

ASEMAKAAVA 1097
Sähkömäki 4
EHDOTUSVAIHEEN SELOSTUS

Vaasan kaavoitus
2020



V A A S A .
V A S A .

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

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

Käsittely: Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto, kaavoituskatsaus	2.11.2018
Vireilletulosta ilmoittaminen	13.3.2019
Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös	11.10.2019
Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto	14.1.2020
Kaupunginhallitus	xx.xx.2020
Kaupunginvaltuusto	xx.xx.2020

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



Kuva 1. Asemakaava-alueen sijainti opaskartalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

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

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

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

1.5 Luettelo muista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Ahlava, A., T. Mäkyne, M. Niemeyer, E. Perotti, S. Kallio & T. Tsai (2018). Sinkkiportti: Raportti. Helsinki Zurich Office Oy.
- Holm, A., C. Bonn, T. Viitala, T. Mikkonen, M. Kurten, E. Muttonen-Mattila, T. Airola, K. Höglund, P. Rislä, A. Majaneva-Virkola, E. Sund-Knuuttila & S. Sorri (2010). Vaasan kaupunki: Kulttuuriympäristöselvitys. Vaasan kaupunkisuunnittelu.
- Ikonen, L. & A. Majaneva (2001). Strömberg Park: Rakennusinventointi. Vaasan kaupunkisuunnittelu.
- Katuverkko- ja pysäköintiselvitys ABB, Vaasa (2019). Ramboll.
- Mikkonen, T. & K. Andersson (2002). Strömberg Park: Rakennushistoriallinen selvitys. Pohjanmaan museon raportteja 4.
- Pitkänen, T. & D. Anderssen (2015). Tarkastuspöytäkirja. Dry Tec Oy Ab.
- Salin, M., E. Vähäsöyrinki & O. Vaittinen (2015). Terveysperusteinen sisäilma- ja kuntotutkimus: SO-rakennus, ABB, Vaasa. Inspector SEC Oy.
- Varsanpää, M. (2018). Kuntoarvio 2018: SO-rakennus. Insinööritoimisto ReCON Oy.

1.6 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.5 Luettelo muista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista	2
1.6 Sisällysluettelo	3
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3. LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualan olosuhteista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja käyttöhistoria	7
3.1.2 Luonnonympäristö	9
3.1.3 Rakennettu ympäristö	12
3.1.4 Muutostontti	14
3.1.5 Keskuskonttorin rakennushistoriallinen ja rakennustekninen inventointi	15
3.1.6 Liikenne	18
3.1.7 Maanomistus	20
3.2 Suunnittelutilanne	20
3.2.1 Kaava-alueella olevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	20
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	27
4.1 Suunnittelun tarve	27
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja siihen liittyvät päätökset	27
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	28
4.3.1 Osalliset	28
4.3.2 Vireilletulo	28
4.3.3 Viranomaisyhteistyö	28
4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet	28
4.4.1 Lähtökohta-aineiston ja kaavoitusprosessin tavoitteet	28
4.4.2 Osallistamis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	29
4.5.3 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet	31
4.5.4 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen	33
4.5.5 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja niiden vastineet ...	34
4.5.6 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen	34

5. AEMAKAAVAN KUVAUS	34
5.1 Kaavan rakenne	34
5.2 Mitoitus	35
5.3 Aluevaraukset	35
5.4 Kaavan vaikutukset	36
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	37
5.4.2 Vaikutukset työolosuhteisiin	38
5.4.3 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	38
5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen.....	39
5.4.5 Vaikutukset luonnonympäristöön	40
5.4.6 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta	41
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset	44
6. AEMAKAAVAN TOTEUTUS	44
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	44
LIITTEET	44

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireilletulo:

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma MRL 63 §:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 7.–20.6.2019. Siitä on lähetetty sähköisessä muodossa oleva lausuntopyyntö viranomaisille, joita asemakaavan muutos koskee. Kirjeitä ei lähetetty naapureille, koska sama maanomistaja, ABB, omistaa muutostontin viereiset tontit. Pohjoisosilta kaavaa-alue rajautuu suojavihervyöhykkeeseen ja kahteen tiehen, Strömberginkatuun ja Yhdystiehen. Tiealueiden ja suojaviheralueen muodostama maisemallinen estevaikutus rajoittaa Strömbergin yritysalueen ulkopuolelle kaavamuutoksesta aiheutuvia vaikutuksia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on tiedotettu Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Pohjalainen ja Vasabladet), kaupungin virallisella ilmoitustaululla Kansalaisinfossa (pääkirjastossa), Teknisen viraston ilmoitustaululla sekä Vaasan kaupungin internet-sivuilla (www.vaasa.fi). Asiasta annettiin 9 lausuntoa, joista 5 totesi ettei lausumistarvetta ole.

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

Luonnosvaiheessa asetettiin nähtäville kaksi luonnosvaihtoehtoa. Kaavaluonnokset ovat olleet nähtävillä kaavoitusjohtajan päätöksellä 16.–29.10.2019, ja nähtävilläolosta on tiedotettu samalla tavalla kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Luonnoksista annettiin 9 lausuntoa, joista 2 totesi ettei lausumistarvetta ole.

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

Asemakaavan muutosehdotus on asetettu julkisesti nähtäville kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä x.x.-x.x.2020. Nähtävilläolosta tiedotettiin samalla tavalla kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä luonnosvaiheessa kuulutuslehdissä, Kansalaisinfossa ja internet-sivuilla. Ehdotuksesta annettiin x lausuntoa.

Lainvoimainen asemakaava MRL 188.5 §, Kuntalaki 140 §:

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvisti Sähkömäki 4 asemakaavamuutoksen kokouksessaan xx.xx.2020. Vahvistuksesta alkaneen valitusajan jälkeen kaava kuulutettiin lainvoimaiseksi. Tätä ennen kaavan on hyväksynyt kaupunginhallitus xx.xx.2020.

2.2 Asemakaava

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2020 alkupuoliskolla. Tontin numero 10 osoitteessa Sähkömäki 4 asemakaavamuutos ei muilta osin kumoa alueella voimassa olevaa lainvoiman 11.4.2005 saanutta asemakaavaa numero 885 (ak885).

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen olosuhteista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus ja käyttöhistoria

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



Kuva 2. Dynamotien varrella oleva ajoliikenteen Muuntajaportti.

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

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

Taulukko 1. Strömberg Parkissa toimivat yritykset.

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

Strömberg Park teollisuuspuisto sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta kaakkoon. Sotien jälkeisinä vuosikymmeninä alue sijaitsi vielä etäällä Vaasan keskus-

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

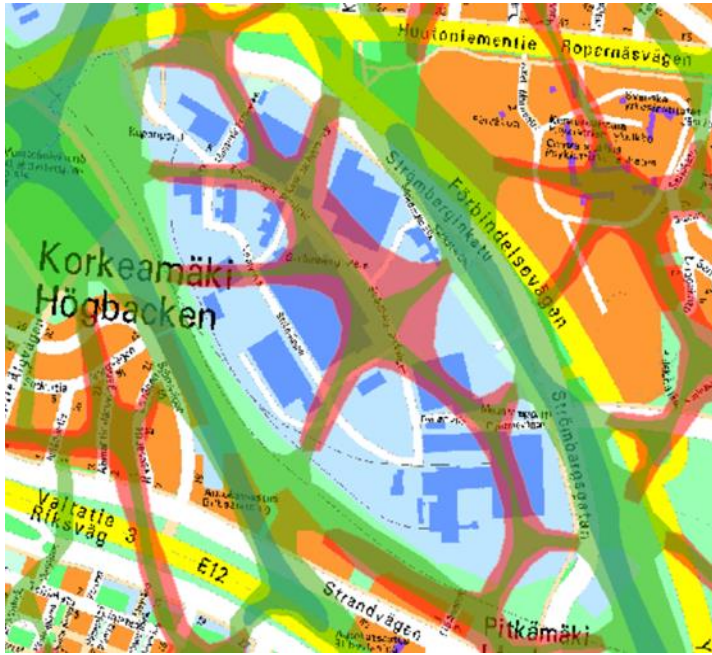
Tänä päivänä teollisuusalueelle sijoittuu ABB konsernin ja muiden noin 80 yrityksen teollisuus-, toimitila- ja varastorakennuksia. Lisäksi rakennusten väliset pysäköintialueet ja metsiköt kattavat osan alueesta. Koko voimassa olevan asemakaava-alueen pinta-ala on noin 113 hehtaaria (ha), mutta varsinaisen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

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

3.1.2 Luonnonympäristö

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

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

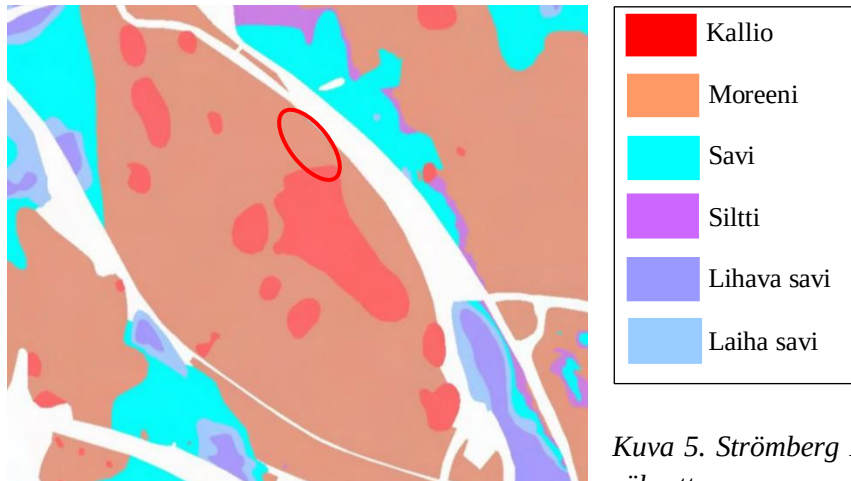


Kuva 3. Strömberg Parkin ja lähialueiden maisemarakenne. Kuvassa punainen väri tarkoittaa vedenjakajia, sininen vedenkeräytymisalueita ja vihreä laaksoja.

Kuva 4. Valokuva SO-rakennuksen pohjoispuolen korkeusvaihtelusta.

Asemakaavoitettavalla muutostontilla metsiköt sijaitsevat kolmessa kohdassa; tontin pohjoisosassa Strömberginkadun suuntaisesti, SO-rakennuksen lounaisosassa ja etelässä osana tontin ulkopuolelle levittäytyvää laajempaa metsikköä. Tontin topografia viistää pohjoista kohti (kuva 4), minkä vuoksi maaperän kosteusolosuhteet ovat erilaiset tontin etelä- ja pohjoisosan metsiköissä. Erilaisista kosteusolosuhteista johtuen kasvillisuuden lajistossa on eroavaisuuksia tontin eri osissa. Tontin pohjoisosassa Strömberginkadun varren metsikön kasvillisuus on rehevää tuore kangasmetsää, jonka lajisto koostuu kuusista, nuorista koivuista ja pihlajista sekä mustikasta ja muista kostean maaperän varpukasveista. Tontin korkeampien osien metsiköiden kasvillisuus on karumpaa ja siellä valtapuuna ovat varttuneet männyt, joiden lomassa versooa yksittäisiä nuoria koivuja ja pihlajia. Muutostontin kasvillisuuden hoitoaste vaihtelee. Olemassa olevan SO-rakennuksen pohjoisen, pitkän julkisivun suuntaisesti on istutettu pensaskasvillisuutta, joka tekee ilmeestä puistomaisen. Toisaalta rakennuksen pohjoispuolella Strömberginkadun puolen rinteessä sekä tontin lounaisosassa on lähes luonnontilaisia metsiköitä, jotka voivat olla jätetty rakennusmaareserviksi tuotannon laajenemista silmällä pitäen.

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



Kuva 5. Strömberg Parkin ja lähialueiden Maaperäkartta.

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

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



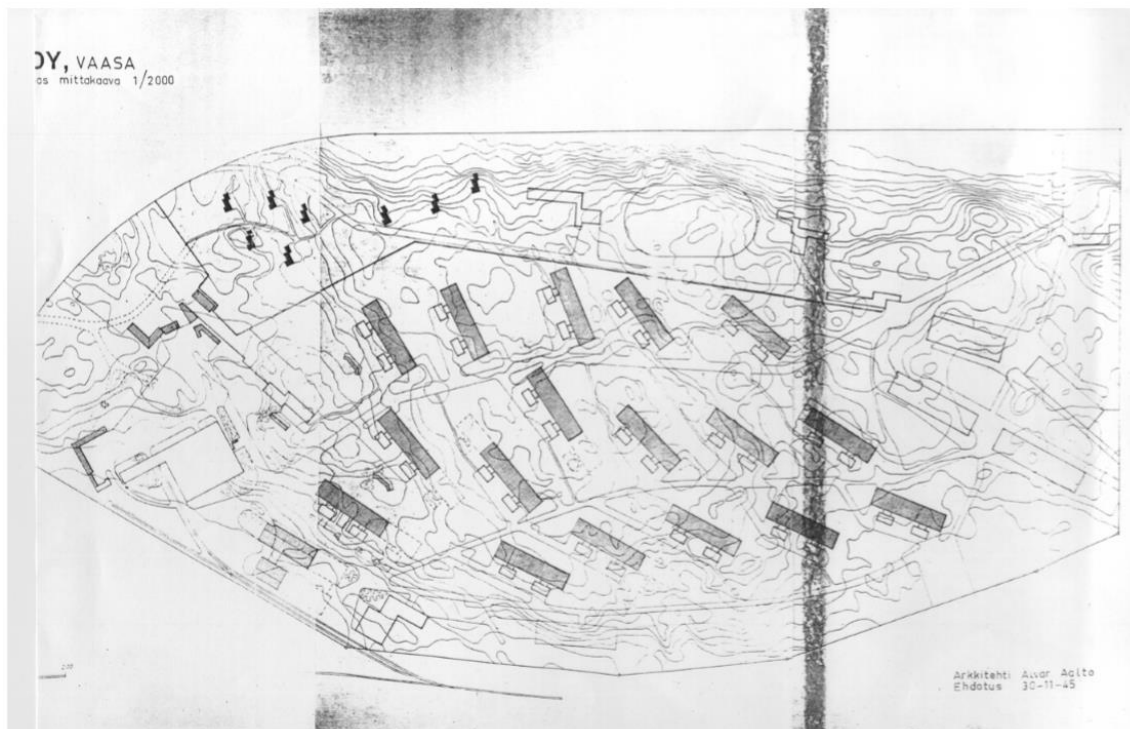
Kuva 6. Mäntyvaltaista sekametsää SO-rakennuksen eteläpuolella.

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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Strömberg Park on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi, jonka alkuperäinen asemakaava ja osa rakennuksista edustaa functionalismia ja sotien jälkeisen ajan jälleenrakennuskauden arkkitehtuuria. Suuri osa rakennuksista on kaartuvan tien varrella vapaasti maastoon sijoittuvia teollisuushalleja, jotka ovat useiden arkkitehtien suunnitteleamia.

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



Kuva 7. Alvar Aallon Strömberg Parkin asemakaava vuodelta 1945.

Yritysalue on rakentunut 1940-luvulta lähtien, ja alkuperäisen asemakaavan tontille laati kaupungin geodeetti John Weckström. Alueen rakentaminen perustui kuitenkin Alvar Aallon vuoden 1945 asemakaavaan (kuva 7). Kaavassa Aalto sijoitti 17 pienehköä tehdasrakennusta vapaasti maastoon, mutta varsinaisesti rakennuksia hän suunnitteli vain kaksi: keskusvaraston ja

pyöräkatoksen. Aallon vaikutus kuitenkin näkyy laajemmin muissa alkuvaiheen rakennuksissa, jotka ovat luonnonläheisiä maastoa mukaillessaan ja mittakaavaltaan inhimillisiä (kuva 8).



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

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

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

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

Koko voimassa olevalla asemakaava-alueen rakennusoikeus on noin 400 000 k-m². Kyseisessä asemakaavassa teollisuustonttien rakentamisen tehokkuus on 0,5 ja toimitilatonttien vaihtelee 0,5–0,8 välillä. Alueen rakennusten käyttöaste on korkea, lähes 100 prosenttia. Rakennukset

ovat pääosin varsin hyvässä ja asianmukaisessa kunnossa, sillä niitä on kunnostettu tarpeen mukaan. Asemakaavalla muutettava Sähkömäki 4 on poikkeus tästä.



Kuva 9. Katunäkymä Strömbergin puistotiellä luoteeseen päin.

3.1.4 Muutostontti

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

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



Kuva 10. SO-rakennus alapihan pysäköintialueelta katsottuna.

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

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

3.1.5 Keskuskonttorin rakennushistoriallinen ja rakennustekninen inventointi

Asemakaavamuutoksessa on hyödynnetty muun muassa seuraavia selvityksiä ja raportteja:

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

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

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

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

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

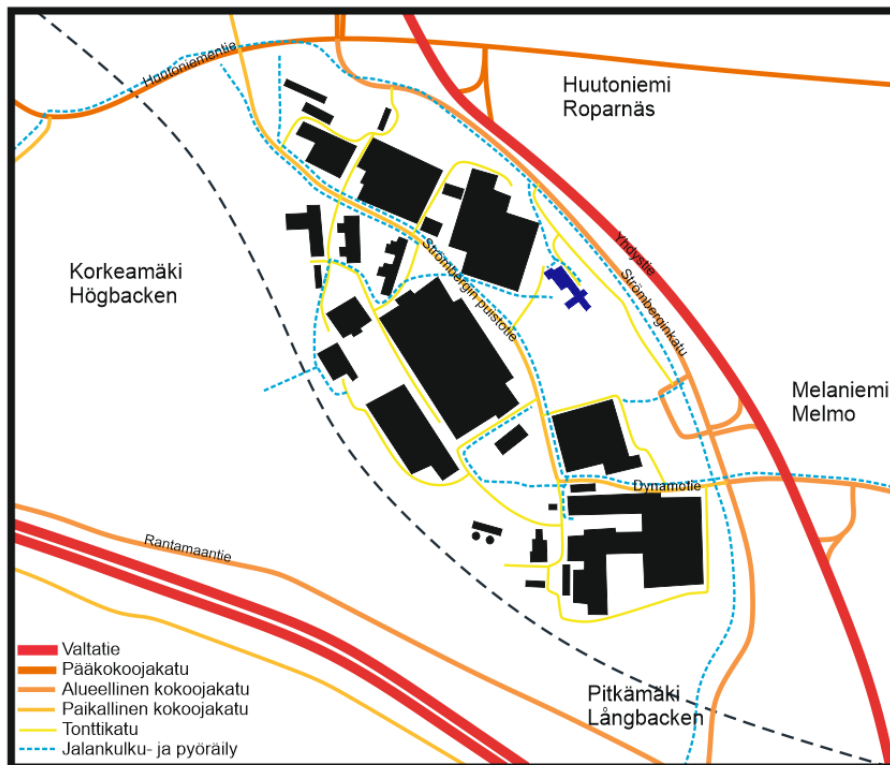
Keskuskonttorista on tehty useita kuntotutkimuksia; vuonna 2015 Drytec OY:n toteuttama suppea kuntotutkimus ja terveysterveystutkimus sisäilma- ja kuntotutkimus Inspector Sec Oy toimesta, minkä yhteydessä tehtiin rakennuksen työntekijöille käyttäjäkysely heidän kokemistaan sisäilmaongelmista ja niihin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

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

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

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

3.1.6 Liikenne



Kuva 11. Strömberg Parkin liikenneverkko.

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

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

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



Kuvat 12 ja 13. Nykyiset auto- ja pyöräpysäköintijärjestelyt.

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

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

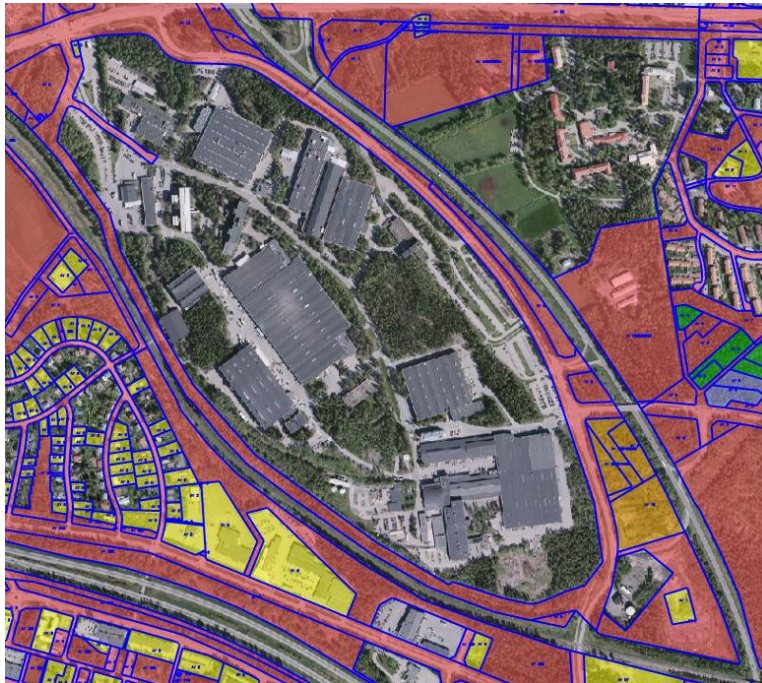
Strömberg Park rakennettiin aikoinaan valtakunnallisen rautatieyhteyden varten. Alueelle on johtanut kaksi rautatien pistoraidetta tavarankuljetuksia varten, mitkä veivät keskusvarastolle ja konetehtaalle. Pistoraiteet tulevat lähiaikoina poistumaan alueelta, sillä ne on poistettava Itäisen Ratakadun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

Strömberg Parkin yrityspuiston mittakaavassa liikennejärjestelyt tulevat muuttumaan vuosien 2019–21 aikana, kun alueen katuverkosto täydentyy uudella kadulla, Itäisellä Ratakadulla. Uusi katulinja tulee sijoittumaan radan suuntaisesti yrityspuiston eteläreunaan. Katulinja voi muuttaa erikoiskuljetusten reittiä Strömberg Parkissa, kun niiden kulku voidaan siirtää entiseltä reitiltä alueen pääkadulta, Strömbergin puistotieltä, Itäiselle Ratakadulle. Näin alueen ulkopuoliset erikoiskuljetukset eivät enää kuormittaisi sisäistä liikenneverkkoa. Ramboll on ”Katuverkko- ja

pysäköintiselvitys ABB, Vaasa” -työssä tarkastellut Strömberg Parkin liikenneratkaisujen kehittämistä pitkällä aikajaksolla. Selvityksessä on analysoitu nykytilannetta siitä näkökulmasta, mitkä ovat nykyisten väylien liikennemäärät ja ongelmakohdat. Analyysin jälkeen on hahmoteltu tulevaisuuden katuverkkoa ja pysäköintiratkaisuja. Sähkämäen lähistöllä selvityksessä ehdotetaan muutoksia sekä katuverkkoon että pysäköintiin. Liikenne Strömberginkadulta ohjautuu alueelle vain Sähkämäen kautta ja nykyinen Sähkötie ei olisi käytössä. Nykytilanteeseen nähden Sähkämäen liittymän kautta vuorokaudessa tapahtuvien ajojen määrä puolittuisi 800:sta 400 ajoon/vrk. Tontin nro 10 eteläpuolelle nykyiselle metsäalueelle sijoittuisi pysäköintialue LPA- merkinnällä.

3.1.7 Maanomistus

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



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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Maakuntakaava

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

Lisäksi Strömberg Parkin koko voimassa oleva asemakaava-alue sijoittuu energiahuollon alueelle (en) sekä valtakunnallisesti merkittävälle rakennetun kulttuuriympäristön alueelle (violett pysty rasteri).

Yleiskaava

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

Voimassa olevasta asemakaava-alueesta pääosa on yleiskaavassa määritetty TY- merkinnällä teollisuusalueeksi (kuva 17), jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueen kaakkois- ja luoteispäätyihin sekä Strömberginkadun suuntaisesti sijoittuu TP-merkinnällä työpaikka-alueita. Merkinnällä alue varataan *”monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle ja sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu merkittäviä ympäristöhäiriöitä.”* Kaava-alueen luoteispäädyssä Strömberginkadun itäpuolella on lisäksi ET-merkinnällä yhdyskuntatekninen huoltorakennusten alue sekä suojaviheralue (EV).

Voimassa olevassa yleiskaavassa koko Strömberg Parkin alue sekä viereinen asuinalue, Aaltopuisto, eli koko Strömberg suojeltu RKY-alue on lisäksi suojeltu sk 1-merkinnällä. Kyseisellä merkinnällä suojellaan kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti merkittäviä alueita, joille sijoittuu rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas säilytettävä rakennuskanta. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa tulee huolehtia sen erityisten arvojen säilyttämisestä. Lisäksi alueella on erillisiä rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita suojelukohteita, joita tulee hoitaa ja käyttää siten, että niiden arvo säilyy. Alueella tehtäessä muutoksia tulee hakea MRL 128 ja 127 §:n mukainen maisematyölupa ja rakennuksen purkulupa.

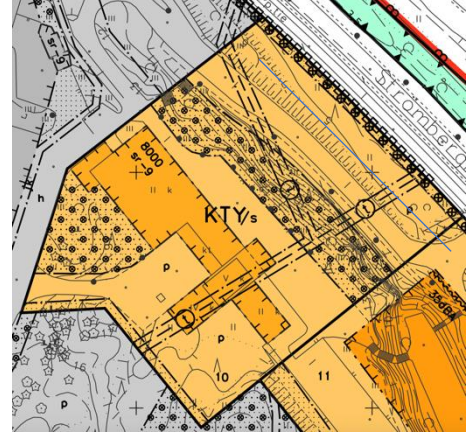
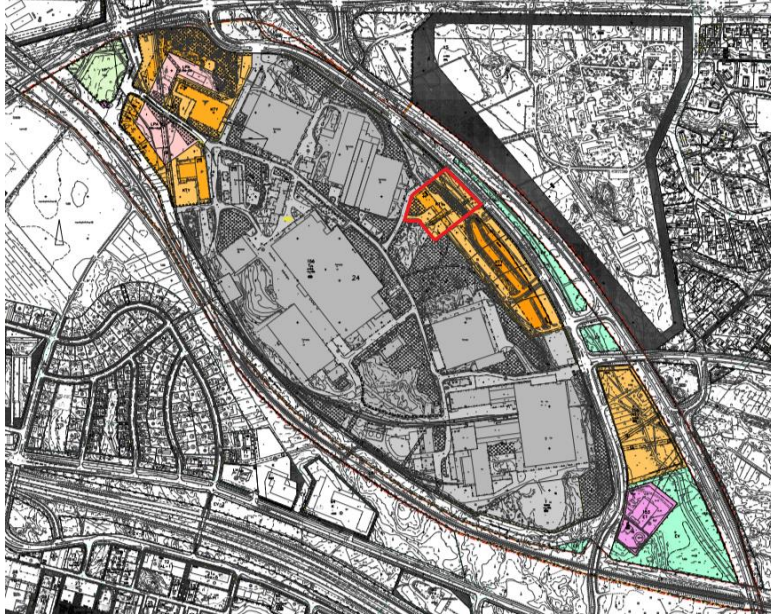
Varsinainen asemakaavamuutoksen suunnittelutontti nro 10 sijoittuu työpaikka-alueelle (TP) voimassa olevassa yleiskaavassa.



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

Asemakaava

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



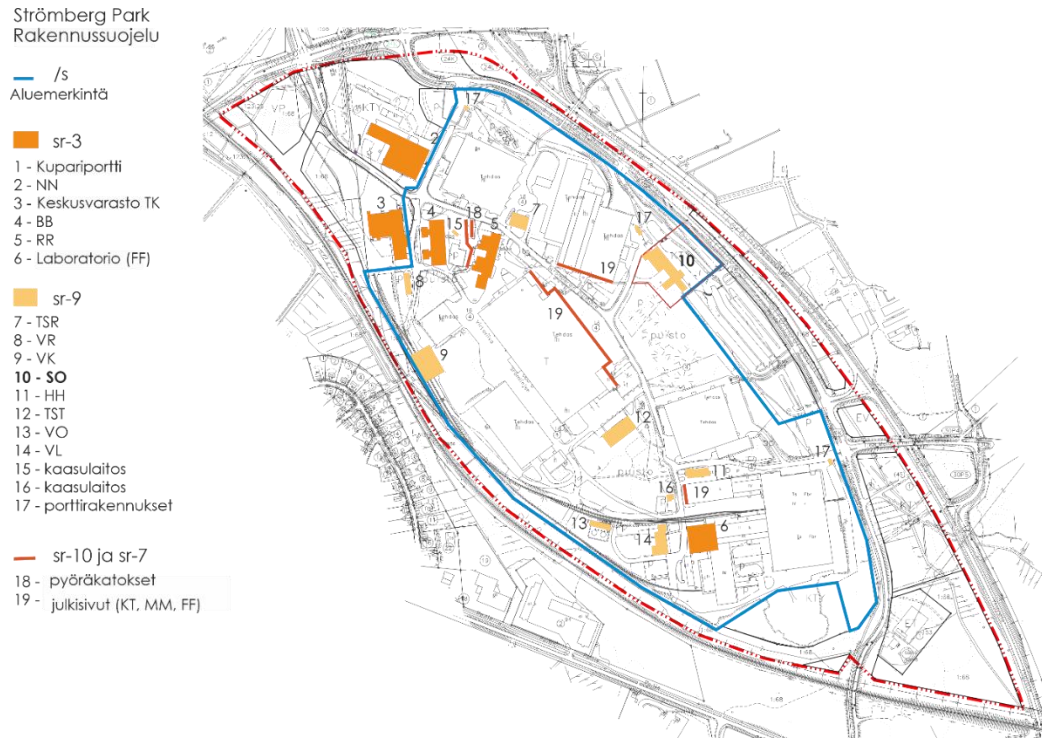
Kuva 18. Ote asemakaavasta.

Asemakaavan mukaan alue on pääosin T-merkinnällä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (kuva 18). KTY-merkityt toimitilarakennusten korttelialueet sijoittuvat alueen luoteis- ja kaakkoisosaan sekä Strömberginkadun suuntaisesti. Luoteisosan KTY-korttelien läheisyydessä ovat LPA-merkinnällä autopaikkojen korttelialueet ja kaakkoisosaan sijoittuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET). Strömberginkadun vaikutusalueelle ja kaava-alueen kaakkoiskulmaan sijoittuu EV-merkinnällä suojaviheralueet.

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

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

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



Kuva 19. Rakennussuojelumerkinnät.

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

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

RKY

Strömbergin tehtaan tuotantolaitoksen eri yksiköt sekä työntekijöiden asuintalot sisältyvät Museoviraston inventoimiin RKY-alueisiin valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä (kuva 20). Teollisuus- ja asuinalue muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden, joka kuvastaa 1940- ja 50-lukujen humaania ja luonnonläheistä suunnittelufilosofiaa. Alueet sijait-

sevat molemmin puolin Strömberginkatua ja Yhdystietä väljästi puistomaisessa metsäluonnossa Alvar Aallon 1940-luvun puolivälissä laatiman kaavarungon mukaisesti. Asuinaluetta kutsutaan nyttemmin ”Aaltopuistoksi” aikaisemman ”Neekerikylä” nimityksen sijasta. Kansankielinen, negatiivissävytteinen nimi juontaa juurensa Aallon suunnitteleminen puurivitalojen tervalla maalattuihin julkisivuihin. Alueella edelleen olevat puurivitalot ovat kaksikerroksia, kuten myös Aallon suunnittelemaat kivirakenteiset kaksikerroksiset rivitalot. Aaltopuistossa on parikymmentä Aallon suunnittelemaa asuintaloa, jotka sijoittuvat kaartuvien teiden varteen viuhkamaisesti. Tämä kuvastaa Aallolle ominaista tunneperäistä maan ja maiseman läheistä regionalismia, jossa mittakaavaltaan inhimilliset rakennukset mukailevat maaston muotoja. Aallon suunnitteleminen rakennuksien lisäksi teollisuusalueella on useita arkkitehtonisesti korkeatasoisia uudisrakennuskauden merkittävien arkkitehtien suunnitteleamia kohteita.



Kuva 20. RKY- alue: Strömbergin tehdas- ja asuinalueet.

Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2019.

Tonttijako ja –rekisteri

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

Pohjakartta

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

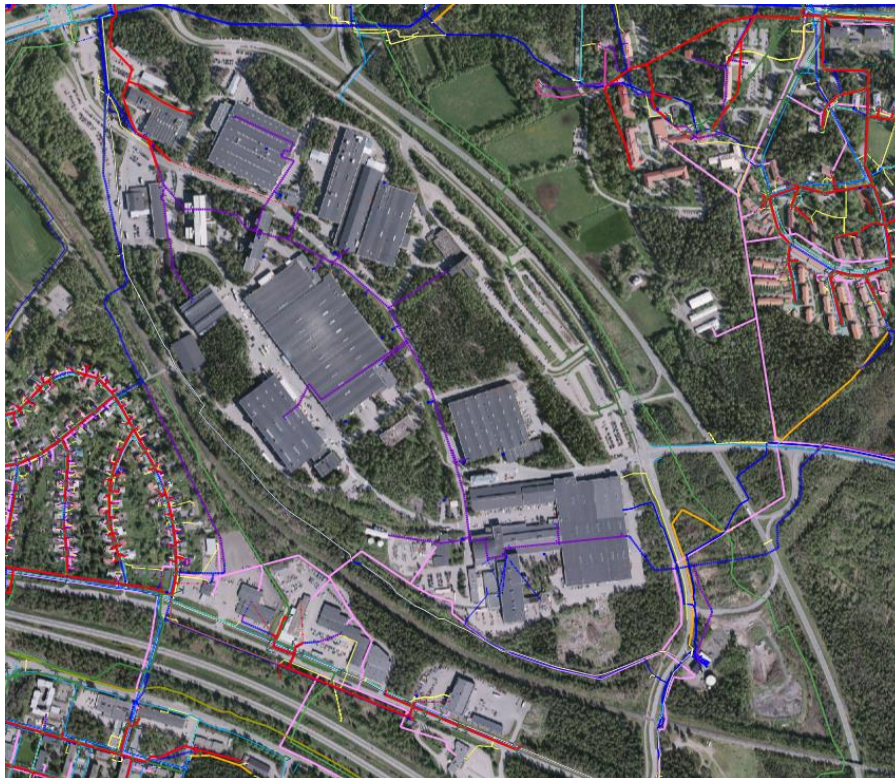
Rakennuskielto

Osoitteessa Sähkömäki 4. olevalla tontilla ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Johtorasitteet

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

Tällä hetkellä pääosa energiahuolto-, kaukolämpö-, vesijohto-, paineilma-, tele- ja tietoliikenneverkostoista sekä osa viemäriputkista on sijoitettu teräsbetonista valmistettuun maanlaiseen putkitunneliin kulverttiin (kuva 21). Sen päätunneli sijaitsee pääosin alueen pääkadun, Strömbergin puistotien, alla. Päätunnelista haarautuvat pienemmät tunnelit eri kiinteistöihin. Tunneli pääosin myötäilee katulinjoja, mutta alueen pohjoisosassa se alittaa kaksi rakennusta; kontaktoritehtaan (RR) ja moottoritehtaan (BB). Tämä tulee huomioida jatkossa koko alueen asemakaavoituksessa vastuukysymyksissä ja kiinteistöjen rasitteiden muodostuksessa.



Kuva 21. Ote alueen sähkö- ja vesijohtoverkosta.

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

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve

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

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

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

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja siihen liittyvät päätökset

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

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Osallisia kaavatyössä ovat:

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

4.3.2 Vireilletulo

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

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

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

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston ja kaavoitusprosessin tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on luoda edellytykset tontin omistajan tarpeita vastaavalle ja työskentelyn mahdollistavalle rakennukselle. Nykytilassa olemassa oleva keskuskonttori on

tilojen käytettävyyden osalta vanhentunutta toimistotilaa, jonka käyttöaste on matala sisäilma-ongelmien vuoksi. Kaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa eri toimintoja, kuten toimisto- ja tuotannollista käyttöä, palvelevaa monitoimitilaa, jossa on terve sisäilma.

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

Maanomistajan asettamat tavoitteet

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

4.4.2 Osallistamis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

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

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

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

2. Logistiikkarykmentti: Lausunnossa todetaan, ettei 2. Logistiikkarykmentti puolustusvoimien alueellisena edunvalvojana näe estettä asemakaavoittamisen etenemiselle. 2. Logistiikkarykmentti kuitenkin muistuttaa, että rakennustöitä tehtäessä tulee huomioida alueella ja läheisyydessä mahdollisesti olevat kaapelilinjat. Puolustusvoimia palvelevien kaapelilinjojen sijainti tulee selvittää hyvissä ajoin ennen aiottua rakentamista Suomen Turvallisuusverkko Oy:ltä. Kaavoitusprosessin edetessä toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuvien olemassa olevien kaapeleiden siirtojen, rakentamisen aikaisen suojaamisen ja muiden muutosten osalta kustannukset kohdentuvat muutoksen aiheuttajalle.

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

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

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

Fingrid: Kaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muitakaan toimintoja. Fingridillä ei ole tarvetta ottaa kantaa asemakaavan sisältöön.

Posti: Postilla ei ole lausuttavaa tai osallistumistarvetta suunnittelukokonaisuuteen liittyen.

Pohjanmaan liitto: Pohjanmaan liitto ilmoittaa, ettei se anna lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koskien muutosta tontilla 10 (Sähkömäki 4).

Pohjanmaan pelastuslaitos: Pelastuslaitoksella ei huomautettavaa kaavahankkeen tässä vaiheessa.

Tukes: Suomen Turvallisuusverkko Oy:llä ei ole lausuttavaa tai osallistumistarvetta suunnittelukokonaisuuteen liittyen.

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

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

4.5.3 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavaluonnokset ovat olleet nähtävillä 16.–29.10.2019. Luonnoksista jätettiin yhdeksän lausuntoa, jotka on tiivistetysti esitetty seuraavassa kaavoituksen vastinein.

Etelä-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus): Lausunnossa todetaan, että ELY-keskus ei näe rakennussuojelullisia esteitä kohteen korvaamisella kaavaluonnosten mukaisella uudisrakennuksella. Kuitenkin kaavahankkeita, jotka johtavat toteutuessaan olemassa olevan rakennuksen purkamiseen tulisi arvioida purkutoimenpiteiden ekologisen kestävyys, hiilijalanjäljen ja materiaalien kierrätettävyyden kannalta. Lausunnossa muistutetaan, että Strömberg Park valtakunnallisesti arvokkaana RKY-alueena tulisi kaavoittaa suurina kokonaisuuksina, jotta rakentamisen vaikutuksia voidaan arvioida ja hallita koko alueen osalta. SO-rakennuksesta kuitenkin todetaan, ettei se yksittäisenä kohteena kuulu alueen avainkohteisiin ja että sillä on lähinnä maisemallista merkitystä Strömberginkadun ja Yhdystien suuntaan.

Vastine: Kaavojen ilmastovaikutusten arviointia kehitetään tällä hetkellä Suomen ja yksittäisten kaupunkien tasolla. Tavoitteena on arvioida kaavaa ekotehokkuuden ja kasvihuonepäästöjen näkökulmasta., mihin ELY viittaa lausunnossaan. Tässä selostuksessa asemakaavamuutoksen vaikutuksia ilmastomuutoksen kannalta on kuvattu lyhyesti yleisellä tasolla.

Koko Strömbergin teollisuusalueen asemakaavoitus käynnistyy lähivuosina, jonka yhteydessä merkittävän RKY-alueen kaavan päivittäminen toteutetaan kokonaisuutena.

ABB: Lausunnossa todetaan, että esitetyistä kaavaluonnoksista vaihtoehto VE2A tukee paremmin Strömberg Parkin elinvoimaisuutta, kehitettävyyttä ja alueen tulevaisuuden tarpeita. Näin kyseinen vaihtoehto vastaa paremmin siitä tavoitteita, joita ABB on asettanut. VE2A mahdollistaa kohteen kehittämisen monipuoliseksi rakennukseksi, mikä on keskeinen tavoite ABB:lle. Muilta osin ABB lausunnossaan ei ottanut kantaa kaavaan.

Vastine: Kiinteistön omistajan ABB:n toive kaavaluonnosvaiheessa esitetystä vaihtoehdosta on valikoitunut kaavaehdotuksen pohjaksi, jota on jatkosuunniteltu ehdotusvaiheessa.

Finavia: Asemakaavan muutostontti sijaitsee lähellä Vaasan lentoasemaa; 3,5 km kiitotien jatkeen suuntaisesti ja 3 km kiitotien jatkeelta sivuun. Kohteen sijaitessa lähellä lentokenttää, tulee uudisrakennuksen suunnittelussa ja työnaikaisissa toimenpiteissä huomioida lentoaseman este-rajotuspinnat. Kiinteille ja väliaikaisille yli 30 metrin korkeuteen ulottuville rakenteille ja laitteille tulee hakea ilmailulain (864/2014) 158 §:n mukainen lentoestelupa.

Vastine: Kaavoitus on ollut yhteydessä Finaviaan selvittääkseen lentoesteluvan tarpeen, mikäli SO-rakennuksen korvaava uudisrakennus toteutetaan 8.kerroksisena ja yli 30 metriä korkeana. Finavia totesi selvittelyn jälkeen, että Strömbergin alueella lentoestepinta, jota ei saa ylittää, vaihtelee välillä +60-140 m MSL (**main sea level**). Maaston korkeus Strömbergin alueella on

noin +17 m ja 8.krs esteen korkeus 32 m = +49 m. Tämä alittaa estepinnat ja on siten toteutettavissa ilman lentoestelupaa. Estepinnat alittavat esteet eivät tarvitse estevaloja eikä -maalauksiakaan tarvita näin kaukana kiitotiestä.

Pohjanmaan liitto: Lausunnossa todetaan, että Pohjanmaan liiton mukaan asemakaavassa tulisi säilyttää voimassa olevan asemakaavan mukainen merkintä KTY/s. Liiton mukaan /s-merkinnän poisjättäminen tulisi perustella kaavaselostuksessa. Lisäksi asemakaavan kuvausta ja kaavaratkaisua tulee täydentää esimerkiksi lisäämällä valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) Strömbergin teollisuusalueen ja Aaltopuiston aluerajaukset.

Vastine: /s-merkinnän palauttamista asemakaavaan on harkittu ehdotusvaiheessa ja kyseinen merkintä on lisätty ehdotusvaiheen kaavakarttaan. Kaavamääräystä on tarkennettu koko alueen voimassa olevaan asemakaava-ak885 määräykseen nähden koskemaan alueen luonnon ja rakennetun ympäristön välisen suhteen säilyttämistä.

Ehdotusvaiheen selostusta on täydennetty lisäämällä siihen esimerkiksi RKY-alueiden raja-
visuaalisena karttana, johon on merkitty Strömbergin teollisuus- ja asuinalueet.

Pohjanmaan museo: Lausunnossa muistutetaan, että voimassa olevassa Vaasan yleiskaavassa koko Strömbergin RKY-alue on suojeltu aluemerkinällä sk-1. Museo pitää esitettyä uudisrakennuksen enimmäiskorkeutta, 8-krs, suurena huomioiden rakennuspaikan sijaitsevan alueen korkeimmalla kohdalla. Museo katsoo, että voimassa olevan asemakaavan mukainen /s-suojelumääräys tulisi säilyttää asemakaavassa, vaikka vanha pääkonttori korvattaisiin uudisrakennuksella. Museo on tyytyväinen siitä, että kaavaluonnoksissa on osoitettu säilytettäväksi rakennuksen läheiset metsiköt laajempina kuin aiemmassa asemakaavassa. Kaavan vaikutusten arvioinnista museo muistuttaa, että tontin uudisrakentamisessa tulee arvioida ja kiinnittää huomiota valittujen ratkaisujen vaikutukseen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ja sen ominaispiirteiden säilyttämiseen.

Vastine: Uudisrakennuksen korkean osan enimmäiskerroslukua on tutkittu ehdotusvaiheessa, ja sitä on muutettu 6.–8. kerroksesta 6.–7. kerrokseen.

/s- suojelumääräys on lisätty ehdotusvaiheessa.

Kaavaehdotuksessa on laajennettu vaikutusten arvioinnin aluemittakaavaa pohtimalla asemakaavamuutoksen vaikutuksia suunnittelutonttia laajemmalla alueella.

2. Logistiikkarykmentti: Lausunnossa todetaan, ettei 2. logistiikkarykmentti puolustusvoimien alueellisena edunvalvojana näe estettä kaavan eteenpäin viemiselle. Kohteessa on otettu riittävässä määrin huomioon puolustusvoimien tarpeet. Korjauksena osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, että kyseessä on 2. Logistiikkarykmentti eikä Länsi-Suomen sotilasläänin eskunta.

Vastine: Kaavaehdotukseen on korjattu 2. Logistiikkarykmentin nykyinen nimi.

Sähköverkko: Lausunnossa todetaan, että alueen sähkönjakelu on ABB:n omistama ja ylläpitämä. Kuitenkin, mikäli alueella halutaan mahdollistaa kiinteistöjen omistussuhteen muutokset tulisi kyseiselle muutosalueelle mahdollistaa KTY-tonttia palvelevan muuntamon rakentaminen. Tämän vuoksi lausunnossa ehdotetaan yleismääräystä; ”kaavakartalle määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot).”

Vastine: Kaavaehdotuksella mahdollistetaan muuntamon sijoittaminen muutostontille yleismääräyksellä. Määräyksessä kuitenkin todetaan, ettei muuntoa saa sijoittaa metsikköön.

Vaasan vesi: Lausunnossa todetaan, ettei Vedellä ole lisättävää. Heidän kommentit ovat huomioitu.

Pelastuslaitos: Pelastuslaitoksella ei ole huomautettavaa.

Lausuntopyyntö asemakaavaluonnoksista lähetettiin myös seuraaville tahoille, jotka eivät antaneet lausuntoa:

Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto, Vaasan ympäristöseura, Väylävirasto, Vaasan sairaanhoitopiiri, Pohjanmaan poliisilaitos, Talotoimi, rakennusvalvonta, Ympäristötoimi, Vaasan Sähkö OY:n kaukolämpöyksikkö, EPV Alueverkko, Elisa.

4.5.4 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

Asemakaavan kaavamääräyksiin on tehty joitakin muutoksia luonnosvaiheesta saatujen viranomaisien lausuntojen sekä jatkosuunnittelussa todettujen tarpeiden pohjalta. Seuraavassa on kuvattu luonnosvaiheen jälkeistä pohdintaa sekä ehdotusvaiheeseen tehdyt muutokset:

Luonnosvaiheessa on ollut nähtävillä kaksi luonnosvaihtoehtoa, joista VE2A on valikoitunut jatkokehittäväksi vaihtoehdoksi. Päätöksen taustalla on maanomistajan, ABB:n, tavoitteet kehittää Sähkämäen tonttia toiminnoiltaan monipuoliseksi toimitilarakennukseksi. Maanomistajan tarpeiden täsmennyttyä on päädytty matalalta osaltaan leveärunkoiseen rakennukseen, joka mahdollistaa toimisto- ja tuotantotilat.

Alueen ympäristön säilyttämistä (/s) ohjaava merkintä on palautettu asemaakaavamuutokseen ehdotusvaiheessa. kyseinen kaavamerkintä on jätetty pois luonnosvaiheessa, koska sen merkitys kyseenalaistettiin tilanteessa, jossa suojeltu rakennus voidaan purkaa ja osa tontin metsiköistä kaataa pysäköintialueen rakennuspaikalta. Luonnosvaiheen lausuntovaiheessa kuitenkin usea viranomainen totesi /s- määräyksen olevan hyvä säilyttää asemakaavassa. Arvioinnin jälkeen /s- aluesuojelumerkintä on palautettu kaavamääräyksiin muokattuna versiona voimassa olevaan ak885 nähden. Ehdotusvaiheen määräyksessä korostetaan tontin luonnon ja rakennetun ympäristön suhteen säilyttämistä rakennussuojelun sijasta. Samalla ohjataan uudisrakennuksen massoittelemukauttamaan SO-rakennuksen massoittelemukauttamaan ja liittymistä ympäristöön.

Ehdotusvaiheessa asemakaavan yleismääräyksiin on lisätty teknistä huoltoa palvelevan rakennelman eli käytännössä muuntamon rakentamisen mahdollistama määräys. Muuntamon rakennusala ei ohjata kaavakartalla, mutta määräyksessä todetaan, ettei sitä saa sijoittaa metsikköön. Määräyksen taustalla on tavoite säilyttää tontin metsikköä mahdollisimman laajalti.

Ehdotusvaiheessa on tutkittu uudisrakennuksen korkean osan enimmäiskorkeutta, ja kerrosluku on laskettu luonnosvaiheen 6.–8.kerroksesta 6.–7.kerrokseen. Kaavamuutoksella mahdollistettu suurin kerrosluku on herättänyt kysymyksiä luonnosvaiheessa ja Strömberg Parkin sijaitessa Vaasan lentokentän läheisyydessä korkealla paikalla, on rakennuksen lentoestevaikutus tutkittava. Asiasta on oltu yhteydessä Finaviaan, josta on todettu, ettei lentoestelupaprosessia tarvita uudisrakennuksen enimmäisluvun ollessa luonnosvaiheessa esitetty kahdeksan tai vähemmän. Tämän vuoksi uudisrakennuksen suunnitte- tai rakentamisvaiheessa ei ole tarvetta toteuttaa lentoestevaloja tai –maalauksia.

Muutostontin pysäköintimitoitusta on muutettu ehdotusvaiheessa, ja auto- ja pyöräpysäköinnin mitoitus on 1 ap/pp/ 70 k-m² toimitilojen ja 1 ap/pp/ 200 k-m² tuotanto- ja varastotilojen osalta.

Uudisrakennuksen kerroskorkeuden arvioinnin yhteydessä on arvioitu sen vaikutuksia laajemmin ja lisätty uusi näkökulma. Ensimmäisiä kertoja Vaasassa on arvioitu kaavahankkeen vaikutuksia ilmastonmuutoksen näkökulmasta.

4.5.5 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja niiden vastineet

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana xx.xx.- xx.xx.2020 on tullut x lausuntoa. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista:

4.5.6 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

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

Asemakaavakarttaa ja –määräyksiä on tarkistettu seuraavasti: - xxx

Kaavaselostusta on täydennetty seuraavasti: - xxxx

5. AEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

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

Asemakaavan muutostontin käyttötarkoitus säilyy ennallaan, sillä rakennusta käytetään myös jatkossa toimitilana. Näin ollen voimassa olevassa asemakaavassa oleva kaavamerkintä, KTY toimitilarakennusten korttelialue, säilyy uudessa asemakaavassa. Kaavamuutoksessa eri toiminnot mukailevat voimassa olevaa asemakaavaa. Toimitilarakennus sijoittuu tontin keski-osaan ja pysäköintialueet rakennuksen molemmille puolille. Säilytettävät metsiköt kehystävät rakennettua ympäristöä sijoittuen pysäköintialueiden väleihin. Kaavamuutos mahdollistaa uuden pysäköintialueen rakentamisen Sähkötien ja Strömberginkadun väliin, kuten voimassa oleva asemakaava. Uuden pysäköintialueen rakentaminen edellyttää Strömberginkadun suuntaisen metsikön osittaista kaatamista, mutta puurivi on säilytettävä lähellä katulinjaa.

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

5.2 Mitoitus

Sähkömäki 4:n asemakaava-alueen tontin koko on 16 838 m². Tonttirajat pysyvät kaavamuutoksessa ennallaan, joten tontin pinta-ala ei muutu. Asemakaavan muutostontin käyttötarkoitusta ohjaava kaavamerkintä säilyy toimitilatonttina. Tontin rakennusoikeus nousee rakennuksen kerrokorkeuden kasvaessa 8000:sta 10 000:en k-m².

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

Asemakaavalla osoitetaan kolme pysäköintialuetta kaava-alueelle; kaksi olemassa olevaa rakennuksen molemmille puolille sekä yksi uusi Strömberginkadun suuntaisesti. Olemassa oleville pysäköintialueille voi sijoittaa noin 60 ja uudelle noin 90 autopaikkaa.

Asemakaavan käyttötarkoituksen mukaiset pinta-alat ja rakennusoikeudet:

- Toimitilarakennusten kortteli (KTY) 10 000 k-m²

5.3 Aluevaraukset

Sähkömäen tontti määritellään toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa rakentaa monipuolisesti toimistoa ja kevyttä tuotannollista toimintaa palvelevan rakennuksen.

Kaupunkikuva

Keskuskonttorin korvaavan uudisrakennuksen tontin asemakaavamuutoksessa huomioidaan sen ominaispiirteet ja arvokas teollisuusympäristö, minkä vuoksi uuden asemakaavan kaavamääräykset mukailevat edellistä asemakaavaa. Voimassa olevassa koko alueen asemakaavassa on esimerkiksi suojeltu puustoa, mikä säilyttää alueen alkuperäisen metsäisen yleisilmeen. Olemassa olevan rakennuksen tavoin uusilla kaavamääräyksillä pyritään korostamaan rakennuksen ainutlaatuisuutta alueella, sillä määräykset mahdollistavat uudisrakennuksen muusta rakennuskannasta poikkeavat materiaalivalinnat ja massoitteleen. Kaavamuutos mahdollistaa aikaisempaa korkeamman rakennuksen mäen laella sekä olemassa olevan rakennuksen symmetristä muotokieltä mukaileva rakennusala ja massoitteelu viestivät sen merkityksestä yrityspuiston ja laajemmin Vaasan kaupungin alueella. Yhdyttieltä katsottaessa uudisrakennus muodostaa nykyistä keskuskonttoria näyttävämmän kaupunkikuvallisen elementin laajemmin alueen ulkopuolelle sekä tuo mielenkiintoisen kiintopisteen muuten varsin homogeeniseen metsämaiseen.

Liikennejärjestelyt

Asemakaavamuutos mahdollistaa nykyisten tontilla sijaitsevien kahden pysäköintialueen säilyttämisen jatkossa. Pysäköintialueet sijaitsevat SO-rakennuksen molemmilla puolilla etu- ja takapihalla. Lisäksi kolmas pysäköintialue voidaan tarvittaessa sijoittaa Sähkötien ja Strömberginkadun välisen metsikön kohdalle siten, että Strömberginkadun reunassa tulee säilyttää olemassa olevaa puustoa vähintään puurivin verran. Puiden säästäminen tienreunaan mukailee yritysalueen metsäistä yleisilmettä. Ennen suunnittelutontin naapuritonttien rakentumista, kyseisillä tonteilla olevat pysäköintialueet palvelevat jatkossakin Sähkötien toimitilarakennuksen käyttäjiä.

Tontin liikennejärjestelyjä ohjataan asemakaavamääräyksillä seuraavasti:

- Ajo Sähkömäki 4:n uudisrakennukselle tapahtuu olemassa olevien liittymien kautta nykyisiä katuja pitkin pohjoisesta Strömberginkadulta Sähkötien ja Sähkötien liittymien kautta sekä etelästä Strömbergin puistotieltä pohjoiseen päin haarautuvaa tonttikatua pitkin.
- Auto- ja pyöröpysäköinnin mitoitus on 1 ap/pp/ 70 k-m² toimitilojen ja 1 ap/pp/ 200 k-m² tuotanto- ja varastotilojen kaupungin pysäköintipolitiikan mukaisesti.
- Mitoitus tarkoittaa: 99 ap ja pp (korkean osan toimitilojen rakennusoikeus 5250 k-m²: 70= 75 ja matalan osan tuotanto- ja varastotilat 4500 k-m²: 200= 24)

5.4 Kaavan vaikutukset

Asemakaavamuutoksen toteuttamiseksi on arvioitu SO-rakennuksen säilyttämisen ja peruskorjaamisen sekä sen purkamisen ja uudisrakennuksen rakentamisen vaikutuksia rakennetun ympäristön, työolosuhteiden, yhdyskuntatalouden, liikenteen, luonnonympäristön ja ilmaston-

muutoksen näkökulmasta. Kaavamuutokseen liittyvät muut mahdolliset tutkimus- ja selvitystarpeet käyvät ilmi kaavoitusprosessin edetessä, ja tarkentavia tutkimuksia laaditaan tarpeen mukaan.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Asemakaavamuutos mahdollistaa suunnittelutontin toiminnallisen kehittämisen tilanteessa, jossa tontille sijoittuvan SO-rakennuksen käyttöaste on matala sisäilmaongelmien vuoksi. Kaavaehdotuksen uusi toimitila korostaisi koko yrityspuiston ajallista kerrostuneisuutta ja loisi uudenlaista alueimagoa, kun sodan jälkeisinä vuosikymmeninä rakentuneeseen arvokkaaseen teollisuusympäristöön tulisi uudisrakennus. Sen myötä alueen rakennuskantaan tulisi uusi aika-kerrostuma. Keskeistä uudisrakennuksen suunnittelussa on nimenomaan huomioida ja noudattaa SO-rakennuksen luonne osana Strömbergin teollisuusaluetta. SO-rakennus ei yksittäisenä kohteena kuulu alueen avainkohteisiin, mitä kuvastaa voimassa olevassa asemakaavassa oleva sr-9 väljä suojelumerkintä.

Asemakaavaehdotus mahdollistaa SO-rakennusta korkeamman uudisrakennuksen rakentamisen, mikä muuttaa Strömberg teollisuusalueen siluettia Yhdystien suunnalta. Nykyisellään alueen rakennusten julkisivut ovat keskenään suhteellisen samankorkuisia ja SO-rakennuksen korkea osa muodostaa yhden alueen korkeimmista pisteistä. Vuosikymmeniä kasvanut puusto kuitenkin pitkälti verhoaa SO-rakennusta, mikä peittää sen näkyvyyttä Yhdystien suunnalta. Rakennuksen korkeuden kasvaessa sen näkyvyys kaupunkikuvassa korostuu. Huomioitavaa on, että kaavaehdotus mahdollistaa myös rakennuksen matalan osan julkisivun enimmäiskorkeuden kasvattamisen, minkä seurauksena uudisrakennuksen osien keskinäiset mittasuhteet muokautuvat SO-rakennusta.

Keskeistä uudisrakennuksen suunnittelussa on huomioida alueen ja olemassa olevan rakennuksen luonne sekä maakuntamuseon kommentointi rakennuksen massoittelemisen merkityksestä korvaavan uudisrakennuksen suunnittelussa. Lisäksi suunnittelussa on otettava huomioon alueen tuleva kehittäminen laajemmin, sillä parhaillaan kaavoitettavan tontin numero 10 viereisten tonttien 11–14 asemakaavoittaminen käynnistyy tulevina vuosina koko Strömbergin teollisuusalueen kokonaisasemakaavoittamisen myötä.

5.4.2 Vaikutukset työolosuhteisiin

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

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

Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on mahdollistaa sisäilmaltaan ja kiinteistötaloudeltaan hyvälaatuinen nykyaikainen toimitila. Uudisrakennuksen kautta alueelle rakentuu monipuolista ja modernia toimistotilaa, jonka vaihtelevat tilaratkaisut tarjoavat valinnanvaraa erilaisille työntekijöille ja erilaisiin työtehtäviin. Samaan rakennukseen tulee sijoittumaan sekä toimistotilaa että kevyttä teollisuus- ja varastotilaa.

Ulkotilojen melu- ja ilmanlaatuun kasvuolosuhteilla on parantava vaikutusta, minkä vuoksi viihtyisyyteen ja terveyteen liittyvät uhkatekijät on pyritty minimoimaan tontin rakennuksen sijoittelussa ja olemassa olevan kasvuolosuhteiden säilyttämisellä.

5.4.3 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Asemakaavamuutoksessa ei synny suoria kustannuksia eikä tuloja kaupungille. Asemakaavamuutos ei aiheuta muutoksia tai vaikuta alueen lähiympäristön katuverkkoon tai muuhun infrastruktuuriin. Tontilla oleva infrastruktuuri on maanomistajan omistuksessa. Tontille osoitettavat pysäköintialueet toteutetaan maanomistajan toimesta.

ABB on menettänyt rakennusoikeutta Itäisen Ratakadun asemakaavoituksen yhteydessä. Ko. rakennusoikeus pyritään huomioimaan alueen muiden muissa asemakaavoissa. Tästä tulee sopia erikseen ABB:n kanssa mahdollisen maankäyttösopimuksen yhteydessä ennen kaavan hyväksymistä.

Koko ABB:n omistaman alueen osalta myöhemmin laadittavien asemakaavojen toteuttamisesta voi aiheutua merkittäviä kustannuksia katu- ja muun infran muodossa. Nämä kustannukset tulee arvioida ja huomioida, kun alueen asemakaavoitusta jatketaan.

Kuntotutkimusten yhteydessä on tehty taloudellinen vertaileva arvio nykyisen rakennuksen laajamittaisen kunnostuksen ja uudisrakennuksen kustannuksista. Arvion tuloksena uudisrakennus on todettu kustannustehokkaammaksi ratkaisuksi tilanteessa, jossa nykyisen SO-rakennuksen toimintakuntoon saattaminen vaatisi raskasta peruskorjaamista eikä sen jälkeen ole varmuutta sisäilman laadun parantumisesta terveydellä suotuisalle tasolle. Kuntotutkimuksessa todetaan, että keskuskonttorista ei ole käytettävissä kuin betonirunko ja tämän vuoksi uudisrakentamisen mahdollisuus tulee tutkia.

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

Keskuskonttorin heikon kiinteistötekniikan tason ja sisäilmaongelmien takia evakossa työskentelevät työntekijät voisivat palata Sähkömäki 4:en uuden toimitilarakennuksen myötä. Näin heidän käytössään parhaillaan olevat tilat vapautusivat muuhun käyttöön ja tilojen käyttö tehostuisi. Uudisrakennus mahdollistaa myös uusien toimijoiden tulemisen alueella, kun tarjolla on uusia toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja. Uusien tuotanto- ja varastotilojen tuominen lähelle keskustaa vastaa myös Vaasan kaupungin alueella olevaan tuotantotilojen suureen kysyntään.

5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen

Työntekijöiden siirtyessä työskentelemään Sähkömäki 4:n alueen liikenneolosuhteet muuttuvat. Asemakaavan muutostontille suuntautuva auto- ja pyöräliikenne lisääntyvät uudisrakennuksen myötä verrattuna nykytilanteeseen, jossa tontilla sijaitsee vajaalla käytöllä oleva lähes tyhjä toimistorakennus. Nykyisen keskuskonttorin kokoisessa toimitilassa työskentelee suuri joukko työntekijöitä. Liikenteen lisääntymisen myötä sen aiheuttamat ympäristöhaitat, kuten melu ja pienhiukkaspäästöt, tulevat lisääntymään. Strömberg Parkin sisäiset ja ulospäin suuntautuvat liikennevirrat tulevat muuttumaan uudisrakennuksen myötä, kun työntekijöiden ja muiden alueella vierailevien liikkumistarve kohdistuu Sähkömäki 4:än, kun tontin uudisrakennus otetaan käyttöön. Tällä hetkellä tontille suuntautuvat liikennemäärät ovat luonnollisesti suhteellisen pieniä, kun ihmisillä ei ole tarvetta tulla lähes tyhjillään olevaan rakennukseen.

Suojellun SO-rakennuksen purkaminen muuttaisi tontin pysäköintimitoitusta, koska Vaasan kaupungin pysäköintipolitiikan mukaisesti suojellun rakennuksen pysäköintipaikkojen suositusmäärä on väljempi kuin toimitilarakennuksen, jolta puuttuu suojelumääräys. Pysäköintipolitiikan ja Strömberg Parkin voimassa olevan asemakaavan mukaisesti suojellun rakennuksen

suositusautopaikkamäärä on 1 ap/100 k-m², kun vastaava määrä tavalliselle, ei-suojellulle toimitilarakennukselle on 1 ap/50 k-m². Teollisuus- ja tuotantotilojen mitoitus on 1 ap/120 k-m² voimassa olevassa kaavassa.

Autopysäköinnin ohella pyöräpysäköinti muuttuu asemakaavamuutoksen myötä, koska pyöräilyn olosuhteita tullaan kaavamuutoksessa kehittämään. Nykyisellään pyöräpysäköinti on varsin hajanaista, ja se on järjestetty muutamalla pyörätelineellä, jotka sijoittuvat Sähkämäellä pääsisäänkäynnin ja matalanosan edustalla olevan portin läheisyyteen. Ajoittain pyörien pysäköinti on saattanut olla varsin epäjärjestelmällistä, kun pyöriä on jätetty sinne tänne pyörätelineiden vähyiden vuoksi pysäköintijärjestelyjen ollessa alimitoitettuja. Kaavamuutoksen myötä pyöräpysäköinnin mitoitus muuttuu vastaamaan autopysäköinnille asetettua pysäköintipaikkojen määrää, joka on 1 ap/pp/ 70 k-m² liike- ja toimistotilojen ja 1 ap/pp/200 k-m² tuotanto- ja varastotilojen kaupungin pysäköintipolitiikan mukaisesti.

Kaavamääräys muuttaa pyöräpysäköintiolosuhteita nykyiseen nähden, kun pysäköintipaikkojen lisäys osoitetaan kaavassa keskitetysti katokseen. Pyöräpysäköinnin mitoitus autopysäköintiä vastaavaksi on ohjaava valinta, jolla pyritään pyöräilyolosuhteita parantamalla kannustamaan kestäviin kulkutapoihin.

Vaasan pysäköintipolitiikan mukaisesti pysäköinti ratkaistaan tonttikohtaisesti. Kaavamerkinällä mahdollistetaan keskitetty pysäköintialue olemassa olevan ja korvaavan uudisrakennuksen pohjoispuolelle nykyisen Sähkötien ajolinjan kohdalle Strömberginkadun eteläpuolelle. Tulevaisuudessa tarkemmassa liikennesuunnittelussa tulee ratkaista, suuntautuuko ajoliikenne pysäköintialueelle Sähkötien vai Sähkämäen kautta vai mahdollisesti molemmista ajosuunnista. Asemakaavamuutos mahdollistaa molempien ajoväylien säilyttämisen. Rambolin suunnitelmassa autoliikenne suuntautuu Sähkämäen kautta. Tällöin tie haarautuu ensin Sähkötien mahdolliselle pysäköintialueelle, sitten Sähkömäki 4:n etupiha-alueelle ja sen jälkeen takapiha-alueelle. Sähkömäki 4:sta ajoyhteys jatkuu tonttikatuna yhdistyen Strömbergin puistotiehen, joka on yrityspuistoa halkova pääväylä.

Kaavamuutos mahdollistaa pysäköintijärjestelyjen muuttamisen alueen kehittämisen myötä. Autopysäköinnin painopiste on edelleen Sähkömäki 4:n viereisillä tonteilla nro 11–14 nykyisellä, pinta-alaltaan laajalla pysäköintialueella. Mikäli nyt pysäköintialueena olevien tonttien rakentaminen muuhun käyttöön alkaa, pysäköintijärjestelyt tulee ratkoa tonttikohtaisesti ja Strömberginkadun suuntainen laaja pysäköintialue toteuttaa tontille nro 10. Sähkömäki 4:n tontilla SO-rakennuksen molemmilla piha-alueilla olevat nykyiset yhteensä noin 50 autopaikka tulevat säilymään. Rakennuksen pohjoispuolella, etupihan puolella, olevalle pysäköintialueelle olisi mahdollista lisätä noin kymmenen parkkiruutua jatkamalla nykyistä ruuturivistöä.

5.4.5 Vaikutukset luonnonympäristöön

Strömberg Parkin yrityspuiston metsäinen luonne huomioidaan kaava-alueen suunnittelussa, minkä vuoksi puustoisiksi metsäalueiksi jäävien tontinosien osuus on suuri.

Asemakaavamuutoksessa lähtökohtaisesti tontin kasvillisuus ja etenkin puusto pyritään säilyttämään uudisrakennuksen suunnittelussa, sillä nykyistä rakennusta reunustaa osittain varttunut mäntyvaltaista sekametsää. Tämän vuoksi uudisrakennuksen sijoittuminen tontilla muokkaa pitkälti olemassa olevan rakennuksen rakennusala, jotta rakennustöiden vuoksi tehtävä puunkaato jäisi mahdollisimman vähäiseksi.

Kaavaehdotuksessa matalan osan rakennusala sijoittuu nykyisen SO-rakennuksen rakennuspaikalle ja sen runkosyvyys on sama kuin SO-rakennuksen matalan osan runkosyvyys. Korkean osan runkosyvyys, 15 metriä, on keskuskonttoriin nähden noin 2 metriä leveämpi. Leveällä runkosyvyydellä mahdollistetaan tilaratkaisuiltaan monipuolista toimistotilaa, johon on mahdollista sijoittaa sekä avotilaa että työhuoneita.

Strömberginkadun suuntaisen pysäköintialueen rakentaminen vaatii puuston kaatamista kadun suuntaisesta metsiköstä. Kaavaehdotuksessa edellytetään puurivistön säilyttämistä Strömberginkadun puoleisella metsikön osalla, jotta tontin ja koko teollisuusalueen metsäinen luonne säilyisi Yhdystieltä katsottuna. Kaavalla mahdollistettava uusi pysäköintialue on sijoitettu tontin pohjoisosan metsikköön, jotta rakennusta lähinnä olevat kolme metsikköä voidaan säästää. Ratkaisun syynä on tavoite mukailla Alvar Aallon 1940-luvun kaavarungon rakennetta Strömbergin teollisuusalueen keskiosassa olevasta alueellisesta yhtenäisestä keskuspuistosta. Keskuspuiston lajiston kannalta laajempi metsäalue on merkittävämpi kuin yksittäinen ajoväylien rajaama metsikkö esimerkiksi reunavaikutuksen ja suuren pinta-alan mahdollistaman monimuotoisuuden vuoksi.

5.4.6 Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Vaasan kaupunki on sitoutunut vastaamaan kestävä kehityksen tavoitteisiin osallistumalla hiilineutraali 2035 –haasteeseen. Tavoitteena on hiilineutraali kaupunki määräaikaan mennessä kaikessa kaupunkialueen energiankäytössä, johon kaupunki voi omalla toiminnallaan vaikuttaa. Tämä heijastuu kaupungin tavoitteeseen olla ”Kansainvälinen Vaasa Pohjolan energiapäika-kaupunki”, joka on lähtökohtana energia- ja ilmasto-ohjelmalle.

Yleisellä tasolla rakentaminen lisää aina kasvihuonepäästöjä, kuten myös rakennuksen käyttö esimerkiksi lämmityksen ja liikenteen kautta. Sähkötalon kaava-alueen tapauksessa kasvihuonepäästöjä syntyy sekä purkamisesta että rakentamisesta. Kuitenkin rakennuksen sijoittamisella, toimivalla yhdyskuntarakenteella ja ilmastomyönteisillä valinnoilla voidaan vähentää rakentamiseen liittyviä negatiivisia ilmastovaikutuksia. Sähkötalon toimitilarakennus tukeutuu ilmasto-ohjelman mukaisesti kunnallisteniikkaan, liikenteen ja palvelujen verkostoon sijaitessaan olemassa olevalla työpaikka-alueella keskustan tuntumassa. Kaavamuutos parantaa tontin lähialueen pyöräilyolosuhteita lisäämällä ja selkeyttämällä pyöräpysäköintiä.

Uudisrakennus sijoittuu olemassa olevan SO-rakennuksen rakennusalaan, ja se voidaan liittää pitkälti olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan. Rakentamalla uudisrakennus nykyisen ra-

kennuksen rakennusalueelle säilytetään mahdollisimman suuri osa tontin kasvillisuudesta. Erityisesti rakennuksen eteläpuolelle sijoittuvan metsikön säilyttäminen on tärkeää Strömbergin teollisuusalueen keskiosissa olevan keskuspuiston yhtenäisyyden kannalta. Keskuspuiston muodostama laajempi viherverkosto tuottaa suuremman määrän erilaisia ekosysteemipalveluita, kuin yksittäiset pienemmäksi pirstoutuneet alueet. Metsiköt hillitsevät ilmastonmuutosta esimerkiksi sitomalla hiiltä, imeyttävät luonnollisin prosessein hulevesiä ja tarjoavat eliöille paremmat edellytykset sopeutua muuttuviin olosuhteisiin reunavaikutuksen ollessa vähäisempi pieniin alueisiin verrattuna. Keskuspuiston merkitys on huomioitava koko alueen asemakaavoituksessa esimerkiksi pysäköintialueiden sijoittamisessa. Rambolin katuverkko- ja pysäköintiselvityksessä esitettyä ehdotusta pysäköintialueen sijoittamista SO-rakennuksen eteläpuolelle keskuspuiston kulmaukseen tulisi harkita ja sijoittaa uudelleen, jotta keskuspuiston pinta-alaa ei tarvitsisi pienentää. Sähkömäki 4:n tontin ulkopuoliset ratkaisut tullaan linjaamaan koko Strömbergin parkin alueen asemakaavamuutoksen yhteydessä lähivuosina.

Rakennuksen purkaminen on osa sen elinkaarta, ja SO-rakennuksen rakennustekniikan ja LVISA-järjestelmän ollessa käyttöikänsä lopussa on purkutyö ajankohtainen. Vuonna 2018 tehdyn kuntoarvion mukaan SO-rakennuksesta olisi käytettävissä vain betonirunko. Kyseisen arvion perusteella tulisi purkamisvaiheessa kiinnittää huomiota rakennusmateriaalin jälkikäsitelyyn ja oikeanlaiseen kierrättämiseen, sillä kuntoarvion mukaan esimerkiksi SO-rakennuksen julkisivumateriaalina olevat tiilet eivät olisi hyödynnettävissä. Tiilten hyödyntämismahdollisuus tulee arvioida purkamisen yhteydessä, kun niiden todellinen kunto tarkentuu. Purkaminen ja rakentaminen tuottavat kasvihuonepäästöjä, kun esimerkiksi rakennusmateriaalia ja –jätettä tuodaan ja siirretään rakennuspaikalta.

Vertailutaulukko

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

Taulukko 2. Vaihtoehtojen vertailu.

Vaikutus	Vaihtoehto 1	Vaihtoehto 2
Työntekijöiden työolosuhteet	+ työolosuhteet paranevat, kun keskuskonttori peruskorjataan + sisäilmaongelmat ratkaistaan + tuttu työympäristö säilyy - sisäilman korjaantumisesta ei ole täyttä varmuutta peruskorjauksesta huolimatta - työskentely tiloiltaan ja toiminnoiltaan osin vanhentuneissa toimistotiloissa jatkuu	+ uudet, modernit toimitilat + laadukas sisäilma + avarammat ikkunanäkymät kerroskorkeuden kasvaessa +/- matalan osan leveä runkosyvyys mahdollistaa monipuoliset tuotantotilat - uudet tilat vaativat totuttelua
Maa- ja kallioperä	+/- ei mainittavia vaikutuksia	+/- ei mainittavia vaikutuksia uudisrakennuksen sijoituessa nykyisen rakennuksen rakennusalaan

Eliölajisto, biodiversiteetti, luonnonvarat	+ keskuskonttorin säilyttäminen todennäköisesti säästää luonnonvaroja, kun uutta rakennusmateriaalia ei tarvita. HUOM. keskuskonttorin huonon kunnon takia vain sen betonirunko käyttökelpoinen, joten peruskorjaus vaatii materiaalien uusimista	+ ehdotuksessa on suojeltu metsikkö rakennuksen eteläpuolella - uudisrakennuksen rakentaminen kuluttaa luonnonvaroja - keskuskonttorin purkaminen tuottaa rakennusjätettä - Strömberginkadun suuntaisen pysäköintialueen rakentaminen vaatii puuston kaatamista
Alue- ja yhdyskuntarakenne, energiatalous, liikenne	- vanhaa rakennetta on vaikea saneerata energiatehokkaaksi - keskuskonttorin korjauskustannuksia vaikea arvioida	+ uudisrakennus energiatehokkaampi + pyöräilyolosuhteiden kohentuminen (mm. paikkamäärältään runsas, keskitetty pyöräpysäköinti katoksessa)
Kaupunkikuva, maisema, rakennettu ympäristö	+ keskuskonttori säilyy maamerkkinä + kulttuuriympäristöarvot säilyvät	+/- korkea osa uudistaa kaupunkikuvaa +/- uudisrakennus tuo alueelle uuden ajallisen kerrostuman, joka kertoo rakennusajasta ja sen ihanteista + korvaava rakennus mukaillee keskuskonttorin ominaispiirteitä ja sopii merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön

Molemmissa vaihtoehtoissa tontin käyttötarkoitus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisena toimitilarakennusten korttelialueena (KTY). Kaavan laatimiselle on suunnitteluprosessin alkuvaiheessa määritelty tavoitteita, joita vaihtoehdot vastaavat eri lailla. Molemmat esitetyt vaihtoehdot vastaavat pääosin rakennetun kulttuuriympäristön säilymisen tavoitteita. Vaihtoehto 1. täyttää parhaiten rakennetun kulttuuriympäristön säilymisen tavoitteet, kun olemassa oleva SO-rakennus peruskorjattaisiin purkamisen sijasta. VE 2 täyttää paremmin energiataloudelliset, taloudelliset ja liikenteelliset tavoitteet.

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

Kaavaehdotuksessa rakennusoikeutta on nostettu, kun korvaavan uudisrakennuksen kerrosluku on nykyistä SO-rakennusta korkeampi. Uudisrakennuksen rakennusala mukailee nykyistä rakennusta.

5.5 Kaavamerkinnot ja –määräykset

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

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

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

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

LIITTEET

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