

V A A S A .  
V A S A .

## Asemakaava nro 1094 Wolffintie 24 Selostus



Asemakaavan muutos  
koskee tonttia nro 905-17-4-30

Kaavoitus 18.11.2019

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Kunta: 905 Vaasa  
Kaupunginosa: 17.  
Kortteli: 4  
Tontti: 30

Suunnittelulaji: Asemakaavan muutos  
Kaavan nimi: Wolffintie 24  
Kaavan numero: 1094

Laatija: Vaasan kaupunki, kaavoitus  
Kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva  
Tp. kaavoitusarkkitehti Karolina Kopecká  
Kirkkopuistikko 26 A, 2. kerros  
PL 3, 65101 VAASA  
[etunimi.sukunimi@vaasa.fi](mailto:etunimi.sukunimi@vaasa.fi)  
(06) 325 1163

|            |                                        |           |
|------------|----------------------------------------|-----------|
| Käsittely: | Vireille tulosta ilmoittaminen         | 13.3.2019 |
|            | Kaavoitusjohtajan viranomaispäätös     | 10.4.2019 |
|            | Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto | 18.6.2019 |
|            |                                        | 1.10.2019 |

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue on yksi tontti, joka sijaitsee osoitteessa Wolffintie 24, Palosaarella.



### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavamuutoksen nimi on Wolffintie 24 ja kaavamuutoksen tarkoituksena on säilyttää tontin käyttötarkoitus asumisena ja nostaa rakennusoikeutta. Tavoitteena on, että uudisrakennus sopeutuu lähiympäristön perinteiseen puutalomiljööseen.

## 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

|                                                                                                      |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....                                                                    | 2  |
| 1.1 Tunnistetiedot.....                                                                              | 2  |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti .....                                                                      | 2  |
| 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus .....                                                                   | 2  |
| 1.4 Selostuksen sisällysluettelo .....                                                               | 3  |
| 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....                                                     | 4  |
| 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ..... | 4  |
| 2. TIIVISTELMÄ .....                                                                                 | 5  |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet .....                                                                     | 5  |
| 2.2 Asemakaava.....                                                                                  | 5  |
| 2.3 Asemakaavan toteuttaminen .....                                                                  | 5  |
| 3. LÄHTÖKOHDAT .....                                                                                 | 6  |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....                                                         | 6  |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....                                                                       | 6  |
| 3.1.2 Luonnonympäristö .....                                                                         | 8  |
| 3.1.3 Rakennettu ympäristö .....                                                                     | 8  |
| 3.1.4 Maanomistus.....                                                                               | 12 |
| 3.2 Suunnittelutilanne .....                                                                         | 13 |
| 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....                             | 13 |
| 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....                                                            | 15 |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....      | 15 |
| 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö .....                                                                | 15 |
| 4.2.1 Osalliset .....                                                                                | 15 |
| 4.2.2 Vireille tulo .....                                                                            | 16 |
| 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt .....                                                | 16 |
| 4.2.4 Viranomaisyhteistyö .....                                                                      | 16 |
| 4.3 Asemakaavan tavoitteet .....                                                                     | 16 |
| 4.3.1 Kunnan asettamat tavoitteet .....                                                              | 16 |
| 4.3.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet .....                                    | 17 |
| 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....                                      | 17 |
| 4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus.....                                                           | 17 |
| 4.4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....                                                  | 17 |

|       |                                                            |    |
|-------|------------------------------------------------------------|----|
| 4.4.3 | Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen .....              | 17 |
| 4.4.4 | Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....         | 20 |
| 5.    | ASEMAKAAVAN KUVAUS .....                                   | 21 |
| 5.1   | Kaavan rakenne.....                                        | 21 |
| 5.2   | Aluevaraukset.....                                         | 21 |
| 5.2.1 | Korttelialueet.....                                        | 21 |
| 5.3   | Kaavan vaikutukset.....                                    | 21 |
| 5.4   | Kaavamerkinnot ja -määräykset.....                         | 22 |
| 6.    | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....                                 | 23 |
| 6.1   | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat..... | 23 |
| 6.2   | Toteuttaminen ja ajoitus .....                             | 23 |
| 6.3   | Toteutuksen seuranta .....                                 | 23 |

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

|          |                                       |
|----------|---------------------------------------|
| LIITE 1. | Asemakaavaehdotus                     |
| LIITE 2. | Havainnekuvia                         |
| LIITE 3. | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma |
| LIITE 4. | Asemakaavan seurantalomake            |

## 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Rakennusperinneselvitys II, Vaasan kaupunki 2000

Wolffintie 24 alustava analyysi rakennettavuudesta, Anne Majaneva 17.5.2017

## **2. TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on kokouksessaan 27.11.2018 päättänyt asemakaavamuutoksen vireilletulosta hyväksymällä vuoden 2019 kaavoituskatsauksen.

Kaavoituskatsaus on jaettu kaikkiin vaasalaiskoteihin 13.3.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavamuutoksen luonnokset asetettiin nähtäville kaavoitusjohtajan päätöksellä 18.4. – 17.5.2019 väliseksi ajaksi.

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville lausuntoja varten kokouksessaan 18.6.2019. Kaavaehdotus oli nähtävillä 15.8. – 13.9.2019.

Vähäisen kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginhallituksen suunnittelujaosto. Suunnittelujaosto hyväksyi kaavan kokouksessaan 1.10.2019.

### **2.2 Asemakaava**

Asemakaavan muutoksella korotetaan rakennusoikeutta kaupungin omistamalla tontilla, jolta on purettu vanha asuntola. Tontti osoitetaan asuinrakentamiselle ja rakentamista ohjataan sopeutumaan lähiympäristön kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen puutaloympäristöön.

### **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Asemakaavan vahvistuttua kaupunki myy tontin kilpailumenettelyllä ja kilpailun voittanut toimija rakentaa tontin asemakaavan mukaisesti.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Palosaari on lähellä keskustaa sijaitseva asuinalue, jolla on hyvät palvelut. Palosaari on rakentunut 1700-luvun lopun satamasta teollisuus- ja työväen asuinalueen kautta nykyiseen muotoonsa opiskelijoiden ja eläkeläisten suosimaksi alueeksi. Palosaari on tiiviisti rakennettu ja rakentaminen on pyritty ohjaamaan kiinni katurajaan. Tästä rakentamistavasta poikkeavat osa julkisista rakennuksista, osa kerrostaloista, sekä jotkut yksittäiset 1800-luvulta peräisin olevat rakennukset, jotka on rakennettu ennen katuverkon toteuttamista. Palosaaren ydinosa on osoitettu yleiskaavassa kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi alueeksi, jonka arvojen säilymisestä on huolehdittava.

Palosaaren pääkatuja ovat Wolffintie ja Palosaarentie, joiden varrelle palvelut keskittyvät. Wolffintien varrella kaupungin keskustasta tultaessa on vanhaan puuvillatehtaaseen sijoittunut yrityskeskus, valtion virastotalo, yliopistokampus ja ammattikorkeakoulujen rakennuksia. Kampusalueen jälkeen Wolffintien luonne muuttuu, ja siellä on lähinnä matalaa asuntorakentamista. Palosaarentien varrella sijaitsee Palosaaren tori, kauppoja, apteekki, ravintoloita, urheilukenttä ja vanhusten palvelutalo.

Palosaaren suuralueella (koko Palosaari, mukaan lukien Vikinga) oli vuoden 2017 lopussa 5758 asukasta. Palosaaren asukasmäärä oli 1970-luvulla yli 7000, josta se laski nykyiseen määräänsä 1980-luvun alussa, ja on sen jälkeen pysynyt suunnilleen samana. Palosaaren asukasrakenteessa korostuvat opiskelijat ja eläkeläiset.

Wolffintie 24 sijaitsee voimakkaasti laskevassa rinteessä Wolffintien ja sivukadun, Pikitehtaankadun, kulmauksessa. Tontilta on purettu vuonna 2018 rakennus, jossa oli kaupungin asuntolatoimintaa. Lähiympäristö koostuu eri ikäisistä ja kokoisista asuinrakennuksista.

Palosaaren palvelut sijaitsevat kävelyetäisyydellä ja keskustan kauppatorille on matkaa 2 km. Suurimmat työpaikkakeskittymät lähialueilla ovat valtion virastorakennus, Palosaaren yrityskeskus sekä kampusalue (yliopisto ja ammattikorkeakoulut).

Lähimmät virkistysalueet sijaitsevat alle puolen kilometrin etäisyydellä kaavamuutosalueesta (Salmipuisto, Pättin puisto, Palosaaren torin puisto, Pikitehtaan puisto, Onkilahden puisto), ja lähimmät leikkipuistot niin ikään (Salmipuiston, Työväenkadun ja Luotsikadun leikkialueet).

Julkinen liikenne toimii alueella hyvin. Palosaaren läpi liikennöi kolme linjaa (1, 3 ja 14) parhaimmillaan 8 bussia tunnissa. Kaavamuutosalueelta on matkaa lähimmälle bussipysäkille noin 200 metriä.

Kaavamuutosalueen lähiympäristössä autoliikenne on vähäistä. Liikenne keskittyy Wolffintien alkupäähän ja Palosaarentielle.

Tekniset huoltolinjat kulkevat katujen alla. Alueella on kaukolämpö saatavilla.



Pättin jätevedenpuhdistamo sijaitsee noin 350 m päässä suunnittelualueesta. Puhdistamo aiheuttaa ajoittain hajuhaittaa lähiympäristössään. Hajuhaittoja on tutkittu Palosaaren salmen asemakaavan muutoksen yhteydessä vuosina 2004, 2015 ja 2018. Hajuhaitat ilmenevät voimakkaimmin puhdistamosta itään ja koilliseen. Puhdistamon hajujen hallintasuunnitelmasta käy ilmi, ettei hetkellisiä hajupiikkejä voida kokonaan poistaa. Vuonna 2018 tehdyn hajun leviämismallinnuksen mukaan hajuhaittoja ei esiinny Wolffintie 24 tontilla.



Palvelut opaskartalla.



Kuva Pättin jätevedenpuhdistamon hajun leviämismallinnuksesta (Ramboll 2018). Mallinnustulosten mukaan jätevedenpuhdistamon toiminnoista aiheutuva haju oli havaittavissa enimmillään noin 200 metrin etäisyydellä päästölähteestä (punaisella ympyrällä rajattu alue). Tulosten mukaan toiminnoista aiheutuva haju ylitti hajuhaitan ohjearvosuosituksen normaalin toimintatilanteen ja poikkeustilanteen aikaisissa päästötilanteissa sinisellä ympyrällä rajatulla alueella.

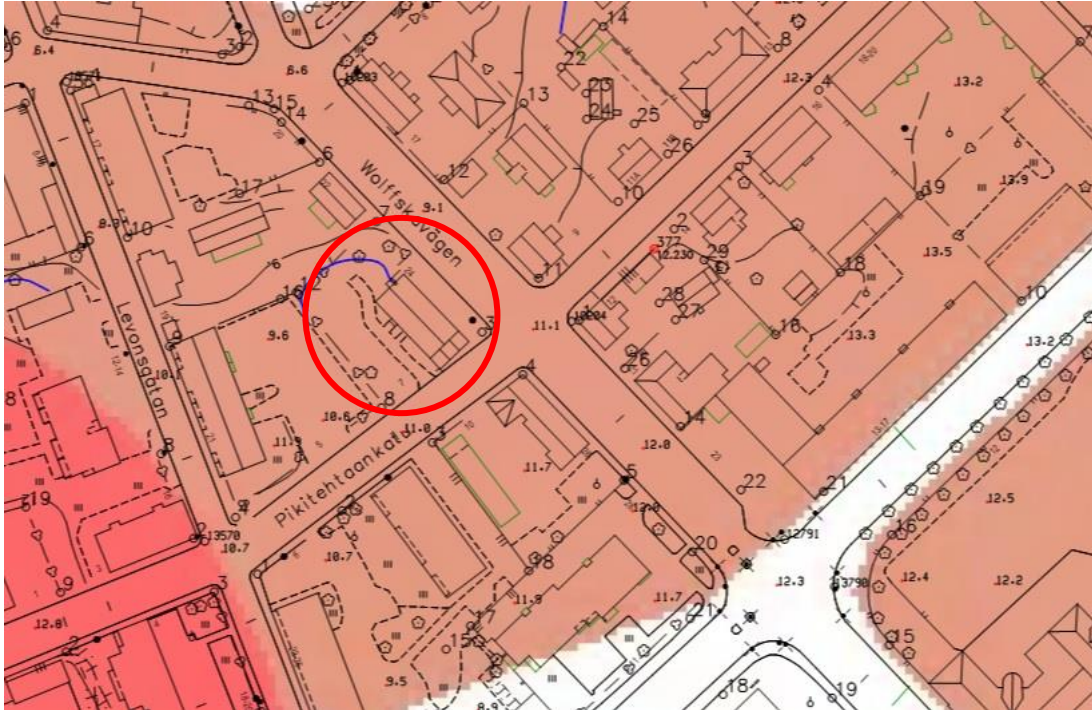


### 3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueen luonnonympäristö koostuu tontin rajoilla kasvavista puista ja pensasaidoista. Wolffintien varressa on pari metriä leveä nurmikaistale.

Tontti sijaitsee luoteeseen päin viettävässä rinteessä.

Alueen maaperä on moreenia.



Maaperäkartta 2017. Punainen = kallio, vaaleanpunainen = moreeni.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö



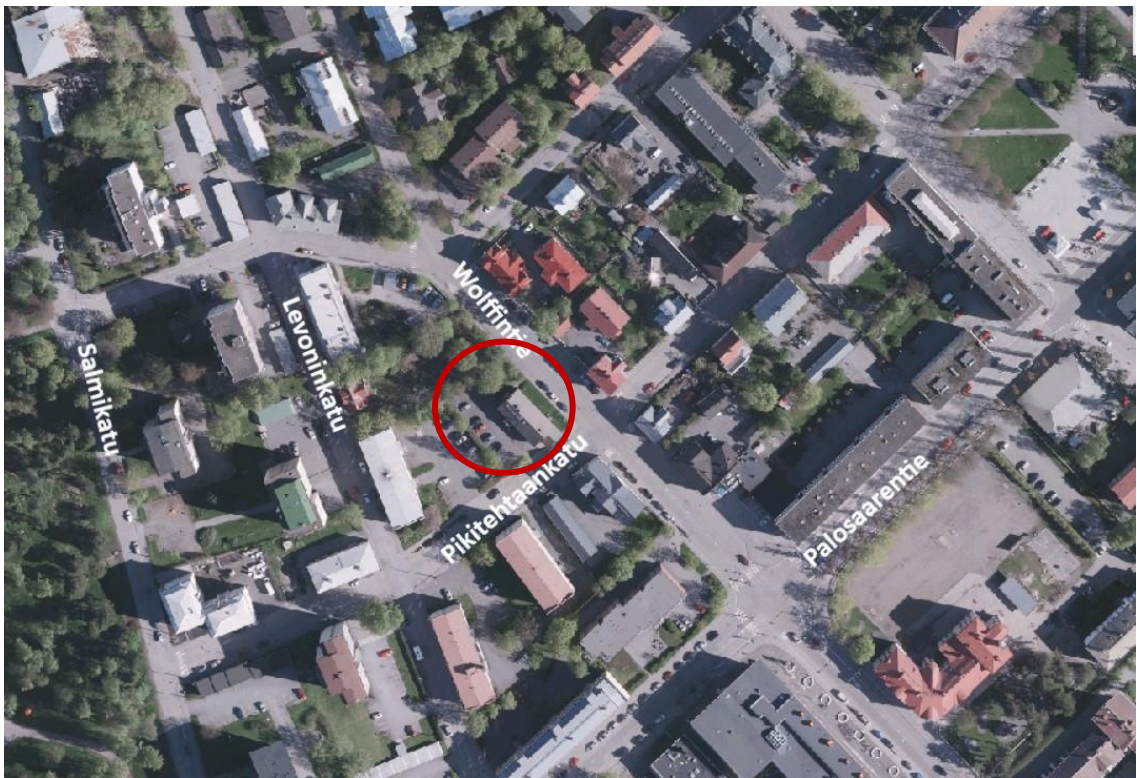
Purettu asuntolarakennus (kuva toukokuulta 2017).



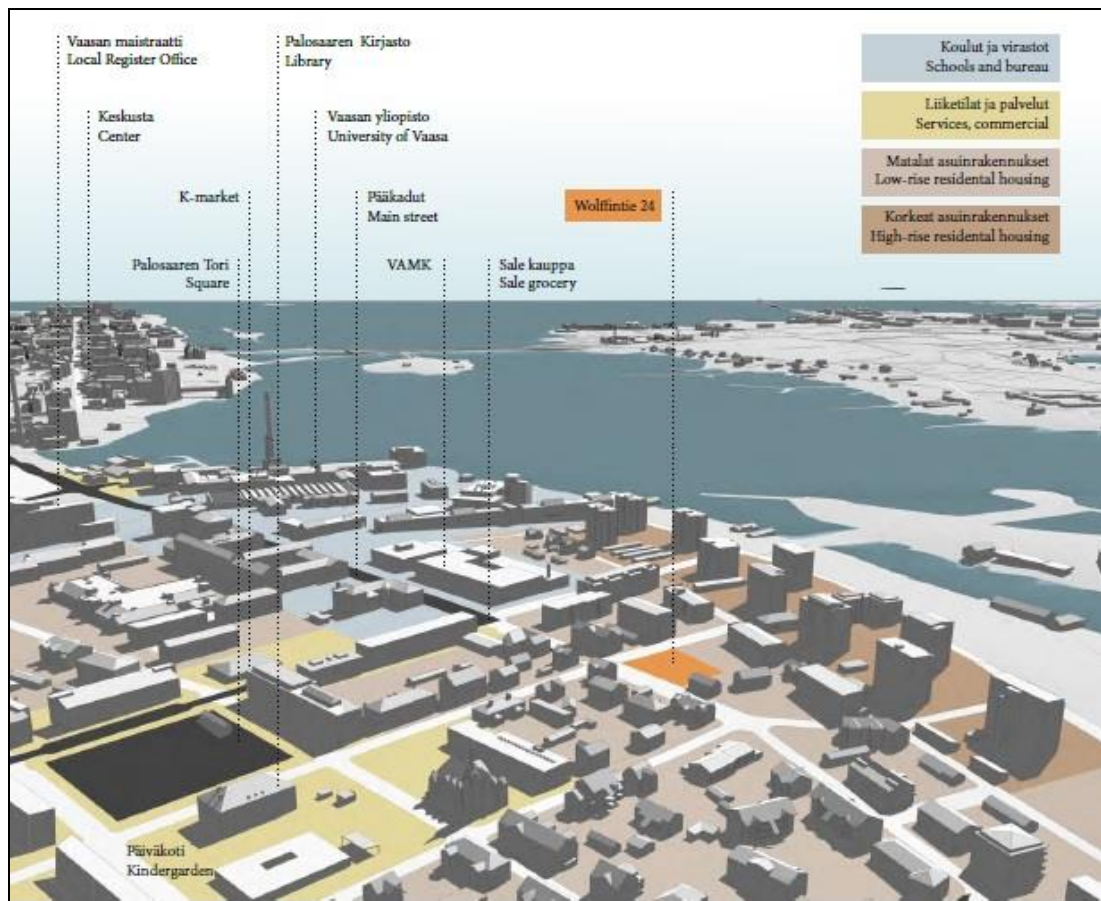
Tontilta purettu asuntolarakennus oli kiinteistörekisterin mukaan rakennettu vuonna 1937. Rakennuksen ulkonäön perusteella voidaan todeta, että se on todennäköisesti täysin peruskorjattu ja muutettu 1960- tai 70-luvulla.

Lähiympäristö koostuu valtaosin 1-2½-kerroksisista pienehköistä puisista asuinrakennuksista, joista vanhimmat on rakennettu 1850-luvulla ja suuri osa 1930-luvulla. Vanhat rakennukset ovat osittain myös korvautuneet uudisrakentamisella. Wolffintie 26 (As. Oy Vaasan Topaasi) pienkerrostalo on valmistunut vuonna 2005 ja Wolffintie 22 (As. Oy Levoninrinne) uudisrakennukset ovat valmistuneet vuonna 2016.

Levoninkadun varrella on kolmikerroksisia kerrostaloja (+maanpäällinen kellari), jotka ovat valmistuneet 1960-luvulla. Pikitehtaankadulla on nelikerroksinen kerrostalo vuodelta 1964. Salmikadun varrella on kahdeksankerroksisia pistetaloja 1970-90-luvuilta.



*Ilmakuva alueesta (2015).*



*Lähiympäristön analyysi*



*As Oy Levoninrinne*





*As Oy Vaasan Topaasi*



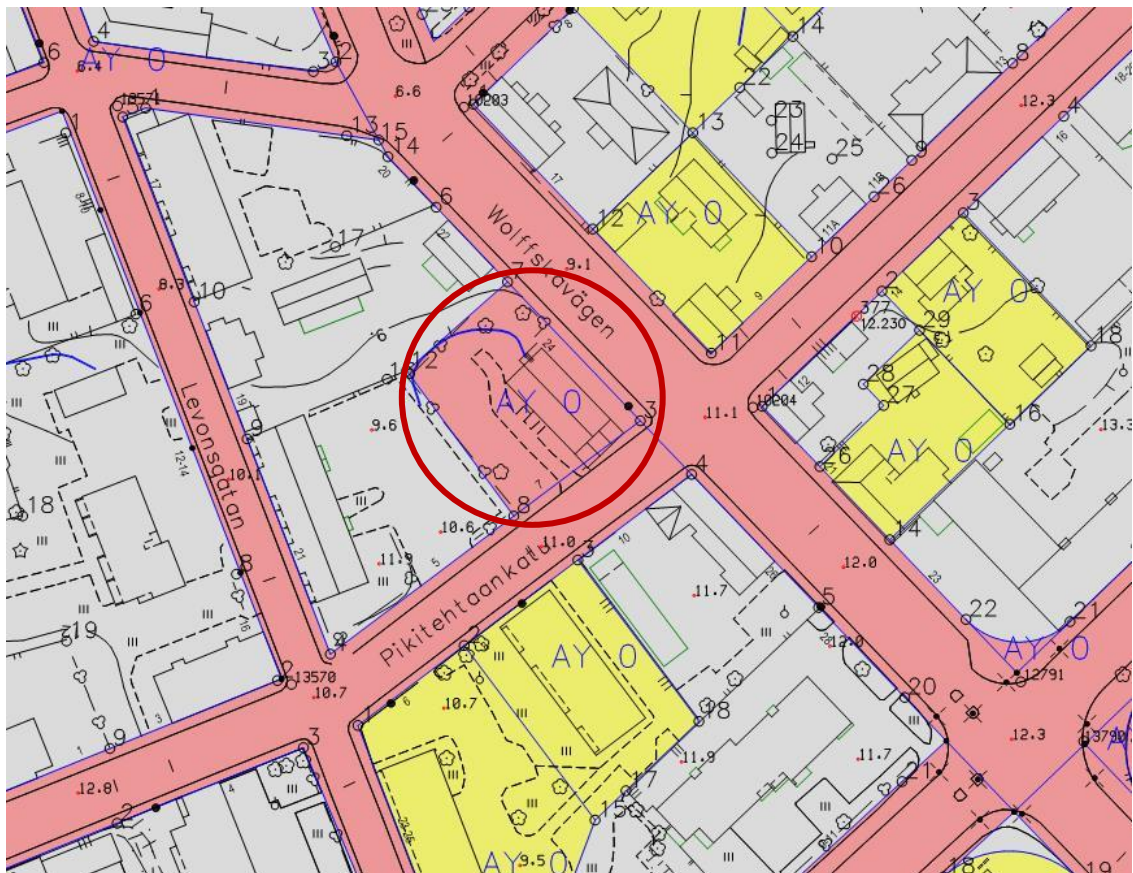
*Wolffintien yleisilme kaavamuutosalueen lähiympäristössä on matala ja perinteisen rakentamistavan mukainen.*



*Lähiympäristön rakennuskanta kerroskorkeuden mukaan luokiteltuna.*

### 3.1.4 Maanomistus

Vaasan kaupunki omistaa kaavamuutoksen kohteena olevan tontin.



*Maanomistus. Vaaleanpunainen = kaupunki, keltainen = vuokrattu ulkopuoliselle, valkoinen = yksityinen.*







## Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä ja 4.9.2014 vahvistetussa Vaasan yleiskaavassa 2030 alue on osoitettu asuin kerrostalojen alueeksi sekä kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi alueeksi, jonka arvojen säilymisestä on huolehdittava.



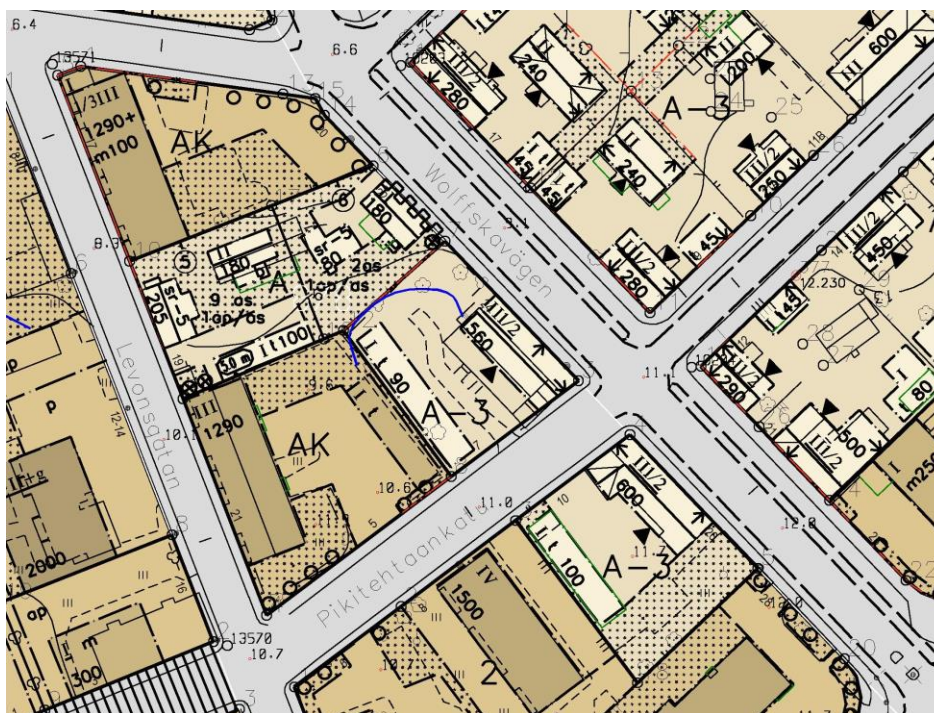
**ASUIN KERROSTALOJEN ALUE.**  
 Alue varataan pääasiassa asuin kerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpienaloja ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.  
**OMRÅDE FÖR FLERVÄNINGSHUS.**  
 Området reserveras i huvudsak för flervåningshus. I området får också placeras småhus samt service- och arbetsplatsverksamhet som inte förorsakar miljölägenheter.



**KULTTUURIYMPÄRISTÖN KANNALTA MAAKUNNALLISESTI TAI PAIKALLISESTI ARVOKAS ALUE.**  
 Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueen rajaukset ja maankäyttöperiaatteet määritellään tarkemmillä suunnitelmilla.  
**FÖR LANDSKAPET ELLER LOKALT VÄRDEFULLT KULTURMILJÖOMRÅDE.**  
 Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Områdets arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd bör bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras bör man vinnlagga sig om att områdets särskilda värden bevaras. Avgränsningen av området och principerna för markanvändningen fastställs med detaljerade planer.

## Asemakaava

Alueella voimassa oleva asemakaava (ak683) on hyväksytty 13.3.1987. Tontti on osoitettu asumiseen ja sille on osoitettu 560 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta kahteen ja puoleen kerrokseen asuinrakennukselle sekä 90 k-m<sup>2</sup> yksikerroksiselle talousrakennukselle. Asuinrakennuksen rakennusala on ohjattu kiinni katurajoihin.



Ote ajantasa-asemakaavasta

**Rakennusjärjestys**

Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2019.

**Tonttijako ja -rekisteri**

Alueella on suoritettu tonttijako ja tontti on rekisterissä.

**Pohjakartta**

Pohjakartta on tarkistettu ja hyväksytty 12.3.2019.

**Rakennuskielto**

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

**Suojelupäätökset**

Suunnittelualue sijaitsee alueella, joka on yleiskaavassa osoitettu kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi alueeksi, jonka arvojen säilymisestä on huolehdittava.

**Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat**

Naapuritontilla (Wolffintie 22 ja Levonintie 19) on vahvistunut asemakaava vuodelta 2005, muut lähiympäristön kaavat ovat 1980-luvulta tai vanhempia. Saippuan ja Rahkolan alueen asemakaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa kesällä 2018, mutta kaavasta on valitettu.

**Alueelle laaditut tai aikaisemmat selvitykset**

Kaavoituksessa tehtiin alustava selvitys tontin rakennusoikeuden nostamismahdollisuuksista toukokuussa 2017.

Palosaaren ennen vuotta 1945 rakennetut rakennukset on inventoitu Rakennusperinneselvitys II:ssa, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa vuonna 2000.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Toiminta asuntolarakennuksessa päättyi joitakin vuosia sitten ja kaupungin kiinteistökehitysryhmä teki päätöksen, että tontti myydään. Aluksi kartoitettiin mahdollisia ostajia sekä rakennukselle että tontille, mutta hyväksyttäviä tarjouksia ei tullut. Tontilla voimassa olevassa kaavassa oleva rakennusoikeus on melko pieni, ja kaavoitusta pyydettiin arvioimaan, voisiko sitä nostaa. Arvion perusteella rakennus päätettiin purkaa ja asemakaava muuttaa.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1 Osalliset

Naapurikiinteistöjen omistajat ja vuokraajat

Kaupungin viranomaiset ja lautakunnat

Muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus ja Pohjanmaan liitto



Vaasan Sähkö (kaukolämpö ja sähköverkko), Vaasan Vesi, Viria Oy, Posti Oy  
Pohjanmaan Pelastuslaitos, Pohjanmaan poliisilaitos  
Palosaaren asukasyhdistys

#### 4.2.2 Vireille tulo

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on kokouksessaan 27.11.2018 päättänyt asemakaavamuutoksen vireille tulosta hyväksymällä vuoden 2019 kaavoituskatsauksen. Kaavoituskatsaus on jaettu kaikkiin vaasalaiskoteihin 13.3.2019.

#### 4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta ja nähtävillä olosta ilmoitetaan Vaasan kaupungin virallisissa kuuluslehdissä (Pohjalainen, Vasabladet) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla kansalaisinfossa, pääkirjastossa (Kirjastonkatu 13), sekä kaavoituksen internetsivuilla [www.vaasa.fi/kaavoitus](http://www.vaasa.fi/kaavoitus). Kaava-alueen maanomistajille ja -haltijoille lähetetään kirje. Osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:

##### **Vireille tulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana. Osallisia kuullaan koskien lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä. Koska kaavamuutos on vähäinen, luonnosvaihe on yhdistetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana. Osallisia kuullaan koskien kaavan tavoitteita, selvitystyötä ja kaavan luonnosta.

##### **Kaavaehdotus**

Osallistuminen muistutuksella tai lausunnolla kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana. Osallisia kuullaan koskien kaavaehdotusta ja kaavan selostusta. Lausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen asemakaavan muutosehdotus menee suunnittelujaoston hyväksyttäväksi.

#### 4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.3.1 Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on nostaa tontin rakennusoikeutta siten, että tontille löytyy ostaja, joka rakentaa tontin asemakaavan mukaisesti.

### 4.3.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Koska suunnittelualue sijaitsee kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaalla alueella, kaavan tavoitteena on ohjata rakentamista sopeutumaan lähiympäristön perinteisten puurakennusten kokoon ja muotokieleen.

## 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Luonnosvaiheessa tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja lähinnä pysäköinnin sijoittamisen suhteen.

Pysäköintiä esitetään sijoitettavaksi Pikitehtaankadun varteen. Wolffintien puolella rinne vaikeuttaa tontin käyttöä.

### 4.4.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaehdotus työstettiin saatujen mielipiteiden ja lausuntojen pohjalta. Pelastuslaitoksen lausunnon perusteella lisättiin autosuojan rakennusala. Palosaaren asukasyhdistyksen ja naapurikiinteistön mielipiteiden pohjalta tutkittiin rakennusoikeuden sijoittamista kahteen kaksikerroksiseen rakennukseen. Todettiin, että tällöin ei ole mahdollista saavuttaa yhtä suurta rakennusoikeutta kuin kaavaluonnoksessa esitettiin. Rakennusoikeus jää 100 – 200 k-m<sup>2</sup> pienemmäksi tontin koosta ja palomääräyksistä johtuen. Esitetty kaavaluonnos sekä siitä kehitetty kaavaehdotus eivät kuitenkaan sulje pois tätä ratkaisua, koska tontin voi rakentaa myös ”vajaasti”. Rakennusalan sijoittuminen muokattiin kaavaehdotukseen hieman suuremmaksi siten, että on mahdollista rakentaa kaksi asuinrakennusta, kunhan noudatetaan määräystä rakentaa kiinni katurajoihin.

### 4.4.3 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan luonnos olivat nähtävillä 18.4. – 17.5.2019. Niistä saatiin yhteensä 8 mielipidettä ja lausuntoa. Lausuntojen ja mielipiteiden tiivistelmät esitetään alla, sekä kaavoituksen vastineet niihin. Alkuperäiset lausunnot ja mielipiteet säilytetään asemakaavamuutoksen aktissa.

#### **Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus**

Valmistelutyössä on huomioitu hankkeen valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät vaikutukset sekä kulttuuriympäristön hoidon ja luonnon monimuotoisuuden sekä vesivarojen käytön ja hoidon kannalta tärkeät maankäytölliset kysymykset. Ei huomautettavaa. ELY-keskukselta ei tarvitse pyytää lausuntoa kaavaehdotuksesta, elleivät sen tavoitteet ja/tai mitoitus muutu oleellisesti.

#### **Pohjanmaan museo**

Pohjanmaan maakuntamuseo toteaa, että esitettyssä kaavaluonnoksessa on huomioitu kaava-alueen ja sen lähialueen rakennetun ympäristön arvoja. Maakuntamuseo katsoo, että kaavan sallima rakentaminen on mittakaavallisesti suhteessa alueen arvokkaaseen ympäristöön ja kaavamääräykset ohjaavat uudisrakentamista. Museolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta.

**Pohjanmaan pelastuslaitos**

Pelastuslaitos suosittelee tontinomistajien tasapuolista kohtelua autosuojien rakentamisen suhteen. Naapuritontilla nro 28 on autosuojan rakennusala 1 metrin päässä tontin rajasta, ja mikäli kaavamuutoksen kohteena olevalle tontille haluttaisiin kaavaluonnoksesta poiketen rakentaa autosuoja, tulisi palomuurivelvoite koskemaan vain tonttia nro 28, mikä ei ole tasapuolista.

**Vastine:**

*Pelastuslaitoksen lausunto huomioidaan, ja osoitetaan kaavaehdotukseen autosuojan rakennusala.*

**Vaasan Vesi**

Tonttijako tulee säilyttää entisellään ja tarvittavat lisäliittymät sekä olemassa olevien liittymien mahdollinen kapasiteettien lisääminen tehdään kiinteistönomistajan kustannuksella.

**Elisa Oyj**

Ei ole huomautettavaa. Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, jotka on huomioitava ja suojattava, ja mahdolliset siirrot kustantaa alueen rakentaja.

**Suomen Turvallisuusverkko Oy**

Ei lausuttavaa.

**Kiinteistö Oy Vaasan Levoninrinne**

Naapurikiinteistö kertoo mielipiteessään olevansa edelleen kiinnostunut tontista opiskelija-asuntokohteen toteuttamiseksi. He tekivät tontista ostotarjouksen kaupungin järjestämässä tarjouskilpailussa tarkoituksenaan toteuttaa vastaava ARAn ehtojen mukainen opiskelija-asuntokohde, kuin Levoninrinne. KOY Levoninrinne esittää, että ehdotettu rakennusoikeus sijoitettaisiin kahteen kaksikerrokseen, toisiinsa kytkettyyn rakennukseen, jolloin opiskelija-asuntokohteen rakennuksiin ei ole välttämätöntä rakentaa hissiä, mutta hissivaraus voidaan tehdä rakennusten kytkentäkohtaan. Se esittää myös, että toteutettaessa tontille ARA:n hyväksymä erityisryhmälle, esim. opiskelijoille, tarkoitettu asuntokohde, asuntojen keskikoko voi olla pienempi kuin kaavaehdotuksessa nyt oleva 50 m<sup>2</sup>.

**Palosaaren asukasyhdistys ry – Brändö stadsdelsförening rf**

Asukasyhdistyksen mielestä tontti on perusteltua toteuttaa viereisen tontin (KOY Vaasan Levoninrinne) jatkokohteenä. Näin muodostuisi toimiva, oppilaitosten läheisyydessä sijaitseva kohde, joka tukisi oppilaitosten toimintaa ja vähentäisi liikkumisen tarvetta. Rakennusten sijoittelu tulisi järjestää kahteen kerrokseen ja kahteen erilliseen rakennukseen, jolloin kohde sopeutuisi ympäristöönsä esitettyä luonnosta paremmin ja olisi edullisempi rakentaa. Esitetty kattomuoto sekä hissi- ja väestönsuojavelvoite nostavat esitetyn luonnoksen rakentamiskustannuksia. Lisäksi asuntojen keskikoon tulisi olla esitettyä 50 m<sup>2</sup> pienempi, jos kohde on ARA:n rahoittama erityisasuntokohde, esimerkiksi opiskelija-asuntoina.

**Yhteinen vastine KOY Levoninrinne ja Palosaaren asukasyhdistyksen mielipiteisiin:**

*Esitetyn kaavaluonnoksen rakennusalan määräys on ohjeellinen, joten kaava ei estä mielipiteessä esitettyä ratkaisua rakennusmassojen suhteen. Mielipiteet huomioidaan siten,*



*että rakennusala suurennetaan kaavaehdotukseen, joka mahdollistaa paremmin kahden asuinrakennuksen rakentamisen.*

*Esitetyt perustelut kaksikerroksiselle ratkaisulle ovat hyvät, mutta sillä ei ole mahdollista saavuttaa yhtä suurta rakennusoikeutta tontille kuin kaavaluonnoksessa on esitetty. Rakennusoikeus jäisi tällöin 100 – 200 k-m<sup>2</sup> pienemmäksi. Kolmeen kerrokseen on myös mahdollista rakentaa ilman hissiä, mikäli toisen kerroksen asunnot ovat kaksikerroksisia. Hissi kuitenkin mahdollistaa esteettömien asuntojen rakentamisen, johon kaupunki haluaa kannustaa.*

*Nykymääräysten mukaan väestönsuojavelvoite koskee yli 1200 k-m<sup>2</sup> kiinteistöjä, eli sitä ei tässä tapauksessa tarvitse rakentaa.*

*Palosaarella on pulaa suurista asunnoista, ja kaavamääräysten velvoite asuntojen keskikoosta ohjaa rakentamaan myös suurempia asuntoja. Kaavoitus ei luovu tästä määräyksestä.*

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 15.8. – 13.9.2019. Siitä saatiin yhteensä 7 lausuntoa. Lausuntojen tiivistelmät esitetään alla. Alkuperäiset lausunnot ja mielipiteet säilytetään asemakaavamuutoksen aktissa.

**Pohjanmaan museo**

Ei huomautettavaa.

**Pohjanmaan pelastuslaitos**

Valmisteluvaiheen lausunto on huomioitu kaavaehdotuksessa.

**Vaasan Vesi**

Valmisteluvaiheen lausunto on huomioitu kaavaehdotuksessa.

**Vaasan Sähköverkko**

Ei huomautettavaa.

**Elisa Oyj**

Ei huomautettavaa. Olemassa olevien tietoliikennekaapeleiden suojauksesta on huolehdittava alueelle rakennettaessa.

**Suomen Turvallisuusverkko Oy**

Ei lausuttavaa.

**Pohjanmaan liitto**

Ei lausuttavaa.

Lausuntojen johdosta asemakaavaehdotukseen ei tarvitse tehdä muutoksia, vaan se etenee sellaisenaan kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätettäväksi.

#### 4.4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on kokouksessaan 27.11.2018 päättänyt asemakaavamuutoksen vireilletulosta hyväksymällä vuoden 2019 kaavoituskatsauksen. Kaavoituskatsaus on jaettu kaikkiin vaasalaiskoteihin 13.3.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja asemakaavamuutoksen luonnokset asetettiin nähtäville kaavoitusjohtajan päätöksellä 18.4. – 17.5.2019 väliseksi ajaksi.

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto käsitteli asemakaavan muutosehdotuksen kokouksessaan 18.6.2019 ja hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville lausuntoja varten.

Vähäisen kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginhallituksen suunnittelujaosto. Suunnittelujaosto hyväksyi kaavan kokouksessaan 1.10.2019.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalue osoitetaan asumiselle (A) kuten lähiympäristön korttelit. Rakentamista ohjataan melko yksityiskohtaisilla määräyksillä sopeutumaan lähiympäristön perinteiseen puurakennusmiljööseen, joka on yleiskaavassa osoitettu kulttuurihistorian kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti merkittäväksi ympäristöksi.

Rakennusoikeutta osoitetaan 850 k-m<sup>2</sup>, joka mahdollistaa noin 15 asunnon rakentamisen.

### 5.2 Aluevaraukset

#### 5.2.1 Korttelialueet

Korttelialue A

Asuinrakennus tai –rakennukset on sijoitettava kiinni katurajoihin ja autopaikat on sijoitettava Pikitehtaankadun puoleiselle tontin osalle, johon osoitetaan autosuojan rakennusala. Loppuosa tontista varataan istutettavaksi alueeksi ja oleskeluun. Asuinrakennuksen tai -rakennusten koko ja muotokieli on sovitettava lähiympäristön perinteiseen rakentamistapaan. Julkisivujen on oltava pääosin puuta, kattomuoto on harjakatto ja katemateriaali pelti. Hulevedet on käsiteltävä tontilla tai ohjattava hulevesiviemäriin. Koko piha-aluetta ei saa kestopäällystää.

Pysäköintivaatimukset ovat Vaasan kaupungin pysäköintistrategian mukaiset.

### 5.3 Kaavan vaikutukset

Mikäli tontti rakennetaan esitetyn luonnoksen perusteella, tontti tulee tehokkaammin käytetyksi kuin aikaisemmin. Tällöin myös valmis kunnallistekniikka on tehokkaammassa käytössä. Kaavaratkaisu tiivistää ja tehostaa alueen käyttöä.

Vaikutukset liikenteeseen ovat vähäisiä, sillä kohde on kooltaan pieni. Ajoneuvoliikenne ohjataan tontille Pikitehtaankadulta, joka on liikennemäärältään hiljainen katu.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat positiivisia, kun uudisrakennus täydentää nykyistä kulttuurihistoriallisesti arvokasta miljöötä sopeutuen sen tyylipiirteisiin. Havainnekuvat liitteessä 2 havainnollistavat vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

Asumisen mahdollisuudet alueella lisääntyvät.

Vaikutus kunnan talouteen on positiivinen, koska tontin myymisestä saadaan kaupungille tuloja. Tontilla sijainneen asuntolarakennuksen purkamisesta koituneet menot saadaan katettua. Katurakenteet ovat jo valmiit, eikä niihin tarvitse investoida.



## 5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset ovat selostuksen liitteenä.

## **6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat**

Kaavaselostuksen liitteenä olevat viitteelliset havainnekuvat ohjaavat ja havainnollistavat toteutusta.

### **6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**

Tavoitteena on kaavamuutoksen vahvistuminen vuoden 2019 aikana. Kaavamuutoksen vahvistuttua kaupunki myy tontin kilpailumenettelyllä toteuttajalle.

### **6.3 Toteutuksen seuranta**

Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä tulee varmistua siitä, että suunnitelmat noudattavat asemakaavan muutoksen tavoitteita.



# VAASA VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS  
17. kaupunginosa  
kortteli 4  
tontti 30

DETALJPLANEÄNDRING  
stadsdel 17  
kvarter 4  
tomt 30

## KÄSITTELYT BEHANDLINGAR

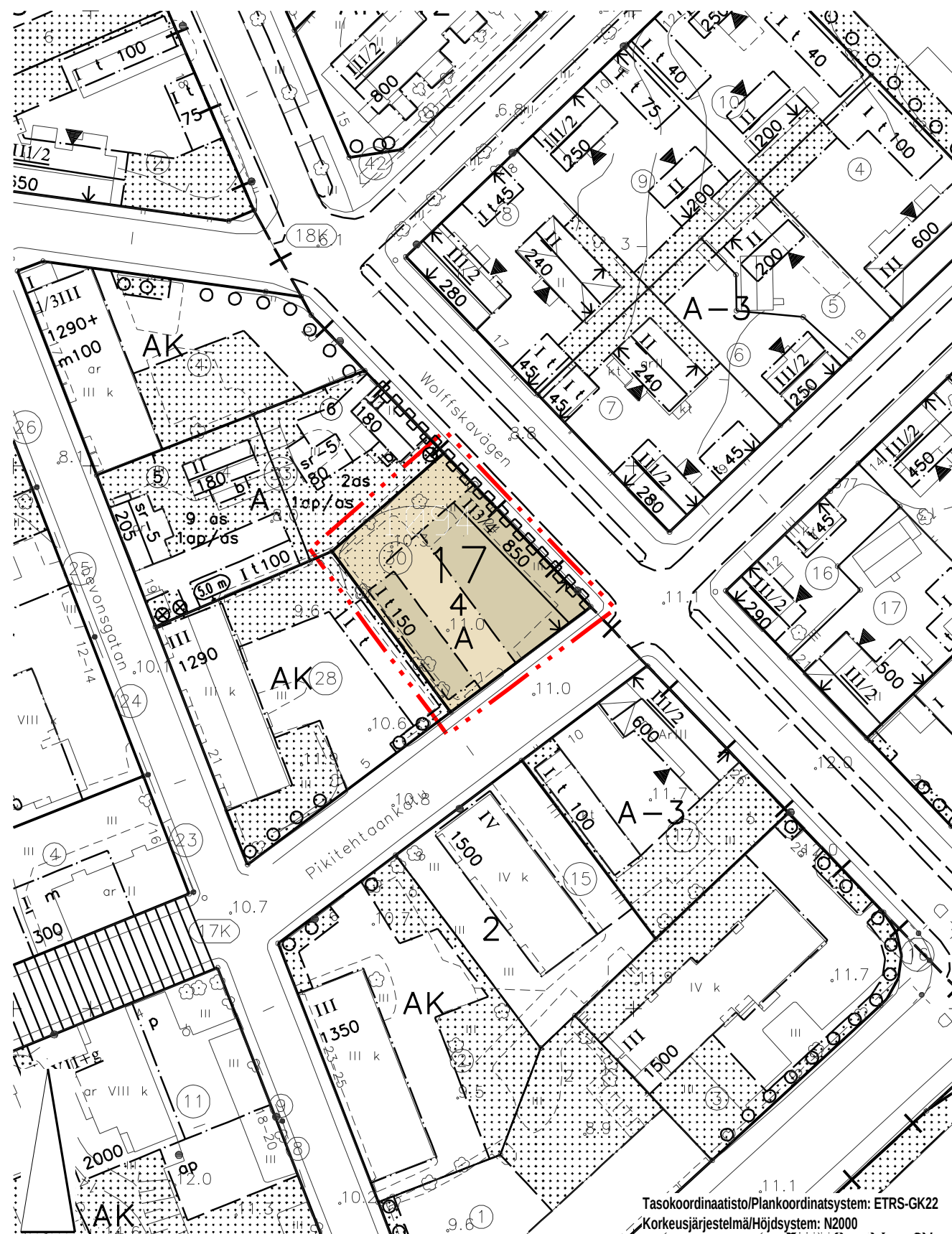
Vireilletulo / Aktuell 13.03.2019  
Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 11.04.2019  
OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 18.04.2019  
Valmist.vaiheen kuulem. MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet 18.04.2019  
Suunnittelujaosto / Planeringssektion 18.06.2019  
Julkisesti nähtävillä MRA § 27 / Till allmänt påseende 15.08.2019  
Suunnittelujaosto / Planeringssektion 01.10.2019  
Päätöksen voimaantulosta ilmoittaminen MRL § 200 19.11.2019

## KAAVOITUS PLANLÄGGNING

Kaava  
Stadsplan nr **1094**  
Mittakaava  
Skala **1/1000**  
Laatinut  
Uppgjord av **Anne Majaneva**  
Piirtänyt  
Ritad av **OJ**  
Pvm  
Datum **11.06.2019**

*Päivi Korkealaakso*

Päivi Korkealaakso  
kaavoitusjohtaja  
planläggningsdirektör



Tasokoordinaatisto/Plankoordinaatsystem: ETRS-GK22  
 Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

Koskee kaupungin rekisterinpitoaluetta

Berör stadens registerföringsområde

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Planläggningens baskarta uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.

Vaasa

12.03.2019

Vs. kiinteistöinsinööri

Vasa

Tf. fastighetsingenjör

Perttu Linjama



0

50

100 m



# ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

## DETALJPLANEBESTÄMMELSER

### Merkintä

### Selitys



Asuinrakennusten korttelialue.  
Kvartersområde för bostadshus.  
Asuntojen keskikoko ei saa olla pienempi kuin 50 m<sup>2</sup>.  
Uudisrakennuksen mittasuhteisiin, julkisivujen jäsentämiseen ja värien sopeuttamiseen ympäristöönsä tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tontteja ei saa päällystää kestopäällysteellä. Tontit on aidattava puuaidalla.  
Julkisivut on sovitettava lähiympäristön perinteisiin puurakennuksiin. Julkisivumateriaalin tulee olla pääasiassa puuta. Rakennuksessa tulee olla harjakatto, jonka kaltevuus tulee olla 22-27 astetta. Räystään leveys tulee olla 30-50 cm. Vesikaton tulee olla sileää peltiä. Sokkelin tulee erottua selvästi varsinaisesta julkisivusta.  
Hulevedet on imeytettävä tontilla ja johdettava hulevesiviemäriin.  
Bostädernas genomsnittliga storlek får inte vara mindre än 50 m<sup>2</sup>.  
Särskild uppmärksamhet ska fästas på nybyggnadens dimensioner, fasadstruktureringen och anpassningen av färgerna till miljön. Tomterna får inte beläggas med permanent beläggning. Tomterna ska inhägnas med ett trästaket.  
Fasadernas arkitektur ska anpassas till det omgivande traditionella byggnadsbeståndet. Det huvudsakliga fasadmaterialet ska vara trä. Byggnaden ska ha ett åstak vars lutning ska vara 22-27 grader. Takfoten ska vara 30-50 cm bred. Vattentaket ska vara av slät plåt. Sockeln ska skilja sig tydligt från den egentliga fasaden.  
Dagvattnet ska tas omhand på tomten och ledas till dagvattenavloppet.



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



Kaupunginosan raja.  
Stadsdelsgräns.



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

17

Kaupunginosan numero.  
Stadsdelsnummer.

4

Korttelin numero.  
Kvartersnummer.

2013<sub>12</sub>

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

WOLFFINTIE

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.  
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

# I

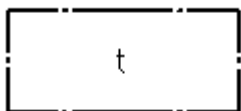
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.  
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

# II3/4

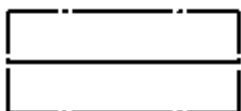
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.  
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme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



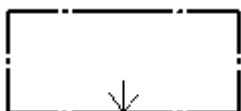
Rakennusala.  
Byggnadsyta.



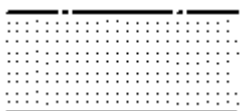
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.  
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



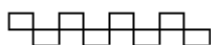
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.  
Linje som anger takåsens riktning.



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



Istutettava alueen osa.  
Områdesdel som ska planteras.



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

## YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

### PYSÄKÖINTIPAIKKAVAATIMUKSET

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- asuinrakentamiselle 1 ap/85 k-m<sup>2</sup>
  - opiskelija-asunnoille 1 ap/120 k-m<sup>2</sup> (koskee ARA-tuettua opiskelija-asuntorakentamista)
- Polkupyörien pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:
- asuinrakentamiselle 1 pp/30 k-m<sup>2</sup>, lisäksi saman verran säältä suojattua säilytystilaa
- Kerrosalaan laskettavia varasto- ja käytävätiloja varten ei tarvitse osoittaa auto- ja pyöräpaikkoja.

### PIHA-ALUEET

Käyttökelpoista ja viihtyisää leikki- ja oleskelutilaa tulee piha-alueelta varata vähintään 10

neliömetriä jokaista asuntoa kohti.

#### ASUNTOJEN YHTEISTILAT JA IRTAIMISTOVARASTOT

Asuinhuoneistokohtaista irtaimiston säilytystilaa siten, että käytävätilaa ei lasketa mukaan, on oltava vähintään seuraavasti:

- 2h+k asunnoille ja pienemmille 2,0 m<sup>2</sup>/asunto
- 3h+k asunnoille ja suuremmille 3,0 m<sup>2</sup>/asunto

Kerrosalaan laskettaviin maanpäällisiin asumista palveleviin asunnon ulkopuolisiin varastotiloihin, asukkaiden yleisessä käytössä oleviin askartelu- kerho- ja saunatiloihin tms. sekä asuntoihin liittyviin puolilämpimiin parvekkeisiin ja viherhuoneisiin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta.

#### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

##### KRAV PÅ PARKERINGSPLATSER

Bilplatser ska byggas åtminstone enligt följande:

- för bostadsbyggnader 1 bp/85 m<sup>2</sup>vy
- för studentbostäder 1 bp/120 m<sup>2</sup> vy (gäller byggandet av studentbostäder med ARA-stöd)

Parkeringsplatser för cyklar ska byggas åtminstone enligt följande:

- för bostadsbyggnader 1 cp/30 m<sup>2</sup>vy, dessutom lika mycket väderskyddat förvaringsutrymme

Bil- och cykelplatser behöver inte anvisas för lager- och korridorutrymmen som beräknas våningsytan.

##### GÅRDSOMRÅDEN

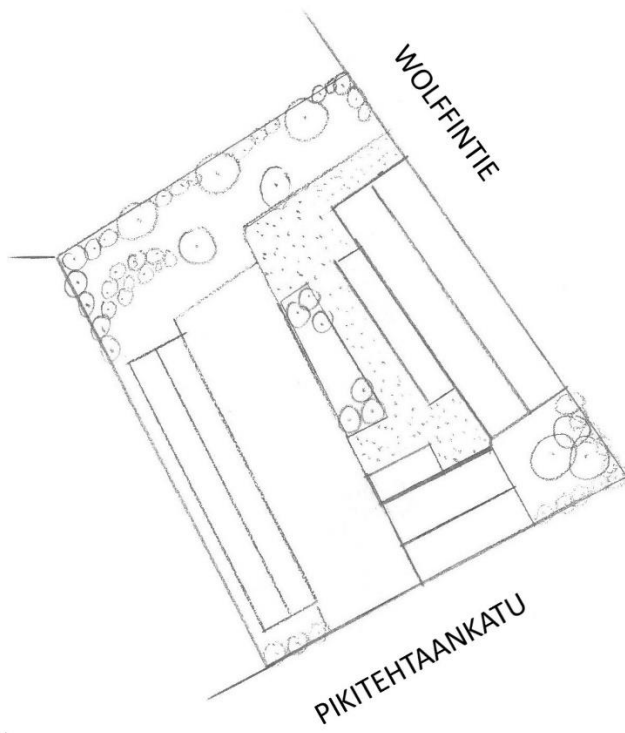
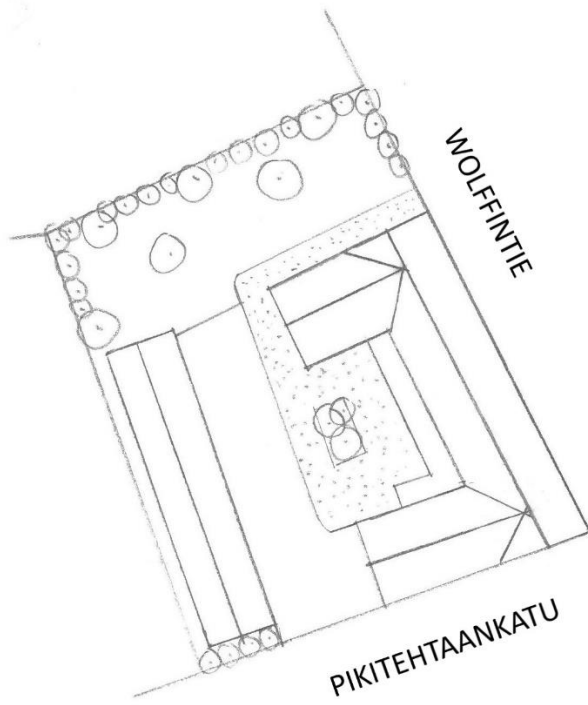
För användbara och trivsamma utrymmen för lek och utomhusvistelse ska på gårdsområdet reserveras minst 10 kvadratmeter per bostad.

##### BOSTÄDERNAS GEMENSAMMA UTRYMMEN OCH FÖRVARINGSUTRYMMEN FÖR LÖSÖRE

Förvaringsutrymmen för lösöre per bostadslägenhet ska vara enligt följande (gångar inte inräknade):

- för lägenheter på 2 r + k och mindre: 2,0 m<sup>2</sup>/bostad
- för lägenheter på 3 r + k och större: 3,0 m<sup>2</sup>/bostad

Bilplatskravet gäller inte sådana förrådsutrymmen på markplanet utanför bostaden som betjänar boendet och som är inbegripna i våningsytan, inte hobby-, klubb- och bastuutrymmen e.d. som står till invånarnas förfogande och inte heller halvvarma balkonger och grönrum i anslutning till bostäderna.





Wolffintie / Wolffskavägen



Pikitehtaankatu / Beckbruksgatan







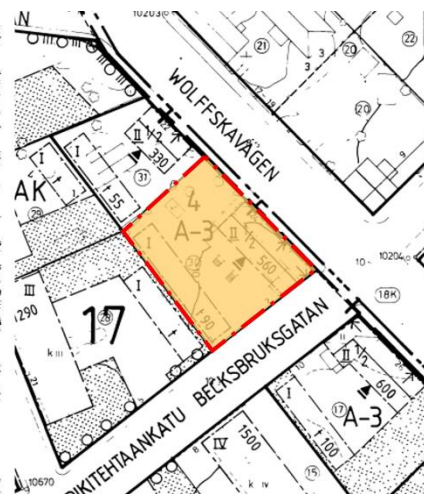
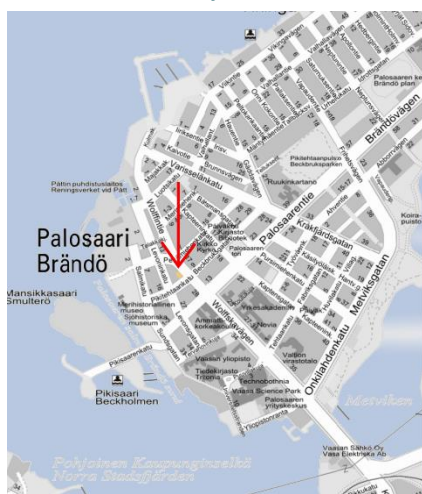
# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## Wolffintie 24 asemakaavan muutos (ak1094)

### Suunnittelun kohde

Suunnittelun kohteena on osoitteessa Wolffintie 24, Palosaarella, sijaitseva tontti 905-17-4-30 (1130 m2).

### Kaava-alueen rajaus



### Suunnittelun tavoite

Suunnittelun tavoitteena on nostaa nykyistä rakennusoikeutta ja asettaa selkeät ohjeet ja vaatimukset uudelle rakentamiselle siten, että se sopeutuu lähiympäristön pienimittakaavaiseen perinteiseen puurakentamiseen. Tontin nykyinen käyttötarkoitus, asuminen, ei muutu.

### Vireilletulo

Hanke käynnistetään kaupungin omasta aloitteesta. Hanke tulee vireille kaavoitusjohtajan päätöksellä, koska kyseessä on vähäinen asemakaavan muutos.



### Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa  
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160  
kaavoitus@vaasa.fi

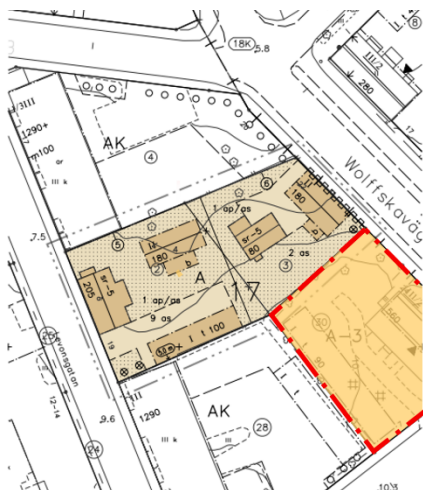
## Lähtötiedot

Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä Vaasan yleiskaavassa 2030 alue on osoitettu asuinkerrostalojen alueeksi sekä kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi alueeksi, jonka arvojen säilymisestä on huolehdittava.

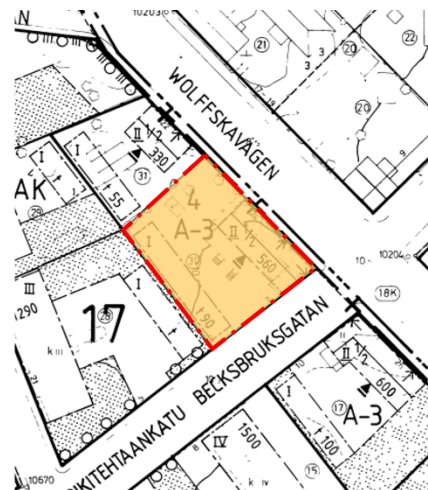


- AK** ASUINKERROSTALOJEN ALUE.  
Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja ja ympäristöäirioitää aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.
- OMRÄDE FÖR FLERVÄNINGSHUS.**  
Området reserveras i huvudsak för flervåningshus. I området får också placeras småhus samt service- och arbetsplatsverksamhet som inte förorsakar miljöolägenheter.
- sk2** KULTTUURIYMPÄRISTÖN KANNALTA MAAKUNNALLISESTI TAI PAIKALLISESTI ARVOKAS ALUE.  
Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueen rajaukset ja maankäyttöperiaatteet määritellään tarkennilla suunnitelmissa.
- FÖR LANDSKAPET ELLER LOKALT VÄRDEFULLT KULTURMILJÖOMRÅDE.**  
Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Områdets arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd bör bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras bör man vinnlagga sig om att områdets särskilda värden bevaras. Avgränsningen av området och principerna för markanvändningen fastställs med detaljerade planer.

Alueella voimassa oleva asemakaava (ak683) on hyväksytty 13.3.1987. Naapuritonteilla suunnittelualan pohjoispuolella on voimassa asemakaava 7.3.2005 hyväksytty asemakaava (ak878).



- ↑ Vaasan yleiskaava 2030  
Vaasa Generalplan 2030  
Vaasa Master Plan 2030
- Asemakaava (ak0683)  
Detaljplan (ak0683)  
Detail plan (ak0683)
- ← Asemakaava (ak0878)  
Detaljplan (ak0878)  
Detail plan (ak0878)



## Maanomistus

Vaasan kaupunki omistaa tontin.



## Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa  
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160  
kaavoitus@vaasa.fi



## Osalliset

- Naapurikiinteistöjen omistajat ja vuokraajat
- Kaupungin viranomaiset ja lautakunnat
- Muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus ja Pohjanmaan liitto
- Vaasan Sähkö (kaukolämpö ja sähköverkko), Vaasan Vesi, Viria Oy, Posti Oy
- Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan poliisilaitos
- Palosaaren asukasyhdistys

## Osallistuminen

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan Vaasan kaupungin virallisissa kuuluslehdissä (Pohjalainen, Vasabladet) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla kansalaisinfossa, pääkirjastossa (Kirjastonkatu 13), sekä kaavoituksen internetsivuilla [www.vaasa.fi/kaavoitus](http://www.vaasa.fi/kaavoitus). Kaava-alueen maanomistajille ja -haltijoille lähetetään kirje. Osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:

### *Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma*

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä. Koska kaavamuutos on vähäinen, luonnosvaihe on yhdistetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien kaavan tavoitteita, selvitystyötä ja kaavan luonnosta.

### *Kaavaehdotus*

Osallistuminen muistutuksella tai lausunnolla kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (14 vrk). Osallisia kuullaan koskien kaavaehdotusta ja kaavan selostusta. Lausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen asemakaavan muutosehdotus menee suunnittelujaoston hyväksyttäväksi.

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluihin.

## Aikataulu

Tavoitteena on vahvistettu asemakaava vuoden 2019 aikana.



## Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa  
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160  
[kaavoitus@vaasa.fi](mailto:kaavoitus@vaasa.fi)

## Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen vaikutuksista ympäristöönsä tullaan kertomaan asemakaavoitukseen liittyvässä selostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin seuraavia vaikutuksia:

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
- liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavan muutos ei laajuutensa osalta edellytä erillistä arviointisuunnitelmaa.

## Sopimukset

Koska Vaasan kaupunki omistaa tontin, sopimuksia ei tarvita. Kaavamuutoksen vahvistuttua tontti myydään kilpailumenettelyllä.

## Yhteystiedot

Kaavamuutoksen valmistelusta vastaa kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva, puh. 040 743 8149, sähköposti etunimi.sukunimi(at)vaasa.fi. Lisätietoja antaa myös kaavoituksen kanslia, puh. 325 1160.

Vierailuosoite: Vaasanpuistikko 17, 6. kerros (kevät ja kesä 2019)

Kaavoituksen etenemistä voi myös seurata kaavoituksen internetsivuilta: [www.vaasa.fi/kaavoitus](http://www.vaasa.fi/kaavoitus)

*Päivi Korkealaakso*

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet Maankäyttö- ja rakennuslaki: 52 §, 62-67 §, 188 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27§ ja 30-32 §.



## Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa  
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän  
Puh • Tfn +358 (0)6 325 1160  
[kaavoitus@vaasa.fi](mailto:kaavoitus@vaasa.fi)

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |               |                                      |            |
|-------------------------------------|---------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 905 Vaasa     | Täyttämispvm                         | 18.11.2019 |
| Kaavan nimi                         | Wolffintie 24 |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       | 01.10.2019    | Ehdotuspvm                           | 18.06.2019 |
| Hyväksyjä                           | L-lautakunta  | Vireilletulosta ilm. pvm             | 13.03.2019 |
| Hyväksymispykälä                    | 51            | Kunnan kaavatunnus                   | 1094       |
| Generoitu kaavatunnus               | 905L011019A51 |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 0,1129        | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      | 0,1129     |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |               | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] |            |

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Yhteensä      | 0,1129         | 100,0         | 1000                          | 0,89          | 0,0000                    | 350                                     |
| A yhteensä    | 0,1129         | 100,0         | 1000                          | 0,89          | 0,0000                    | 350                                     |
| P yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| Y yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| C yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| K yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| T yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| V yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| R yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| L yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| E yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| S yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| M yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |
| W yhteensä    |                |               |                               |               |                           |                                         |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| Yhteensä          |                |               |                               |                           |                                         |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| Yhteensä        |                       |                     |                                |                        |

Alamerkinnyt

| Aluevaraukset | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala [k-<br>m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-<br>m <sup>2</sup> +/-] |
|---------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------------------|
| Yhteens       | 0,1129            | 100,0            | 1000                              | 0,89             | 0,0000                       | 350                                         |
| A yhteens     | 0,1129            | 100,0            | 1000                              | 0,89             | 0,0000                       | 350                                         |
| A             | 0,1129            | 100,0            | 1000                              | 0,89             | 0,0000                       | 350                                         |
| P yhteens     |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| Y yhteens     |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| C yhteens     |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| K yhteens     |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| T yhteens     |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| V yhteens     |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| R yhteens     |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| L yhteens     |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| E yhteens     |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| S yhteens     |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| M yhteens     |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| W yhteens     |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |