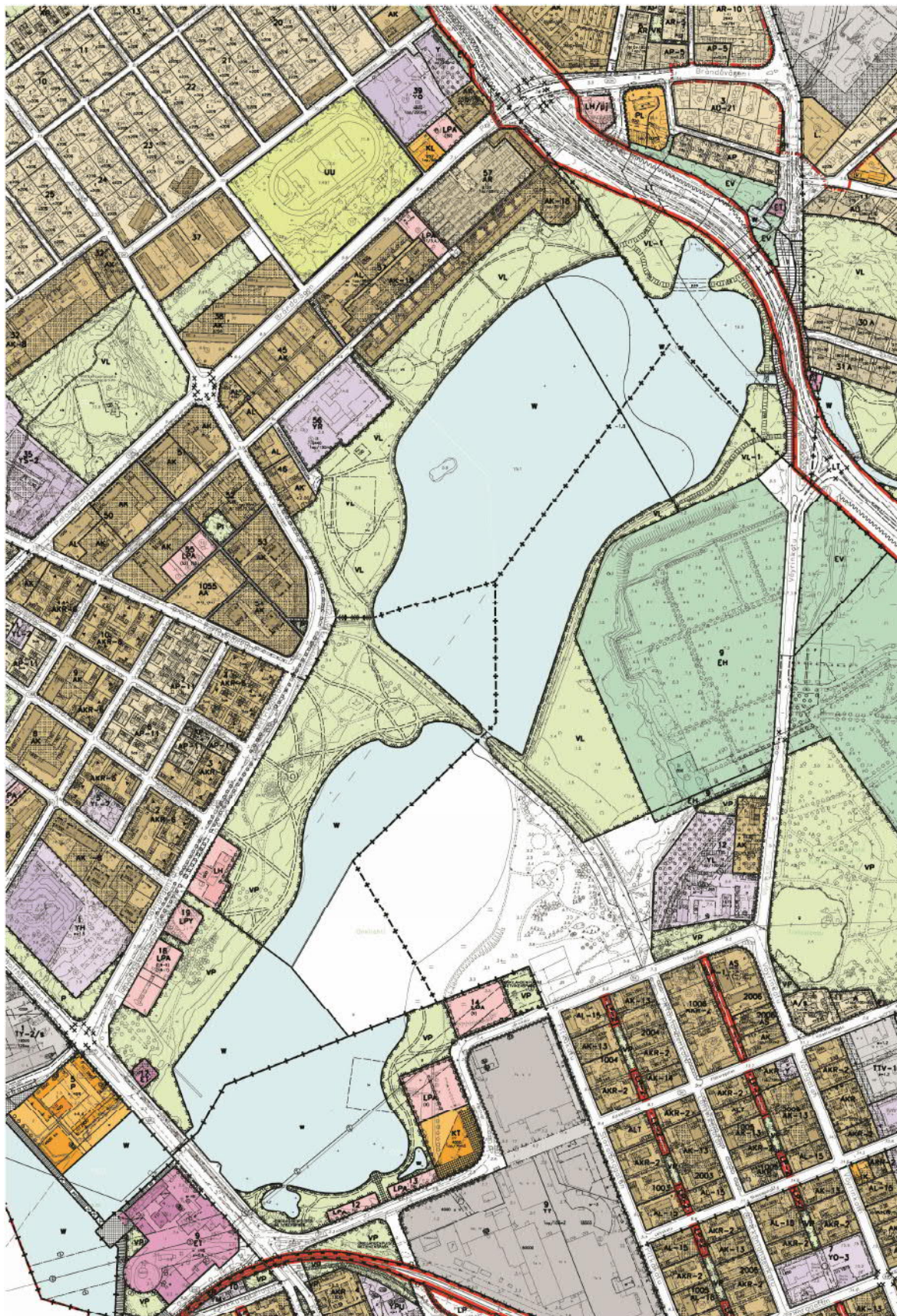
Vs. kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

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

LIITE 2: Yleiskaavatilanne (yhdistelmä Vaasan yleiskaavasta 2030 ja Vaasan keskustan yleiskaavasta 2040)



LIITE 3: Ote ajantasakaavasta



LIITE 4: Puiston suunnitelma vuodelta 1973



LIITE 5: Korttelin 57 havainnekuva



LIITE 6: Merkinnot ja määräykset



Palvelurakennusten korttelialue.
Alueella sallitaan polttoaineen jakelu.
Kvartersområde för servicebyggnader
På området tillåts försäljning av drivmedel.



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.



Asuinkerrostalojen kortteli.
Kvartersområde för flervåningshus.



Puisto.
Park.



Lähivirkistysalue.
Område för närrecreation.



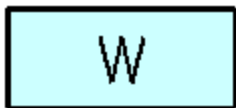
Autopaikkojen korttelialue.
Kvartersområde för bilplatser.



Hautausmaan korttelialue.
Alue on luokiteltu valtakunnallisesti merkittävästi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.
Alueen kulttuurihistorialliset ominaispiirteet tulee säilyttää.
Kvartersområde för begravningsplats.
Området är klassat som en byggd kulturmiljö av riksintresse.
Områdets kulturhistoriska särdrag bör bevaras.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelien rakennusten ja laitosten korttelialue.
Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.



Vesialue.
Vattenområde.



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



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



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



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



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



Kaupunginosan raja.
Stadsdelsgräns.

57

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

ONKILAHDENK

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

2500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

m30%

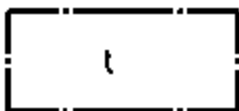
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää majoitustiloja sekä niitä palvelevia liiketiloja varten.
Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för inkvartering samt för äffarsutrymmen som betjänar dessa.

III

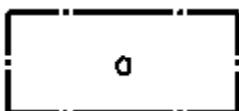
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



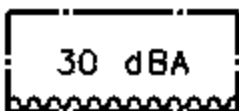
Rakennusala, jolle saa sijoittaa myymälän.
Byggnadsyta där butik får placeras.



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



Auton säilytyspaikan rakennusala.
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.



Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dBA.
Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster

och andra konstruktioner skall vara minst 30 dBA mot denna sida av byggnadsytan.



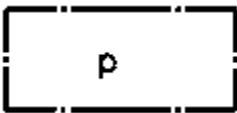
Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



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



Ohjeellinen polkupyöräilylle ja jalankululle varattu alueen osa.
Riktgivande del av område vilket är reserverad för cykel- och gångtrafik.



Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



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

(15-5)

Suluissa olevat numerot osoittavat kaupunginosat ja korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
Siffrorna inom parentes anger de stadsdelar och kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

4100+50m

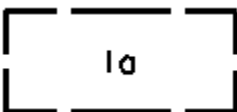
Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku sallitun myymälätilaksi varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.
Talserie, där det första antalet anger det tillåtna antal kvadratmeter våningsyta för bostadsutrymmen och det andra talet det antal kvadratmeter våningsyta för affärsutrymme.

1900+ke1200

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa sallitun kerrosalan neliömetrimäärän, ja toinen luku tämän lisäksi sallitun kerrosalan neliömetrimäärän, jolla osittain maanpinnan alapuolella olevaan kellarikerrokseen saadaan rakentaa pysäköinti- ja varastotiloja.
Talserie, där det första talet anger den tillåtna våningsytan i kvadratmeter och det andra talet den kvadratmetermängd våningsyta som utöver detta tillåts för byggande av parkerings- och förrådsutrymmen i den delvis underjordiska källarvåningen.



Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.
Riktgivande område för hantering av dagvatten.



Ohjeellinen laatoitettava alueen osa.
Riktgivande del av område som ska förses med plattor.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Riktgivande del av område som är reserverad för lek och utevistelse.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskin tai pienen puistorakennuksen.
Byggnadsyta, på vilken en kiosk eller en liten parkbyggnad får placeras.



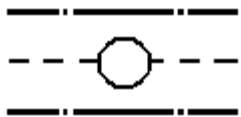
Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
Genomfartsöppning i byggnad.



Säilytettävä puurivi.
Trädrad som bör bevaras.



Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
z=sähkö, v=vesi, j=viemäri, l=kaukolämpö
För underjordisk ledning reserverad del av område.
z=elektricitet, v=vatten, j=avlopp, l=fjärrvärme

{57/2,3,4,7,8}

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelin ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
Siffrorna inom parentes anger de kvarter och tomter, vilkas bilplatser får förläggas till området.

+8.50

Pihan likimääräinen korkeusasema.
Gårdens ungefärliga höjdläge.



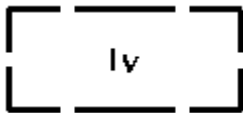
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.

{y30%}

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia autopaikoista on varattava yleiseen käyttöön.
Beteckningen anger hur många procent av bilplatserna som skall reserveras som allmänna platser.



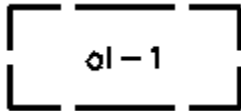
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltorakennuksen
Riktgivande byggnadsyta, på vilken en servicebyggnad får placeras



Ohjeellinen vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.
Riktgivande del av vattenområde, på vilken båtbygggor får placeras.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevan rakennuksen.
Byggnadsyta, där en byggnad som betjänar boende får placeras.



Ohjeellinen ulko-oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Alue on laatoitettava ja varustettava kalustein ja istutuksin.
Riktgivande del av område som reserveras för utomhusvistelse.
Området bör ha beläggning av plattor samt möbler och planteringar.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

Asuntoihin liittyvät puolilämpimät luhtikäytävät ei lasketa rakennusoikeuteen. Niiden osuus saa kuitenkin olla korkeintaan 10 % kaavakarttaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Puurakenteisissa asuntorakennuksissa rakennusoikeuteen ei lasketa huoneistojen väliseinät, siltä osin kun ne ovat yli 18 cm paksut.

Pysäköintilaitosten ulkoseinät tulee varustaa istutussäleiköillä.

Jokaista asuntoa kohti on rakennettava vähintään yksi säältä suojattu polkupyöräpaikka.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

asuntokerrosala	1 ap/ 120 k-m ²
liike- ja toimistotilat	1 ap/ 75 k-m ²

Korttelissa 57 rakennuskanta on dokumentoitava ennen purkamista.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Halvvarma loftgångar i anslutning till bostäderna räknas inte med i byggrätten. Utrymmen får dock utgöra högst 10 % av den på plankartan angivna byggrätten.

I bostadsbyggnader med träkonstruktion räknas bostädernas mellanväggar, till den del de är över 18 cm tjocka, inte med i byggrätten.

Ytterväggarna på parkeringsanläggningar bör förses med växtspjälor.

För varje bostad skall minst en väderskyddad cykelplats byggas.

Bilplatsernas miniantal:

bostadsvåningsyta	1 ap/ 120 v-m ²
affärs- och kontorsutrymmen	1 ap/ 75 v-m ²

I kvarteret 57 bör byggnadsbeståndet dokumenteras innan rivning.

Onkilahden puisto

Viheralueiden Hoitoluokat
Grönområdens Skötselklasser

SKÖTSELKASSER
HOITOLUOKAT

PINTA-ALAT

A2 Käyttöviheralueet.
Bruksgrönområde.

Kokonaispinta-ala 256817 m²

PINTA-ALA 99578 m²

PINTA-ALA 80664 m²

PINTA-ALA 76575 m²

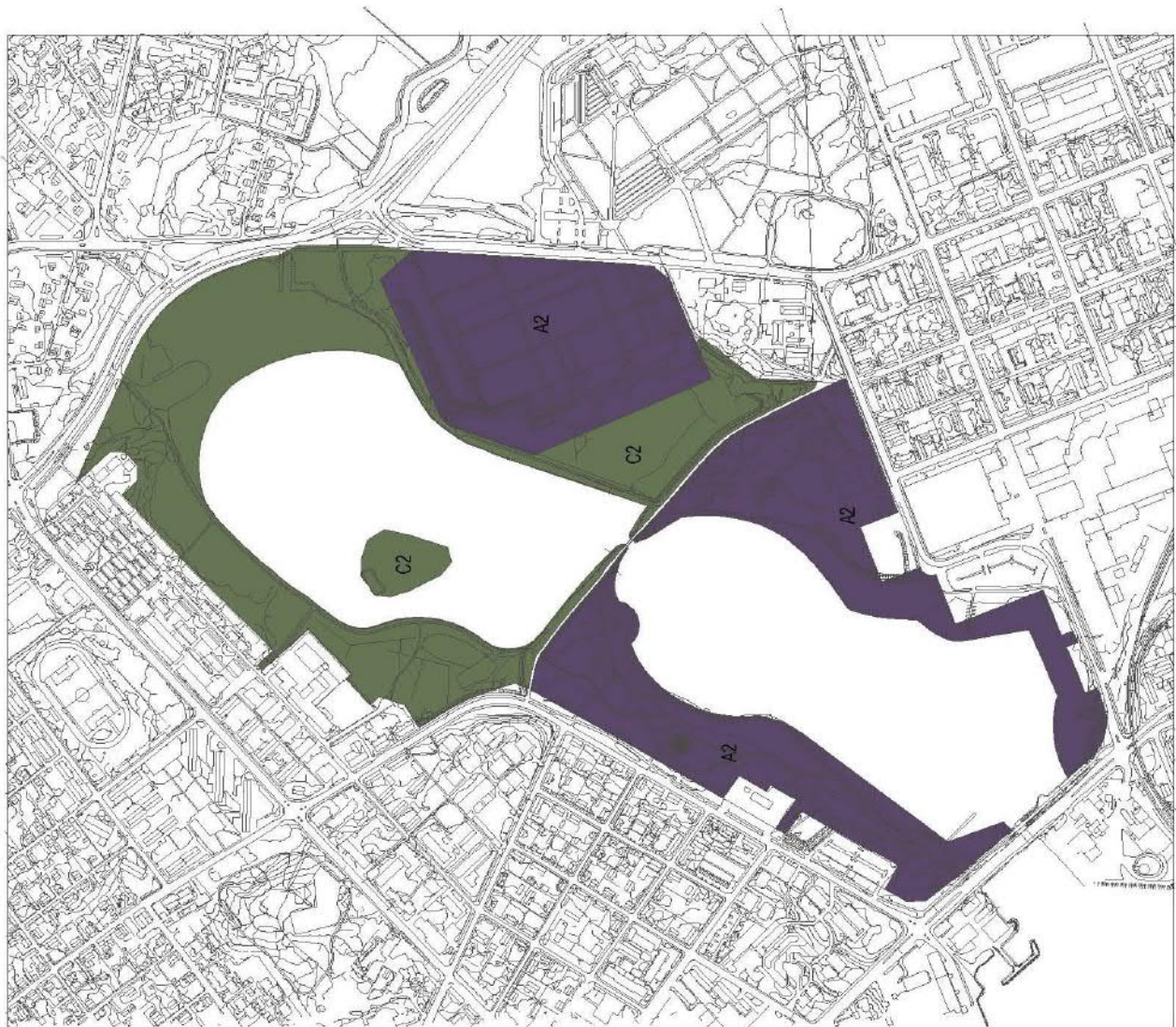
C2 Ulkoilu ja virkistysmetsä

Friluftts- och rekreationsskog

Kokonaispinta-ala 374592 m²

PINTA-ALA 365531 m²

PINTA-ALA 9061 m²



LIITE 8: Kaavakartta

