



ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

Ravilaakso

ASEMAKAAVA NRO 1079



Asemakaavan ja tonttijaon muutos, Ravilaakso, koskee Vaasan entistä Raviradan aluetta, joka rajautuu Ruutikellarintiehen, Malmönkatuun, Moottoritiehen (E12), Ravikatuun sekä aluetta, joka jää Ravikadun ja Skoonenkadun väliin (osa korttelista (9-33). Asemakaava-alueen koko on noin 30,5 ha.

Vaasan Kaupunki

Kaavoitus 2019

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan ja tonttijaon muutos, Ravilaakso, koskee Vaasan entistä Raviradan aluetta, joka rajautuu Ruutikellarintiehen, Malmönkatuun, Moottoritiehen (E12), Ravikatuun sekä aluetta, joka jää Ravikadun ja Skoonenkadun väliin (osa korttelista (9-33). Asemakaava-alueen koko on noin 30,5 ha.

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

13.9.1950 hyväksytty asemakaava **150**, 1.9.1970 hyväksytty asemakaava **414** ja 18.2.2013 hyväksytty asemakaava **985**.

Kaavoitusarkkitehti Oliver Schulte-Tigges,
Vaasan kaupunki, Kaavoitus

Vireilletulosta ilmoitettu: Kaavoituskatsaus 2015 ja 2016

Suunnittelujaosto: 30.8.2016

OAS nähtävillä: 8.9.–21.9.2016

Suunnittelujaosto: 27.6.2017

Luonnos nähtävillä: 31.8.–30.9.2017

Suunnittelujaosto: 18.6.2019

Julkisesti nähtävänä: 7.6.-5.8.2019

Kaupunginhallitus:

Kaupunginvaltuusto:

1.2 Kaava-alueen sijainti



Asemakaavan muutosalue sijaitsee 17. kaupunginosassa Hietalahdessa noin 1 km päässä kaupungin torilta kaakkoon.

1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on saada aikaan vanhalle raviradan alueelle asemakaavaratkaisu alueella 2013 järjestetyn yleisen arkkitehtikilpailun ja sitä seuranneen 2016 tehdyn yleissuunnitelman pohjalta. Alueen asemakaavoituksen yhteydessä päivitetään myös Rantamaantien ja Moottoritien välinen urheilualan asemakaava ja nykyinen moottoritien alue tältä osin.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOT	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI.....	3
1.3 KAAVAN TARKOITUS	3
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO.....	4
1.5 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	5
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	5
2.2 ASEMAKAAVA.....	6
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	7
3 LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA.....	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	7
3.1.2 Alueen luontoympäristö ja hulevedet	7
3.1.3 Alueen ympäristötekijät	9
3.1.4 Rakennettu ympäristö.....	10
3.1.5 Liikenne.....	12
3.1.6 Maanomistus	12
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	13
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	13
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	17
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	17
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	20
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	20
4.3.1 Osalliset	20
4.3.2 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja suunnitteluprosessin hallinta.....	20
4.3.3 Viranomaisyhteistyö	25
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	26
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	26
4.5 ASEMAKAAVALUONNOS (ASEMAKAAVALUONNOSVAIHE)	27
4.5.1 Asemakaavaluonnosten sisältö	27
4.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet (asemakaavaehdotus).....	30
4.6.1 Asemakaavaluonnoksesta annetut mielipiteet, lausunnot ja muu vuorovaikutus ja valmistelutyö	31
4.6.2 Ravilaakson maankäytön kehittämishanke	40
4.6.3 Asemakaavaehdotus ja siitä annetut lausunnot, muistutukset, nettikyselyn kommentit ja vuorovaikutus.....	45
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	55
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	74
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT	74
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS.....	74
6.3 TOTEUTUKSEN SEURANTA	75
7 LIITTEET	75

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Alueen asemakaavoituksen pohjaksi on laadittu seuraavia selvityksiä sekä inventointeja suunnitelmia:

Lähtöaineisto:

Pohjanmaan maakuntakaava

Vaasan yleiskaava 2030

Vaasan viheraluejärjestelmä 2030

Keskustan osayleiskaava, 1995

Keskustan osayleiskaava ehdotus 2016,

Ote ajantasa-asemakaavasta

Vaasan kaupungin rakennusperinneselvitys, 1987

Hietalahden historiikki, 1992

Sandviksparken, parkhistoria och istandsättningsprinciper, 1992

Vaasan kulttuuriympäristöselvitys, 2010

Hietalahden itäosien inventointiraportti 2010

Vaasan Hietalahden luontoselvitys, 2008

Vaasan raviradan luontoselvitys, 2012

Vaasan Hietalahden urheilun alueen luontoselvitys 2012

Vaasan Ansaankadun suunnittelun alueen luontoselvitys 2014.

Hietalahden-Purolan laakso, maisemaselvitys ja ulkoilun alueen suunnitelma 2007

Hietalahden liikuntapuiston kehittäminen, 2008

Hietalahden kehittämissuunnitelma projektisuunnitelma, 2009

Hietalahden jalkapallostadionin vanhan katetun katsomon rakennushistoriallinen selvitys,

Ruusa Viljanen-Rossi 3.9.2012

Hietalahden alueen pysäköintiselvitys, Ramboll 12.9.2012

Vaasan Hietalahden urheilun alueen luontoselvitys 2012

Vaasan rakennusperinneselvitys, 2006

Vaasan ravirata maaperän pilaantuneisuustutkimus, FCG, 13.11.2015

Asemakaavan muutosprosessin aikana tehtävät selvitykset:

Asemakaavan vaikutusten selvittäminen Emännänlahden luontoympäristöön.

Asemakaavan tavoitteiden ja toteuttamisen arviointi (laatukäsikirjan asiantuntija arviointi)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaproessin vaiheet

Asemakaavan muutoksen

Vireilletulo:

MRL 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 8.9.–21.9.2016 ja on lähetetty kaavamuutosalueen maanomistajille, vuokraajille ja rajanaapureille.

Kaavoituksen lähtökohtia ja suunnitelmaa on suunniteltu yhteistyössä Ideakilpailun voittajatoimiston Mandaworxsin, Kaavoituksen, Kiinteistötoimen, Kuntatekniikan ja Talotoimen edustajien välillä Ravilaakson maankäytön kehittämishankkeen yhteydessä mm. alueen yleissuunnitelman toteuttamisen yhteydessä. Suunnittelun yhteydessä on harjoitettu myös laajaa vuorovaikutusta sekä kaupungin sisäisten toimialojen välillä että mm. rakennusliikkeiden, yhdistysten ja asukkaiden kesken vuorovaikutteisissa teematyöpajojen merkeissä.

Luonnos:

Tavoitteena on hyväksyä asemakaavan muutosluonnos Kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa kesällä 2017.

Ehdotus:

Asemakaavan muutosehdotus pyritään hyväksymään ja asettamaan nähtäville syksyllä loppuvuodesta 2017. Tällöin on tavoitteena lainvoimainen asemakaava alkuvuodesta 2018.

Mikäli rakentamisen kilpailutusta halutaan kuitenkin toteuttaa laajemmin jo asemakaavaluonnosvaiheen jälkeen, tullaan asemakaavaehdotuksen aikataulua tarkistamaan vastaamaan tätä prosessia.

2.2 Asemakaava

Visio

Valmistuessaan Ravilaakso on uusi Vaasan ruutukaavakeskustaa jatkava kaupunginosa, joka tarjoaa tulevaisuudessa kiehtovan ja elämyksellisen elinympäristön 2000- 2500 uudelle asukkaalle vahvoine ja monipuolisine palvelu- ja liiketilamahdollisuuksineen. Pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja kuten asuinrakentamista ja ympäristöä häiritsemätöntä liike- työ ja toimitilaa sekä palvelurakentamista on alueelle esitetty noin 140 000 k-m².

Ravilaakso on sydämellinen elävä monipuolinen asuntorakenteeltaan ja toiminnoiltaan sekoittunut kaupunginosa, jossa kaikki olennainen on lähellä. Ravilaaksossa viihtyvät sekä lapset että aikuiset, vanhat ja nuoret, kiireiset ja kiireettömät, asukkaat ja vierailijat. Ravilaakso on perinteiseen kaupunkirakenteeseen perustuva hietalahden uusi sydän, joka vastaa samalla sekä uusimpiin teknisiin ja ilmastostrategisiin haasteisiin että nykyihmisen haluihin ja tarpeisiin elinympäristönsä suhteen.

Tämän saavuttamiseen tarvitaan kestävää sekoittunutta asukasrakennetta, laadukkaita lähipalveluita, monipuolisia toimintoja, yhteisöllisyyden määrätietoista kehittämistä ja kulttuurin monipuolista edistämistä, jotka ovat sekä lyhyellä, että pitkällä tähtäimellä suuri lisäarvo sekä alueelle, että koko kaupungille lisäten sen toimivuutta ja vetovoimaa muuttuvassa maailmassa. Toimiva monipuolinen kaupunkirakenteella on myös merkittävä paikallistaloutta ja työllisyyttä edistävä merkitys ja on nimenomaan Vaasan kaupungin strategiassa kirjattua rikkaan ja monipuolisen kaupunkikulttuurin edistämistä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Alueelle toteutettavat monipuoliset toiminnot, lähipalvelut sekä eläväiset kadut ja aukiot, eivät synny nykytilanteessa luonnostaan, vaan niiden synnyttäminen vaatii kaupungilta aktiivisia toimenpiteitä ja älykästä rakentamisen ohjaus- ja kehittämistyötä ja työkaluja. Ratkaisujen kehittämisessä tehdään uudella otteella ja välineillä yhteistyötä sekä kaupungin sisällä, että eri yhteistyötahojen välillä. Alueelle kehitetään omaa taideohjelmaa, keskitytään aluebrändäykseen, luodaan omaa maa- asuntopoliittista ohjelmaa, kehitetään uusia välineitä liike- ja toimitilojen sekä yhteistilojen toteuttamiseen, valmistellaan omaa energia ja ilmasto strategiaa ja toimenpideohjelmaa ja panostetaan esim. julkisen tilan rakentamisen ja toimintojen laatuun poikkeuksellisen vahvasti.

Ravilaakson ytimessä keskusaukion laidalla sijaitsevasta korttelista on pidetty konseptin suunnittelu ja tontinluovutuskilpailu 25.10.2017–5.1.2018. Kilpailun voitti Peab ja Yrjö ja Hanna säätiö. Voittajien kanssa on tehty aiesopimus ja kaupunki on heidän kanssaan yhteistyössä järjestänyt korttelia koskevan arkkitehtikutsukilpailun. Korttelin rakentaminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2021.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue, jolla 1950 luvulla rakennettu Vaasan ravirata sijaitsee nyt, on vanhaa merenpohjaa, josta on muodostanut maan kohoamisilmiön myötä alava laakso. Merestä noussut laakso otettiin pikkuhiljaa käyttöön monipuolisena urheilu- ja puistoalueena luistin- ja moottoriratoineen. Alue oli monipuolisessa käytössä myös sinä aikana, kun ravirata oli käytössä.

Nykyisellään itse raviradan alue on lähes merenpinnan tasossa ja joudutaan pitämään pumppaamalla kuivana. Raviradan kaakkois- ja pohjoispuolella sijaitsee puistoalue, jolla on tehty mm. liito-oravahavaintoja. Puisto on myös tärkeä biologinen käytävä sisämaan ja rannikkopuiston välillä.

3.1.2 Alueen luontoympäristö ja hulevedet

Kaava-alueella on laadittu kolme erillistä luontoselvitystä:

- 1) Vaasan raviradan luontoselvitys (2012),
- 2) Vaasan Hietalahden urheilualueen luontoselvitys (2012), ja
- 3) Vaasan Ansaankadun suunnittelualueen luontoselvitys (2014).

Alla yhteenvedot luontoselvityksistä.

- 1) Vaasan Raviradan suunnittelualueelle tehtiin luontoselvitys maastokauden 2012 aikana. Maastossa inventoitiin luontotyytit, pesimälinnusto sekä liito-oravan ja lepakoiden esiintyminen alueella. Luontotyyppi- ja habitaattikartoituksen maastotöiden yhteydessä arvioitiin lisäksi Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV (a) nisäkäs-, matelija- ja sammakkoeläinten esiintymistä alueella. Selvitysalueen inventoinnissa ei löydetty luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppieitä tai elinympäristöjä. Alueen itäosassa on vuonna 2008 löydetty ja rajattu Suomen luonnonsuojelulain 49 § mukainen liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikka. Kevään 2012 kartoituksessa kyseisellä alueella havaittiin vähäisiä merkkejä lajista. Lajin liikkumisreitti toisille tiedossa oleville reviireille tapahtunee Ruutikellarintien yli idän suuntaan. Aluetta voidaan ympäristöministeriön ohjeistuksen mukaisesti (YM/4/50/2003, 30.6.2004) pitää edelleenkin luonnonsuojelulaissa mainittuna lisääntymis- tai levähdyspaikkana, joten se on huomioitava tulevassa maankäytön suunnittelussa. Käytännössä tämä tarkoittaa ympäristön pitämistä liito-oravalle soveltuvana ja lisäksi suunnittelun avulla turvataan lajin kulkuyhteyksien säilyminen eri lisääntymis- ja levähdyspaikkojen välillä.
- 2) Vaasan Hietalahden urheilualueelle tehtiin luontoselvitys vuoden 2012 aikana, jossa inventoitiin luontotyytit, pesimälinnusto, liito-oravan ja lepakoiden esiintyminen alueella. Selvitysten taustalla ovat Euroopan Unionin luontodirektiivi (92/43/ETY), lintudirektiivi (79/409/ETY) sekä Suomen metsä-, luonnonsuojelu- ja vesilaki. Lisäksi Suomen maankäyttö- ja rakennuslain 9 § velvoittaa tekemään riittävät esiselvitykset ennen maankäytön suunnittelua. Hietalahden urheilualueen metsäalueet ovat tuoreita tai lehtomaisia kankaita. Alueen muut viheralueet ovat erityyppisiä joutomaita. Selvitysalueelta ei löytynyt metsä-, luonnonsuojelu- tai vesilain mukaisia suojeltuja elinympäristöjä tai luontotyyppieitä. Hietalahden urheilualueella on kaksi liito-oravan elinpiiriä ydinaluetta. Toinen sijaitsee ns. Emäntälahden talon takana ja toinen jalkapallostadioniin ja moottoritien välissä. Nämä kyseiset alueet tulee säilyttää liito-oravalle soveltuvina ja niille tulee olla tarvittavat kulkuyhteydet. Liito-oravan arvioidut kulkuyhteydet alueen elinpiiriä ydinalueista moottoritien lounaispuolelle tulee säilyttää.
- 3) Ansaankadun suunnittelualue sijaitsee rakennetulla korttelialueella Vaasan keskustan tuntumassa. Maastokauden 2015 aikana alueelle tehtiin luontokartoitus kaavoituksen pohjaksi. Yhteenvedona voidaan todeta, että suunnittelualueella ei

ollut Suomen luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppejä eikä Suomen luonnonsuojelulain 49 §:ssä mainittujen eläinlajien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, joiden huomioiminen maankäytön suunnittelun yhteydessä vaatisi suojelutoimenpiteitä tai -aluerajauksia.

Ravilaakson alueesta on tehty Hietalahden hulevesimallinnus 22.4.2015, joka on toiminut kuntatekniikan asemakaavaprosessin aikaisen suunnittelun pohjana.

Mallinnuksen perusteella ehdotetaan seuraavia asioita otettavan huomioon raviradan alueen jatkosuunnittelussa:

”Malmönkadun ja raviradan välisen alavan pysäköintialueen tulvaongelmaan ei ole muuta ratkaisua kuin nostaa alueen tasausta. Pysäköintialueen viereinen oja purkaa raviradan suuntaan ja vesipinta on riippuvainen raviradan ojien ja tulevaisuudessa uuden putkilinjan padotuksesta.”

”Raviradan uuden alueen läpi tulee toteuttaa hulevesiviemärilinja 1200B ja Ranta-maantien sekä Valtatien 3 alitukset on suurennettava samaan tasoon ja myös avo-ojaosuudet on kunnostettava. Lisäksi Emäntälahden penkereen läpi purkava rumpu on suurennettava. Mikäli Emäntälahden luontoarvot eivät mahdollista tulevan tilanteen virtaamien johtamista lahteen, tulee tarkastella mahdollisuutta purkaa hulevedet lahdenpohjukan ohitse suoraan merelle.”

Alueen hulevesien järjestämisen toteuttamisen periaatteet ja tavoitteet on selostettu kohdassa 5.2.1.

Viherkerroin

Kaavoituksessa on kehitetty viherkerroin hyödyntämistä asemakaavoituksessa. Viherkerroin on menetelmä, jolla pyritään varmistamaan, että kaupunkirakenteessa on riittävästi ekologisesti tehokasta pinta-alaa. Ravilaaksossa hyödynnetään viherkerrointa sekä rakennettavilla kortteleilla, että yleisillä alueilla. Kts. kaavamääräykset kohta **5.2.2.** Viherkerroin (s. 46).

3.1.3 Alueen ympäristötekijät

Kaava-alueelle vuonna 2015 tehdyissä ympäristöteknisissä tutkimuksissa (Vaasan ravirata maaperän pilaantuneisuustutkimus 13.11.2015, FCG) ei havaittu alueella asemakaavaehdotuksen mukaista käyttöä rajoittavia haitta-aineita. Selvityksen mukaan alueella ei ole maaperän pilaantuneisuuteen perustuvaa tarvetta jatkotoimenpiteille.

Ravilaakson alueella tullaan todennäköisesti tekemään yleistenalueiden ja kortteleiden osalta massanvaihtoa kaivamalla savimaita 0-6 metriä pois ja korvataan louheelle/murskeella.

On todennäköistä, että maarakentamisen yhteydessä esiintyy alueella paikoitellen sulfidisavea. Kaivuumaista teetetään tarkempia tutkimuksia mm. kaivu-urakan tai kadun suunnittelun yhteydessä. Sulfidimaita tullaan käsittelemään määräysten mukaisesti esim. kalkitsemalla ja varastoimalla ne asianmukaiseen paikkaan ja asianmukaisella tavalla esim. Vaasan kaupungin maankaatopaikoille.

Mahdolliset rakennusaikaiset kaivualueelta pumpattavat tai luonnollisesti pois valuvat vedet tullaan johtamaan kalkkipadon läpi hulevesiojastoon ja eteenpäin mereen.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Alueen rakennettua ympäristöä on selvitetty mm. seuraavissa asiakirjoissa:

Vaasan kaupungin rakennusperinneselvitys, 1987

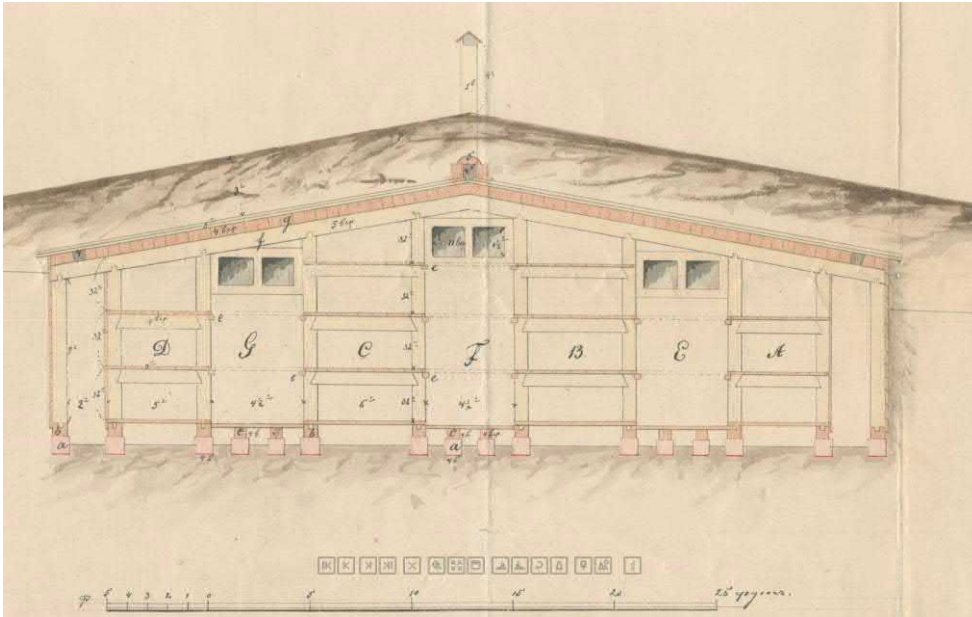
Hietalahden historiikki, 1992

Sandviksparken, parkhistoria och iståndsättningsprinciper, 1992

Vaasan kulttuuriympäristöselvitys, 2010

Hietalahden itäosien inventointiraportti 2010

Alueen rakennuskanta koostuu aikanaan palaneen ja typistettyyn muotoonsa korjatusta ravikatsomorakennuksesta, jolla ei nykyasussaan ole rakennustaiteellista tai toiminnallista arvoa. Kylmä laajoilta osin maalattainen rakennus on kunnoltaan heikko ja rakenteeltaan monelta osin primitiivinen ja väliaikaiseksi rakennetun oloinen. Hevosurheilutoimintaan kuuluu lisäksi raviradan lähiympäristöön sijoitetut varasto- ja tallirakennukset, joita on käytetty tähän päivään saakka. Rakennukset ovat luonteeltaan yksinkertaisia ajan saatossa useaan otteeseen muutettuja ja vailla erityisiä rakennustaiteellisia tai toiminnallisia arvoja. Sen sijaan raviradan luoteisreunalla sijaitseva vanha rakennuksen kivijalka kuuluu vanhalle Kruunun ruutikellarille, jonka mukaan mm. niin alueen katu kuin puistokin on nimetty. Ruutikellarin piirustukset vuodelta 1864 (alla) löytyvät kansallisarkiston digitaaliarkistosta. Rantamaantien ja valtatie 8 välisellä alueella sijaitsevat 1980-luvun lopulla rakennettu tennishalli sekä jalkapallostadionkokonaisuus, jonka uusimmat osat ovat valmistuneet 2015-16 ja vanhimmat osat 1936. Stadionin vanhimmat osat, vanha katsomorakennus ja kuulutustorni edustavat olympia-ajan urheilurakentamista ja ovat sekä rakennustaiteellisesti että kulttuurihistoriallisesti merkittäviä ja voimassa olevassa asemakaavassa suojeltuja merkinnällä sr-5 ja sr-3. Jalkapallostadionin alueesta on tehty kattava rakennusinventointi vuonna 2012.



Ruutikellarin leikkauskuva

Kaava-alueen pohjoispuolella Malmönkadun varrella sijaitsevat Malmönkadun kerrostalot nk. "Lättähattutalot" jotka ovat rakennettu 1960. Malmönkatu 2, 4, 6, 8, ja 10, suunnittelija Viljo Rewell.

Malmönkatu 2,4,6,8,10:n, Skånenkatu 2,4, 6:n ja Ravikatu 5:n rakennuksille on esitetty suojelumerkintää sr-5 perustuen mm. Hietalahden itäosien inventoinnin 2010:n rakennussuojelusuositukseen ja aiempien inventointien sekä 24.1.2019 ja 29.1.2019 tehtyyn ajantasaisuuden arviointiin.

Malmönkatu 2-10:ssä sijaitseva kerrostalojono (valmistuneet v. 1954 – 1956) on SATOn rakennuttama ja Viljo Revellin toimiston suunnittelema. Viljo Revell osallistui Suomen jälleenrakentamiseen sodanjälkeisinä vuosina arkkitehtiliitto SAFA:n jälleenrakennustoimiston johtajana sekä SATO Oy:n Vaasan osaston toimitusjohtajana. Yhtiö perustettiin yleishyödylliseksi asuntotuotantoyhtiöksi lievittämään yksityisten markkinoiden tuottamia epäkohtia asuinrakentamisessa. Näkyvin tulos saavutettiin Hietalahdessa, jonne toteutettiin yhtiön toimesta kokonainen asuinkortteli Viljo Revellin arkkitehtitoimiston suunnitelmien mukaan. Varsinainen SATO-kortteli sijaitsee Malmönkadun pohjoispuolella, mutta "lättähattutalot" kuuluvat myös kokonaisuuteen. Se rakennettiin kaupunginpuutarhan paikalle, joka siirrettiin asuntojen tieltä nykyiseen sijaintipaikkaansa Korkeallamäellä.

Malmönkatu 2 – 10:ssä sijaitsevia kerrostaloja kutsutaan lättähattutaloiksi loivan harjakattonsa vuoksi. Nimen taustalla voi olla myös lättähattujuna – kerrostalojono näyttää vanhoissa kuvissa ihan junavaunujonolta, kun kasvillisuus ei vielä peitä näkymää. Rakennukset edustavat varhaista betonielementtitekniikkaa, vaikka tiilirakenteitakin niissä vielä käytettiin. Alkupään talot (2, 4 ja 6) valmistuivat ensin ja niissä kaikilla asunnoilla on

oma parveke. Loppupään taloissa (8 ja 10) yksiöt ovat ilman parvekettä. Syvästä rungosta johtuvat valaistusongelmat Revell ratkaisi asuntojen sisäisillä yläikkunoilla ja liukuovilla. Talot ovat hyvin samankaltaisia kuin Helsingin Maunulan kansanasunnot, jotka Revell myös suunnitteli hieman aikaisemmin (v. 1946 – 52). Niukasti detaljoituihin taloihin on saatu herkkyyttä käyttämällä tiiltä, lasitiiltä ja Revellin suosimaa reikäaihetta.

Rakennuksia on vuosien varrella muutettu etenkin ikkunoiden, ovien ja parvekkeiden osalta, mutta suurelta osin ne ovat säilyttäneet ilmeensä hyvin. Valitettavasti kyseisen aikakauden niukka arkkitehtuuri kärsii varsin helposti jo pienistäkin muutoksista.

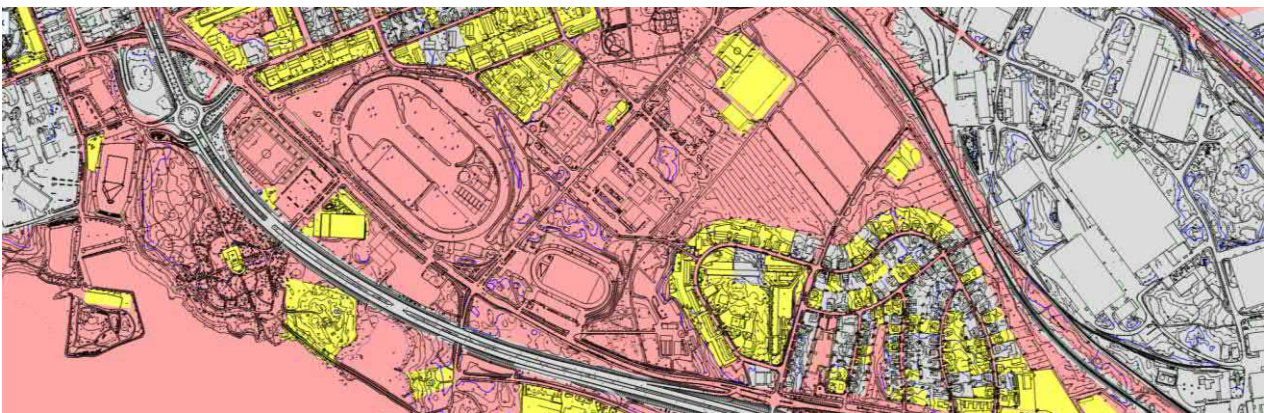
3.1.5 Liikenne

Alueen eteläosassa kulkee valtatie 8, joka tällä kohtaa on moottoritie. Moottoritie on esitetty katkaistavaksi Ruutikellarintien kohdalta liikenneympyrällä.

Kehittämissuunnitelman mukaan tie muutettaisiin kaduksi. Valtatien liikennemäärät suunnittelualueella on ollut viime vuosina noin 11 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Valtatien lisäksi kaava-alueeseen kuuluu kolme katua: Ruutikellarintie, Ravikatu, Rantamaantie. Ruutikellarintie ja Rantamaantie ovat kehätien kaltaisia nopeita reittejä keskustan ympäri ja kaupunginosien välillä. Ravikatu on pienempi kokoojakatu.

3.1.6 Maanomistus

Vaasan kaupunki omistaa valtatie 8 tiealuetta ja lukuunottamatta kahta rakennettua kerrostalotonttia Skoonenkadulla kaikki suunnittelualueen maat. Tiealueen omistaa valtio ja kerrostalotontit taloyhtiöt. Kaupunki vuokraa tällä hetkellä tontteja seitsemälle taloyhtiölle ja määräalat Tenniscenterille, ravitalille ja Vaasan sähköverkolle muuntamo varten. Alueella aiemmin toimineet raviurheiluun liittyvät vuokrasopimukset ovat päättyneet jo ennen asemakaavaprosessia tai sen alkuvaiheessa.

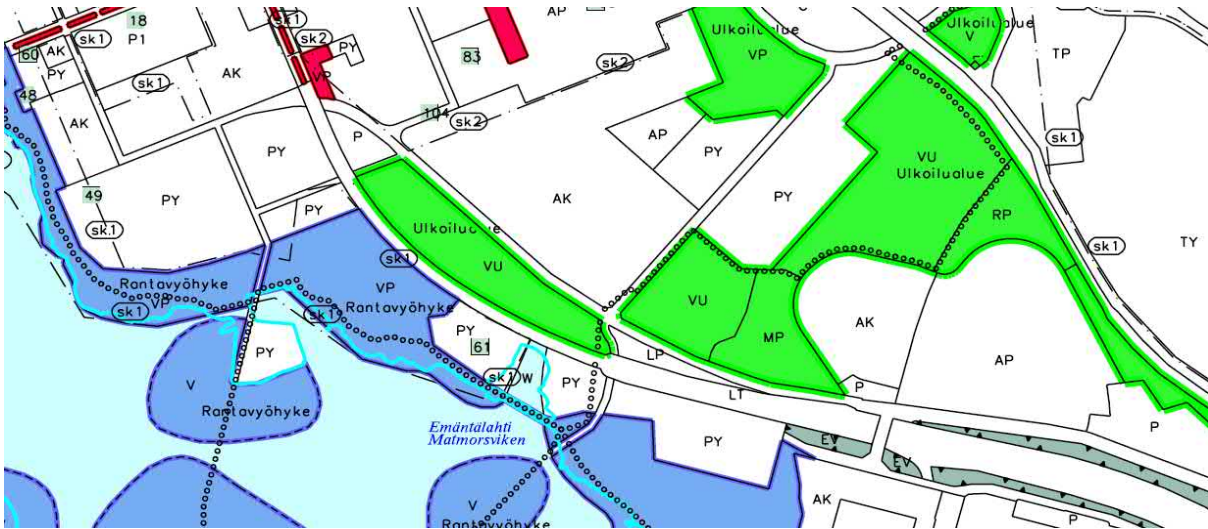


Maanomistuskartta. Punaisella kaupungin maanomistus, keltaisella kaupungin vuokraamat maa-alueet ja harmaalla valtion ja yksityisen omistuksessa olevat maa-alueet.

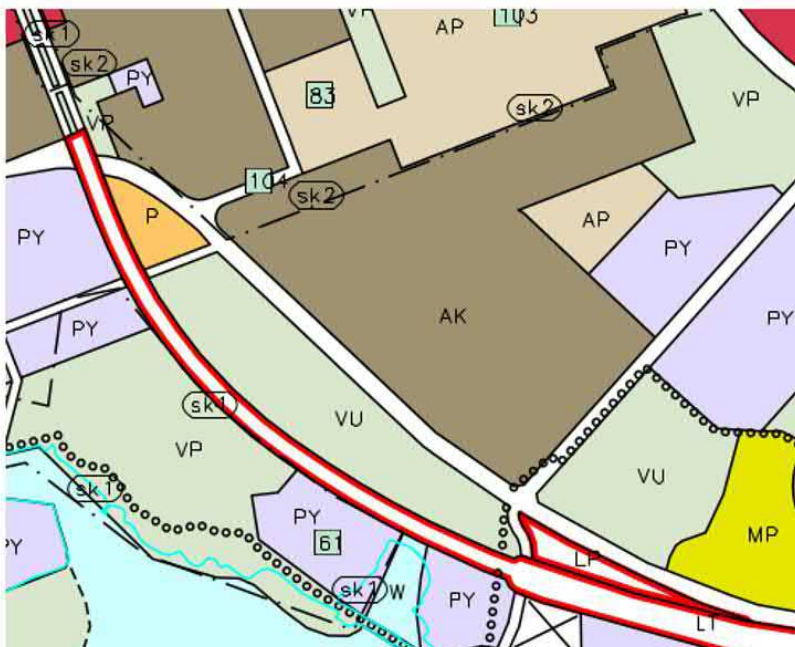
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä Vaasan yleiskaavaehdotuksessa 2030 ja Vaasan yleiskaavan 2030 viheraluejärjestelmässä määritetään nykyinen Raviradan alue ja Ravikadun ja Skoonenkadun väliin jäävä kortteli asuin- ja palvelualueeksi (AK), joka on varattu pääosin asuin- ja palvelualueille ja jolle saa sijoittaa myös asuin- ja palvelutaloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Rantamaantien ja moottoritien E12 välinen alue on osoitettu yleiskaavassa Urheilu- ja virkistystoimintojen alueeksi (VU)



-  RETKEILYALUE (VÄH. 150 HA, 5 KM:N ETÄISYYS)
FRILUFTSOMRÅDE (MIN. 150 HA, 5 KM:S AVSTÅND)
-  ULKOILUALUE (VÄH. 10 HA, 1 KM:N ETÄISYYS)
REKREATIONSOMRÅDE (MIN. 10 HA, 1 KM:S AVSTÅND)
-  LÄHIPUISTO / KAUPUNGINOSAPUISTO (VÄH. 1 HA, 0,5 KM:N ETÄISYYS)
NÄRPARK / STADSDELPARK (MIN. 1 HA, 0,5 KM:S AVSTÅND)
-  MERENRANTAPUISTO
HAVSSTRANDPARK

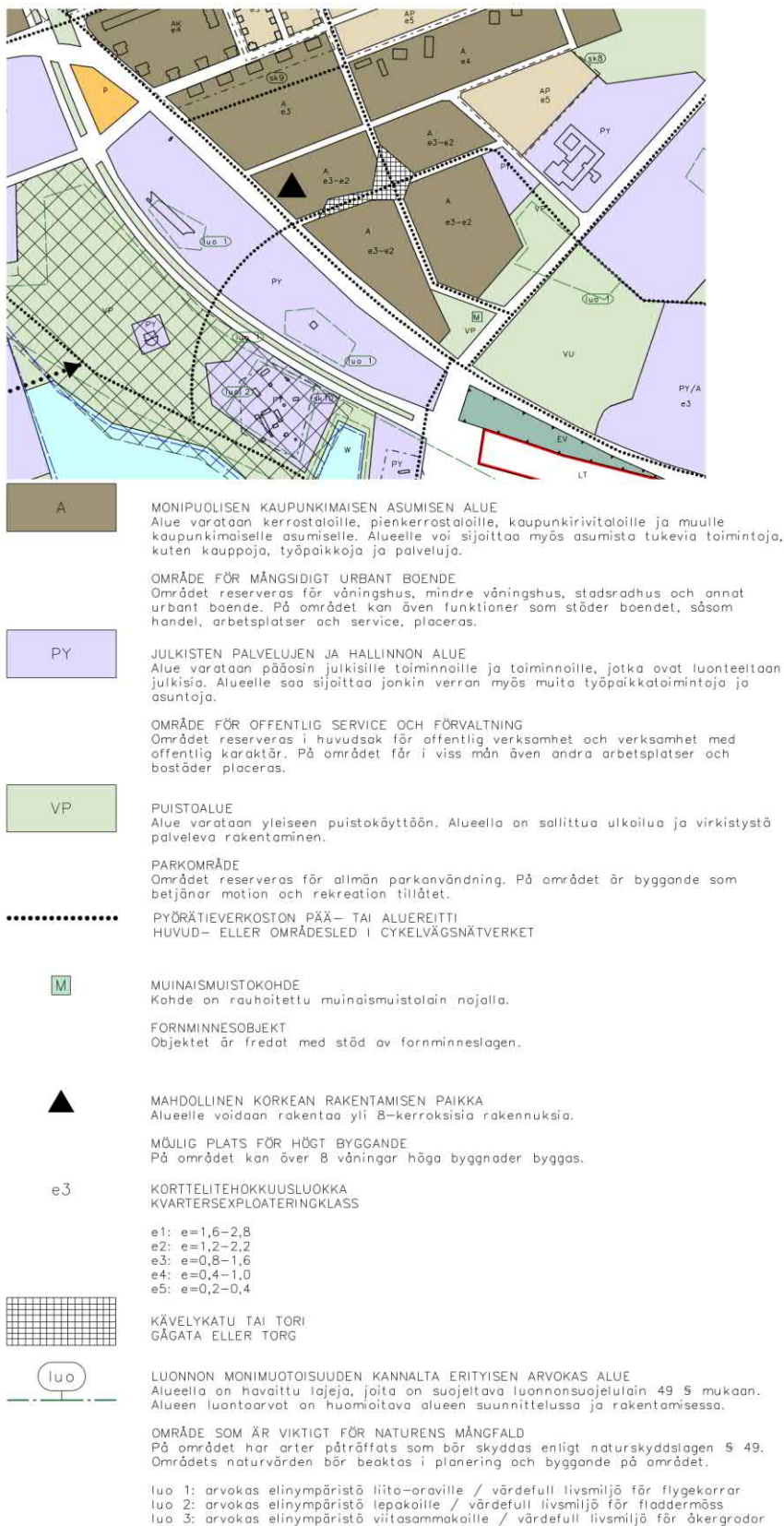


AK	ASUINKERROSTALOJEN ALUE. Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. OMRÅDE FÖR FLERVÅNINGSHUS. Området reserveras i huvudsak för flervåningshus. I området får också placeras småhus samt service- och arbetsplatsverksamhet som inte förorsakar miljöolägenheter.
AP	PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan pääosin asuinpientaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. BOSTADSOMRÅDE DOMINERAT AV SMÅHUS. Området reserveras i huvudsak för småhus. I området får också placeras service- och arbetsplatsverksamhet som inte förorsakar miljöolägenheter.
VU	URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE. Alue varataan urheilukeskuksille ja erityisliikuntapaikoille. Alueella on sallittu urheilu- ja virkistyskäyttöä palveleva rakentaminen. OMRÅDE FÖR IDROTTS- OCH REKREATIONSANLÄGGNINGAR. Området reserveras för idrottscentra och specialidrottsplatser. På området är byggande som betjänar idrotts- och rekreationsverksamhet tillåtet.
sk2	KULTTUURIYMPÄRISTÖN KANNALTA MAAKUNNALLISESTI TAI PAIKALLISESTI ARVOKAS ALUE. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueen rajaukset ja maankäyttöperiaatteet määritellään tarkemmillä suunnitelmilla. FÖR LANDSKAPET ELLER LOKALT VÄRDEFULLT KULTURMILJÖOMRÅDE. Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Områdets arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd bör bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras bör man vinnlägga sig om att områdets särskilda värden bevaras. Avgränsningen av området och principerna för markanvändningen fastställs med detaljerade planer.
oooooooo	ULKOILUREITTI. FRILUFTSLED.

Ote- Vaasan yleiskaavasta 2030



Ilmakuva suunnittelualueesta



Ote Vaasan keskustan osayleiskaavasta 2040

Vaasan keskustan osayleiskaavan muutostyö on vahvistunut 22.8.2019. Osayleiskaavan luonnoksessa nykyisen raviradan alue on yleiskaavan mukaisessa käytössä, mutta sitä on tarkennettu rakennustehokkuuksien ja katulinjausten osalta. Osayleiskaavassa Ravilaakson alueen korttelit on määritelty monipuolisen asumisen korttelialueiksi ja ”suurkorttelien” tehokkuudeksi 0,8-2,2. Osayleiskaavassa on myös osoitettu kävelykadun / torin sekä ulkoilureittiyhteyksien likimääräinen sijainti

Asemakaavan muutosalueella voimassa olevat asemakaavat:

13.9.1950 hyväksytty asemakaava **150**, 1.9.1970 hyväksytty asemakaava **414** ja 18.2.2013 hyväksytty asemakaava **985**. Ravikadun ja Skoonenkadun nurkka on osoitettu asemakaavassa 150 tonteiksi, jotka tulee rakentaa silloin voimassaolevan rakennustapaohjeen mukaisesti. Asemakaavan 150 muutos on käynnissä.

Asemakaavassa 414 vanha raviradan alue on merkitty urheilualueeksi (U) ja Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU-1). Asemakaava 985 on osoitettu yleisiä katuaukioita, urheilutoimintojen korttelialueita (YU), urheilutoimintojen alue (VU), pysäköinnin korttelialue (LPA) sekä puistoalue VP.



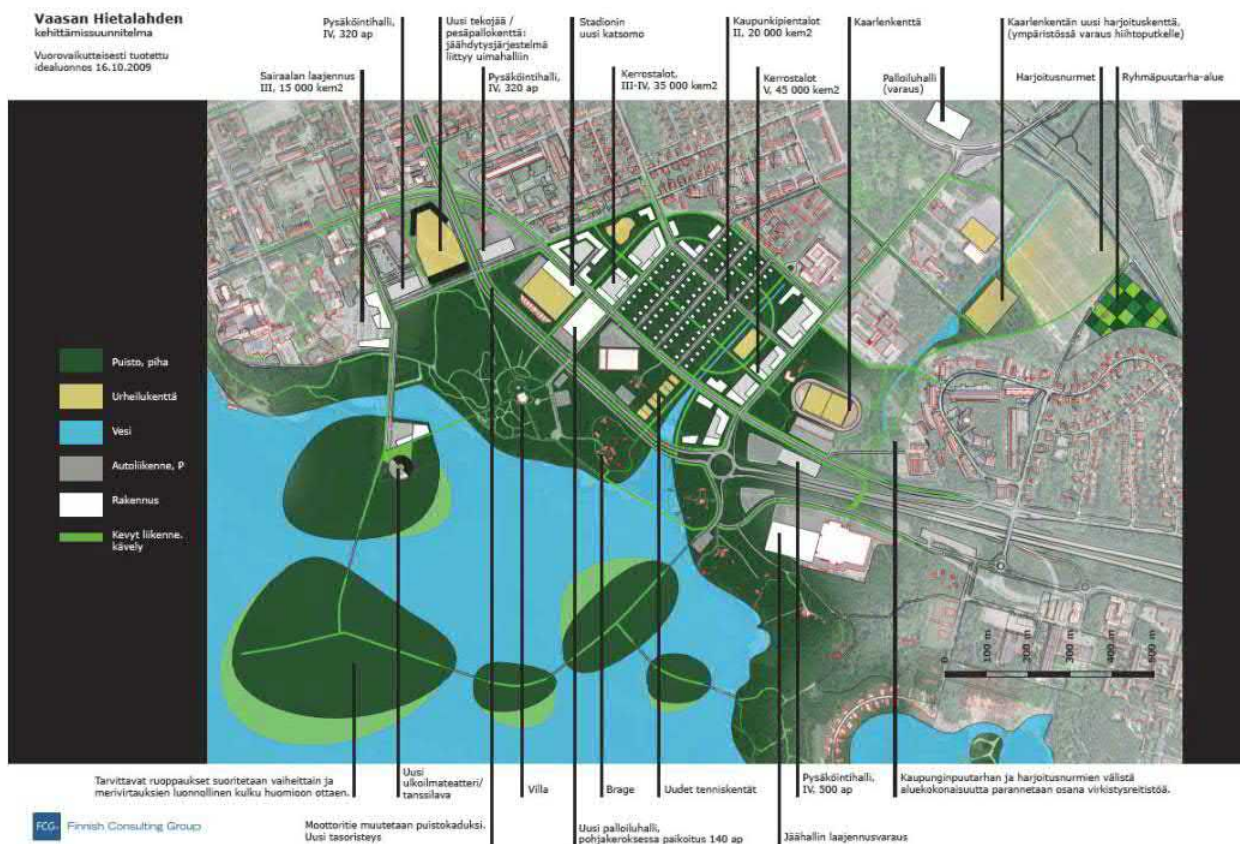
Ote ajantasa-asemakaavasta.

Vaasan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2019

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

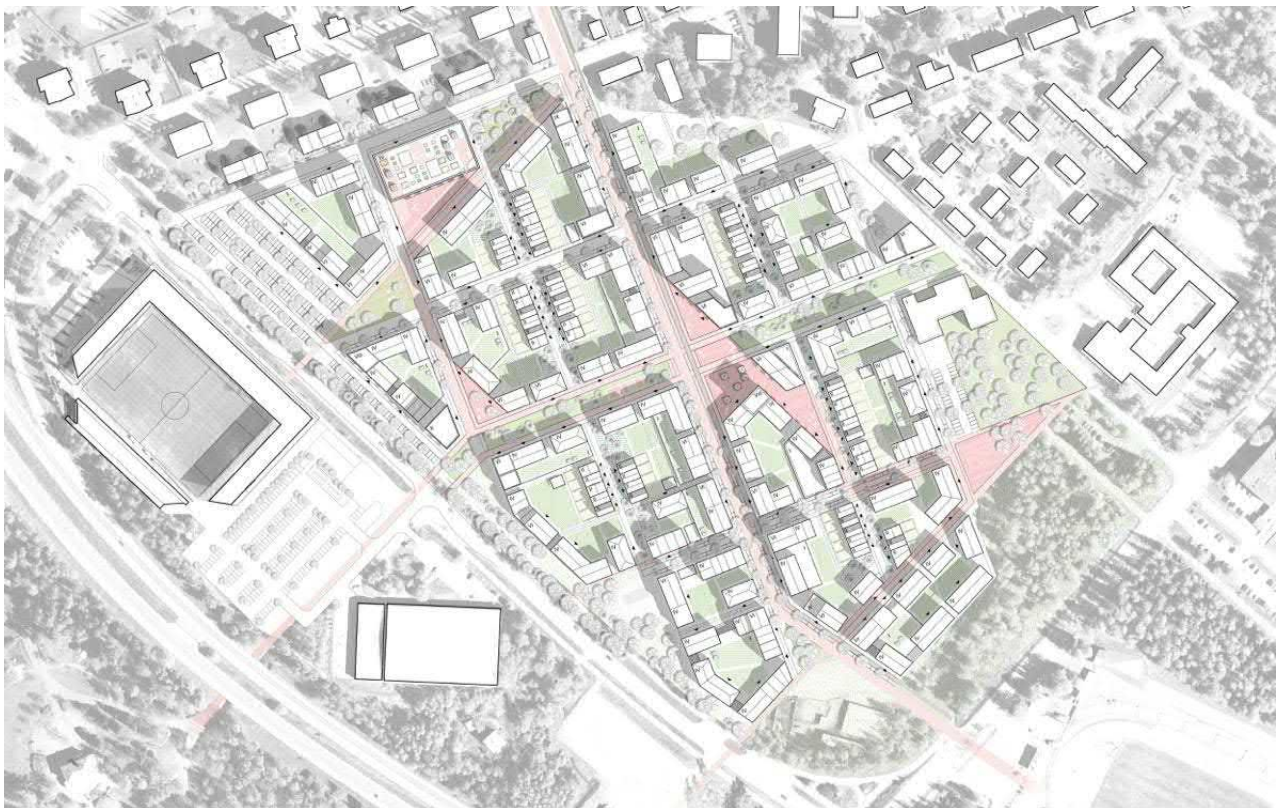
1950 luvulla vanhan merenlahden alavaan laaksoon rakennetun raviradan alueen potentiaali tärkeänä kehitysalueena Vaasalle on tunnustettu jo kauan ja alueen uutta maankäyttöä on suunniteltu pitkään. Vuonna 2008 alueelle tehtiin yleissuunnitelma osana Vaasan yleiskaavatyötä, jossa alue osoitettiin asuinkerrostalojen alueeksi. Vuonna 2013 alueen maankäytöstä järjestettiin suunnittelukilpailu, jonka voitti ehdotus, joka esitti ruutukaavakaupungin jatkamista alueelle luoden sinne tiiviin elävän ja palveluiltaan ja toiminnoiltaan monimuotoisen uuden kaupunginosan. Vuonna 2016 ideasuunnitelmaa kehitettiin edelleen kaavoituksen ja ideakilpailun voittajatoimisto Mandaworksin kanssa tiiviissä yhteistyössä kaupungin teknisentoimen tulosalueyksiköiden kanssa. Yleissuunnitelma hyväksyttiin kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa osallistumis- ja arviointisuunnitelman hyväksymisen yhteydessä asemakaavatyön lähtökohdaksi. Yleissuunnitelmaa on edelleen kehitetty mm. asemakaavatyön aikana järjestettyjen vuorovaikutustilaisuuksien tulosten ja tarkennettujen suunnitelmien ja osaprojektityöstä saatujen ideoiden pohjalta vuoden 2017 aikana.



Hietalahden yleissuunnitelma, 2009



2014 ratkenneen Ideakilpailun voittajaehdotuksen havainnekuvia. (Mandaworks)



2016 aikana tehdyn yleissuunnitelman havainnekuvia (Mandaworks)

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Hanke on esitelty Vaasan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2015 ja 2016.

Hankkeen vireille tulosta on ilmoitettu 8.9.–21.9.2016 osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osalliset ja osallisten vaikutusmahdollisuudet on mainittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Osallisia ovat:

- Kaava-alueen maanomistajat, vuokralaiset ja naapurit
- Kaupungin ao. viranomaiset ja lautakunnat sekä laitokset
- Pelastuslaitos
- Vaasan Vesi Oy, Vaasan Sähkö Oy ja Anvia Oy
- Eteläpohjanmaan Ely-keskus
- Länsi- ja sisäsuomen aluehallintovirasto
- Pohjanmaan maakuntaliitto
- Pohjanmaan museo
- Museovirasto
- Vaasan kihlakunnan poliisilaitos
- Palosaaren asukasyhdistys
- Länsisuomen sotilasläänin esikunta
- Posti Ab

4.3.2 Osallistuminen, vuorovaikutusmenettelyt ja suunnitteluprosessin hallinta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 8.9.–21.9.2016.

Prosessi

Pääprojekti

Ravilaakson pääprojektin alaisuuteen kuuluu maankäytön kehittämishankkeen yleensäkin kuuluvat prosessit kuten kaavoitus, tontinluovutus jne.

Osaprojektit

Hankkeen kannalta erityistä huomiota tai resursseja tarvitsevat hankkeet käsitellään osaprojekteine tavoitteena kyetä paremmin hallinnoimaan perinteistä hanketta laajempi kokonaisuus.

Hankkeen osaprojektit ovat asunto- ja maapoliittinen ohjelma, esirakentaminen ja infrasuunnittelu, ”Tulevaisuuden innovatiivinen, energiatehokas asuinalue”, Ravilaakson

taide, Ravilaakson palvelut ja toiminnot, liike ja toimitilat, Ravilaakson viestintä ja aluebrändäys, pysäköinti ja Laatukäsikirja.

Osaprojektit esitellään tarkemmin laatukäsikirjassa (liite 4)

Asemakaavatyössä on toteutettu laajaa vuorovaikutusta.

Yleissuunnitteluvaiheen vuorovaikutus:

Loppuvuodesta 2016 alkaen hankkeesta on järjestetty seuraavat teematyöpajat: Energiatyöpaja 15.11.2016, Palvelut ja toiminnot työpaja 21.12.2016, Rakentajat työpaja 11.1.2017, Asu ja elä työpaja 11.4.2017.

Teematyöpajatyöskentelyn tuloksena on saatu arvokasta tietoa ja uusia ideoita, joita on käytetty vuonna 2016 tehdyn yleissuunnitelman jatkojalostamisessa asemakaavaluonnokseksi.

Teematyöpajojen palautteet tiivistetysti:

Energiatyöpaja, Tulevaisuuden Energiatehokas ja Innovatiivinen asuinalue, 15.11.2016

Tilaisuuteen osallistui laaja kirjo eri energia-alan toimijoita, Vasek, Vaasan kaupunki, Vaasan Sähkö, Vaasan yliopisto ja mm. Novia. Paikalla oli yhteensä noin 40 osallistujaa.

Vuorovaikutustilaisuuden toteutustapa

Tilaisuus alkoi Ravilaakson hankkeen esittelyllä ja jatkui Vaasan sähkön esityksellä.

Esitysten jälkeen osallistujat kokoontuivat 4 - 5 hengen ryhmiin pohtimaan yhdessä pöydän ääreen Ravilaaksoa ensisijaisesti rakentamisen näkökulmasta. Ideat kirjattiin yhteen suureen paperiin ja alueen karttaan tehtiin merkintöjä, liimattiin kommentteja ja piirrettiin kuvia. Lopuksi ryhmät esittelivät työt muille ja niiden pohjalta käytiin keskustelua.

Työpajassa keskusteltiin eri lämpövaihtoehtoista, sähkönjakeluun liittyvien uusien innovaatioiden käytöstä ja ideoitiin alueen energiankulutukseen vaikuttavista ratkaisuista ja innovaatioiden mahdollistamisesta.

Kaukolämpö todettiin halvimmaksi ja parhaaksi ratkaisuksi, mutta myös hybridiratkaisun potentiaalia pidettiin pohdittavan arvoisena. Energian varastointia ja mm. sedimenttilämpöä pidettiin varteenotettavina vaihtoehtoina esim. tukemaan kaukolämpöratkaisua.

Tilaisuudessa ideoitiin ekologisia ratkaisuja liittyen mm. alueen toimintoihin, viherratkaisuihin kortteli tai talokohtaiseen energiantuotantoon, paikalliseen ruokatuotantoon ja aurinkoenergiaan.

Työpajan yhteenveto löytyy kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä olevasta vuorovaikutusasiakirjasta (ak 1079 Vuorovaikutusasiakirja).

Kuinka palautteet huomioidaan ak työssä:

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on kehitetty yhteistyötä Vaasan yliopiston, Novian, Vaasan sähkön ja mm. Vasekin kanssa. Energiaratkaisuja on tutkittu ja suunniteltu edellä mainittujen osapuolten kanssa yhteistyössä ja osana ”Tulevaisuuden innovatiivinen, energiatehokas asuinalue” AIKO-hanketta.

Ravilaakson palvelut ja toiminnot työpaja 21.12.2016, kutsuvuorovaikutustilaisuus Draamasalissa

Tilaisuuteen osallistui laaja kirjo kaupungin toimialojen, alueella toimivien yhdistysten, koulutuksen ja tutkimuksen sekä mm. eri liikemaailman alojen edustajaa. Paikalla oli yhteensä noin 55 osallistujaa.

Vuorovaikutustilaisuuden toteutustapa

Tilaisuus alkoi sarjalla esityksiä. Ensimmäiseksi Kaavoitus esitti Ravilaakson kehityshankkeen suunnitelmia ja prosessin kulkua, sitten Pohjanmaan museo piti esityksen taiteen julkisesta taiteesta, Kiinteistötoimi alueen maa- ja asuntopoliittisista tavoitteista ja Vaasan yrittäjät yrittäjien näkökulmasta.

Esitysten jälkeen osallistujat kokoontuivat 5 - 6 hengen ryhmiin pohtimaan yhdessä pöydän ääreen Ravilaaksoa ensisijaisesti palvelunäkökulmasta. Kaavoituksen esityksessä oli lista kysymyksistä ryhmäkeskustelun tueksi. Ideat kirjattiin yhteen suureen paperiin ja alueen karttaan tehtiin merkintöjä, liimattiin kommentteja ja piirrettiin kuvia. Lopuksi ryhmät esittelivät työt muille ja niiden pohjalta käytiin keskustelua.

Alueelle ideoitiin mm. seuraavia toimintoja ja palveluita:

Ravintoloita, pieni ruokakauppa (kaupan edustajan näkemys), kylätalo, senioritalo, tanssilava, kylätalkkari, residenssitaiteilijatilaja, sisä- ja ulkotilaa keskustassa, (näyttely, koulun opetustilaa), tiloja startupeille, uudenlaisia työtilamahdollisuuksia, vierasasuntoja,

kaupunginosa on oppimisympäristö, kaupunkitaidetta, elävä tori, kaupunkipuistot

Kuinka palautteet huomioidaan ak työssä:

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on kehitetty yhteistyötä eri toimijoiden kesken erilaisten toimintojen toteutumisen mahdollistamiseksi Ravilaaksoon. Yhteistyötä, vuorovaikutusta ja erilaisten toteutusmallien ideointia on tehty Setlementtiyhdistyksen, Vaasan yrittäjien, Vaasa Entrepreneurship Society, kulttuurikeskuksen, kirjaston, Vaasan sosiaali- ja terveystoimen ja mm. Vamian kanssa. Asian tiimoilta on tehty myös esimerkiksi palvelumuotoiluun liittyvä lopputyö (Sara Sillanpää, Laurea).

Vuorovaikutustyön seurauksena on syntynyt mm. tilaisuuksia, jossa eri toimijat ja mm. Ravilaakson hyvinvointikorttelin toteuttajatahot ovat ideoineet toimintojen toteuttamista hyvinvointikorttelissa. Toimijayhteistyö mahdollistaa oikeanlaisten tilojen suunnittelun ja toteuttamisen kortteliin. Oleellisen tärkeää on samalla huolehtia siitä, että edellytykset

tarvittavien osapuolten välisten sitoutumisten / sopimusten tekeminen oikeaan aikaan onnistuu ja tulee tehtyä.

Rakentajatyöpaja, 10.02.2017

Työpajaan osallistui Vaasan kaupunki, Vasek, Vaasan yliopisto, Novia ja mm. laaja kirjo eri rakennusliikkeiden edustajia. Yhteensä osallistujia oli noin 50 hlö.

Vuorovaikutustilaisuuden toteutustapa

Tilaisuus alkoi Pertti Onkalon Ravilaakson hankkeen esittelyllä, jota Oliver Schulte-Tigges täydensi suunnitelman ja sisällön alueen tavoitteiden osalta.

Esitysten jälkeen osallistujat kokoontuivat 5 - 6 hengen ryhmiin pohtimaan yhdessä pöydän ääreen Ravilaaksoa ensisijaisesti rakentamisen näkökulmasta. Ideat kirjattiin yhteen suureen paperiin ja alueen karttaan tehtiin merkintöjä, liimattiin kommentteja ja piirrettiin kuvia. Lopuksi ryhmät esittelivät työt muille ja niiden pohjalta käytiin keskustelua.

Alueelle ideoitiin mm. seuraavaa:

Autopaikat ja liikenne

Autopaikan normitus 1ap / 200 km² tulisi harkita, pääkadun alle tulisi järjestää pysäköintiä, vapaaksiosto tulisi sallia, vuorottaispysäköintiä ja älykästä pysäköintiä tulee kehittää, auto 100-200 metrin etäisyydelle kohteesta, jotta toimii, julkiseen liikenteeseen tulee panostaa mm. tiuhemmalla vuorovälillä, toivottiin auto kauemmaksi ja yhteisautoja. Ei haluttu autoja talon alakertaan ja sähköpyöräilyä haluttiin edistettävän. Toivottiin helpotuksia pysäköintiin, jotta liiketilat toteutuisivat, kuskittomia ajoneuvoja ja mm. sähköpyörien ja -autojen latauspisteitä, sekä vuokrattavia pyöriä.

Kortteleiden toteutus

Korttelin toteutus 4 eri palassa 3-5 vuoden aikana on realistista.

Tulee välttää asuntojen ylitarjontaa. Pelkkä puurakenne kilpailuehtona on syrjivä. Tärkeä miettiä mistä rakentaminen aloitetaan, ettei alue ole koko ajan työmaata. Town house't arveluttavat (jättäkää pelivaraa) suunnittelukilpailut. Toivottiin väljää kaavaa.

Tontinluovutukseen ehdotettiin mm. Seinäjoen ja Oulun malleja. Toivottiin kohtuuhintaisia asuntoja. Kolmannen osapuolen rooli tulisi huomioida rakennushankkeessa. Toivottiin brändäystä. Toivottiin joustavuutta rakentamiseen. Ehdotettiin konsortioiden perustamista. Kaupungilla täytyy olla vetäjän rooli ja sillä tulisi olla valmis malli. Yhteishankkeiden vastuuasiat arveluttavat.

Asuminen

Toivottiin monimuotoisuutta ja joustavuutta mm. muuntojoustavuutta. Toivottiin soluasuntoja ja asuntoja toimintojen ja palveluiden läheisyyteen.

Toiminnot

Torin reunaan kivijalkamyymälä (ravintolaa, yhteisöllistä tilaa) ja mm. POP-UP tiloja joustavilla käyttöajoilla. Mutta kysyttiin myös kuka ne maksaa. Alueelle haluttiin talvipuutarha, omenapuu, marjapensaita, josta kaikki saavat syödä. Pihoihin toivottiin kaupunkiviljelyä, marjapensaita, omenapuita, ruuantuotantoa ja suojattuja korttelipihoja. Toivottiin ”mummojen solukämppiä” mm. niin, että on pääasunto (olohuone, keittiö, makuuhuone) ja vaihtuva käyttötila joka muuntautuu esim. työhuoneeksi, teinin huoneeksi, mummolle tai vaikka vuokrahuoneeksi.

Rakennusliikkeiden edustajat toivat vahvasti esiin, että sekoittunut kaupunkirakenne, missä on paljon ja monipuolisesti liiketiloja kivijalassa, on hyvää ja tavoiteltavaa ympäristöä, mutta niiden toteuttamiseen liittyy ongelmia. Yksi suurimmista ongelmista heidän mukaansa liittyy tilojen markkinoimiseen. Tilojen markkinoimiseen ei ole varauduttu / resurssoitu riittävästi. Rakennusliikkeet jäävät myös hyvin yksin tämän haasteen kanssa.

Lähikaupan sijaintia toivottiin keskeiseksi ja jakeluliikenteen tulevaisuuteen toivottiin varauduttavan (tavarán säilytys rappukäytävissä yms.)

Energia ja tekniikka

Meri- / sedimenttilämpöä pidettiin toimivana yhden korttelin lämmitysratkaisuna. Infratunnelia epäiltiin.

Kuinka palautteet huomioidaan ak työssä:

Rakentajien näkemys siitä, että liiketiloja tulisi rakentaa paljon ja monipuolisesti oli hiukan yllättävää ja erittäin kannustavaa. Kaavoitus ja kiinteistötoimi on panostanut vahvasti aktiivisten kivijalkatilojen synnyttämiseen mm. luomalla palveluiden tarjoajien verkoston ja useita vuorovaikutteisia tilaisuuksia.

Kiinteistötoimi ja kaavoitus on ottanut edellä mainitun haasteen myös erittäin vakavasti hyvinvointikorttelikilpailua ohjelmoitaessa. Asemakaavassa on huomioitu mm. kivijalkaliiketilöjen tarve ja niiden toteuttamisen joustavuus.

Asu ja elä työpaja 11.4.2017, kaikille avoin vuorovaikutustilaisuus Draamasalissa

Työpajaan osallistui noin 60 asukasta.

Vuorovaikutustilaisuuden toteutustapa

Tilaisuus alkoi Pertti Onkalon Ravilaakson hankkeen esittelyllä, jota Oliver Schulte-Tigges täydensi suunnitelman ja sisällön alueen tavoitteiden osalta. Esitysten jälkeen osallistujat kokoontuivat 5 - 6 hengen ryhmiin pohtimaan yhdessä pöydän ääreen Ravilaaksoa ensisijaisesti rakentamisen näkökulmasta. Ideat kirjattiin yhteen suureen paperiin ja alueen karttaan tehtiin merkintöjä, liimattiin kommentteja ja piirrettiin kuvia. Lopuksi ryhmät esittelivät työt muille ja niiden pohjalta käytiin keskustelua.

Alueelle ideoitiin tilaisuudessa mm. seuraavaa:

Tori on Ravilaakso ja Hietalahden sykkivä sydän. ½ sydäimestä on auki ja ½ sydäimestä on yrityksiä jne. Toivottiin, että tulevaisuutta kehitetään sydämellä. Ravilaaksoon toivottiin ravintoloita, kahviloita, keikkapaikkoja, interaktiivisia ovia, lähiliikuntapaikkoja, hyviä yhteyksiä keskustaan, pyöräilyn edistämistä, kouluun ja liikuntapaikkoihin panostamista, moottoritien siirtoa, hyviä yhteyksiä, parkkitaloa, keskeiselle paikalle työpistehotellia, yleisverstasta, nuorisotilaa ja päiväkotia. Toivottiin aluetta käytettävän oppimisympäristönä ja alueena, jossa taide on eri muodoissaan läsnä. Toivottiin uudenlaisia työtiloja, kimppekämppejä / soluasuntoratkaisuja ja tiloja mm. kotiin kuljetettaville elintarvikkeille ja muille hyödykkeille. Todettiin, että tulevaisuudessa on uudenlaisia asuintarpeita ja tarvitaan monenlaisia asumismuotoja ja esimerkiksi työnteon ja asumisen yhdistämisen mahdollistavia tiloja. Korttelin 65 rakennuksia toivottiin madallettavan luonnoksessa sallitusta ja enemmän vihreää päiväkodin lähelle. Todettiin, että Ruutikellarintie nykyisellään jo tukkoinen!

Kuinka palautteet huomioidaan ak työssä: Yleisötilaisuudessa ehdotettuja ideoita on ideoitu alueelle ja esitetty mm. yleistenalueiden suunnitelmassa. (liite 5.)

Toimintojen syntymisen varmistamiseksi on myös työstetty toiminnan tarjoajien ja tilojen rakentajien ja hallinnoijien yhteistyötä.

Kts. kohta Ravilaakson palvelut ja toiminnot työpaja 21.12.2016, kutsuvuorovaikutustilaisuus Draamasalissa, s.21

Asemakaavaluonnosvaiheen vuorovaikutus: löytyy kohdasta 4.6.1
Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet (asemakaavaluonnos)

Asemakaavaehdotusvaiheen vuorovaikutus: löytyy kohdasta 4.6.1
Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet (asemakaavaehdotus)

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Ravilaakson yleissuunnitelmaa on esitelty eteläpohjanmaan ELY-keskukselle työneuvottelussa 8.12.2016. Ely- keskus nosti esiin tarpeen ottaa koko moottoritie (e12) mukaan kaava-alueeseen. Ely- keskus toi esiin myös rakentamisen luontoympäristöön kohdistuvien vaikutusten arvioinnin tärkeyden. Esimerkiksi Emännänlahden viitasammakot ja alueen liito-oravaesiintymät tulee huomioida kaavatyössä.

Viranomaisyhteistyö tullaan toteuttamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisella tavalla.

Ely- keskus on antanut lausunnon asemakaavaluonnoksesta ja ehdotuksesta sen lisäksi asemakaavasta on pidetty työneuvottelut ehdotusvaiheessa 2 ja 10.11.2019 (s.54) ja viranomaisneuvottelu 5.5.2017.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavan tavoitteet on määritelty kohdassa 2.2

Yhteenveto OAS vaiheen mielipiteistä:

Pohjanmaan pelastuslaitos

"Alue kuuluu tällä hetkellä pelastustoiminnan suunnitteluohjeen mukaiseen riskiruutuun 2. Alueen rakentumisen myötä riskiluokka kohoaa todennäköisesti 1. -een, jolloin pelastuslaitoksen toimintavalmiusajan alueelle on oltava lyhyempi. Pelastusajoneuvojen on siis tulevaisuudessa saavutettava nyt kaavoitettava alue (riskiruutu) nopeammin kun mitä edellinen riskiruutu edellytti, koska onnettomuusrikit kasvavat kun alueen rakennettu kerrosala ja henkilömäärä kasvavat. Alueen ja ympäristön tila-, liikenne- ja pysäköintiratkaisuissa tulee huomioida pelastusajoneuvojen tarve saavuttaa alue ao suunnitteluohjeen edellyttämässä kuudessa minuutissa (ensimmäinen yksikkö).

Suuria ihmismääriä purkautuu hetkellisesti erilaisten yleisötapahotumien päätyttyä alueen urheilupaikoista. Ihmismassojen turvallinen kulkeminen on huomioitava kaava-, pysäköinti- ja liikennelratkaisuissa.

Malmönkadulla välillä Asemakatu / Klemetinkatu sekä Omakotikadulla on pelastustoimen resurssi- ja onnettomuustilaston PRONTOn mukaan esiintynyt rankkasateiden aikana ja jälkeen tulvimista (v. 2011-2016). Alue liittyy "Ravilaaksoon" joten pintavesien kulkeutumiseen tulee kiinnittää huomiota."

Vaasan Talotoimi

"Asemakaava-alue täydentää kaupunkirakenteen hienovaraisesti. Alueen aktivoiminen on tavoite, johon hyvä suunnittelu luo edellytykset. Alue tukeutuu liikuntaympäristöön ja kouluverkkorakenteeseen ja mahdollistaa päivähoiton tarpeiden huomioimisen.

Palvelurakentamisen varaukset alueella. Päiväkodin sijoittuminen asemakaava-alueelle on otettu luonnosvaiheessa huomioon. Varattavan kerrosalan määrä tarkentuu kaavatyön edetessä. Hietalahden koulun alueen riittävyys kouluverkon tilatarpeita määriteltäessä on syytä selvittää. Mahdollisuus asemakaava-alueen laajentamiseen käsittämään myös Hietalahden koulun alueen ja siihen liittyvän liikuntaa palvelevan rakennuksen alueen olisi otettava harkintaan.

Stadionin rakennusoikeus

Stadionin asemakaavaa tarkistettaessa, huomioidaan myös vanhan katsomon aiheuttama kerrosalatarve".

Yksityishenkilö x

Toivoo alueelle kehitettävän laajasti urheilutoimintaa. Sisäpalloiluhallista vesiurheilutoimintoihin. Hänen mukaansa nämä mahtuvat alueelle rakentamisen lisäksi. Hän ehdottaa ympäröivien suurien hallien hyödyntävistä energiaratkaisuissa.

4.5 Asemakaavaluonnos (Asemakaavaluonnosvaihe)

4.5.1 Asemakaavaluonnosten sisältö

Mitoitus

Koko asemakaava-alueen laajuus on noin. 30,5 ha

Asemakaavassa Ravilaakson alueelle esitetään uutta rakentamista seuraavasti:

Pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja kuten asuinrakentamista, jota saa olla ympäristöä häiritsemätöntä liike- työ ja toimitilaa 40% ja palvelurakentamista on alueelle esitetty noin. 140 000 k-m² ja noin 10 000 m² pääkäyttötarkoitusta tukevaa tilaa.

Tämä tarkoittaa, että alueelle on mahdollista synnyttää noin. 1600 – 1800 uutta asuntoa eli koti 2000-2500 uudelle asukkaalle. Tämän lisäksi alueelle voidaan toteuttaa vahva ja monipuolinen palvelutarjonta.

Asemakaavassa päivitettävän urheilualueen eli moottoritien ja Rantamaantien välisen alueen asemakaava, jossa alueelle tehdään seuraavat päivitykset:

Jalkapallostadionin, Urheilurakennusten korttelialueelle (YU) esitetään 5000 k-m² lisää rakennusoikeutta, sillä toteutuneen jalkapallostadionin kerrosalatarve oli tuntuvasti suurempi kuin edellisen asemakaavatyössä aikana oli arvioitu. Nykyinen nostettu rakennusoikeus mahdollistaa myös korttelissa jäljellä olevan rakennusoikeuden hyödyntämisen.

ASEMAKAAVAN MÄÄRÄYKSET

AK	asuintalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa 40% ympäristöä häiritsemätöntä liike- ja toimitilaa.
P	Palvelurakennusten korttelialue
It 25%	Liike- ja toimitilan toteutettava vähimmäismäärä rakennusten pohja-alasta korttelissa prosenttilukuna rakennuksen pohja-alasta.
VI	Luku osoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun, ohjeellisen sijainnin. Suurimman sallitun kerrosluvun määrä on ehdoton.

3200	Rakennuksen suurin sallittu kerrosala. Ohjeellisella rakennusosalalla merkittävät rakennusoikeuksia voidaan toteuttaa myös muualla korttelin rakennusosalalla. Osoitetun kerrosluvun määrä on ehdoton.
ap 1/105	Autopaikkojen toteutettava määrä asuin ja liiketilalle
ol / le	Leikki- ja oleskelualueet
hu	Hulevesien imeytysalue, joka toteutetaan istutusallasrakenteena
0	Istutettava puu
....	Istutettava tontinosa
#	Toriaukio

VP	Puisto / puistoaukio
YU	Urheilurakennusten korttelialue
VU	Urheilualue
LPA	Ajoneuvon säilytyksen tarkoitettu korttelialue
(51-69)	Kortteleiden numerot joiden velvoiteautopaikkoja alueelle saa sijoittaa
a III	Autonsäilytyspaikan rakennusala, jolle saa rakentaa pysäköintiä enimmillään luvussa esitettyyn kerrokseen / tasoon.
uk	Urheilukentän ohjeellinen sijainti
p/ma	Maan- tai kannenalainen pysäköinti
sr-3	Suojeltu rakennuksen jäännös. Rakenteita ei saa tuhota.
et	Yhdyskuntateknisen rakentamisen rakennusala

ASEMAKAAVAN YLEISET MÄÄRÄYKSET

Pysäköintipaikkavaatimukset

Asuntorakentamiselle 1 AP / 105 k-m², 2 PP / asunto

Liike ja toimitilarakentamiselle 1 AP / 70 k-m², 1 PP/ liike- / toimitilahuoneisto

Palvelurakentamiselle (esim. tuettu vanhustenhuolto, päiväkotitilat, yhteishyödylliset palvelutilat ja toiminnot) 1 AP / 200 k-m², 1 PP / 70 k-m²

Yhdellä yhteiskäyttöisellä kortteliautolla voidaan korvata 6 autopaikkaa

Yhteistilat

Asuinrakennuksiin tulee esittää yhteistiloja seuraavasti:

Oleskelu- / vapaa-ajantila

irtaimistovarastot 3m² / as

ulkovälinevarasto 2m² / as

Liikkumisapuväline-tilat 0,5 m² / as

Kiinteistönhoidon tila vähintään 5 m² / kiinteistö

Yhteistiloja on tarkoitus kehittää niin, että ne palvelevat asukkaiden arkea, että heidän ja koko alueen hyvinvointia. Oleskeluun tarkoitettuja tiloja voidaan käyttää työntekoon, harrastus- ja kerhotoimintaan sekä talon ja kortteleiden asukkaiden kesken, että myös laajemmin. Tiloissa voidaan järjestää kokouksia ja kerhotoimintaa myös esimerkiksi osana yhdistysten ja oppilaitosten toimintaa. Toiminnan organisoiminen voi tapahtua keskitetympin esimerkiksi yleishyödyllisen yhdistyksen kautta. Toimija voisi olla esimerkiksi setlementtiyhdistys.

Kaava-alueen luontoympäristö

Kaava-alueen luontoympäristön kehittämisen tavoitteet ovat ihmisten viihtyvyyden lisääminen, toiminnallisuuden lisääminen mm. ruokakasvien avulla, luontoympäristön kestävyys ja monimuotoisuuden lisääminen. Koko alueen luonnon monimuotoisuus pyritään maksimoimaan.

Hulevesi

Alueen hulevesijärjestelmä tulee toteuttaa erillissuunnitelman mukaan. Sekä julkistentilojen että kortteleiden hulevesiä pyritään viivyttämään kaupunkirakenteeseen integroiduin rakenteiden kuten esim. sadepuutarhan avulla seuraavista syistä:

- Sadevesirakenteet suojaavat rakennuksia myrskysadevaurioilta
- Sadeveden älykäs hallinta auttaa pihakansien, pihojen ja julkisen tilan istutusten vedensaannin järjestämisessä ja luonnon monimuotoisuuden toteuttamista alueella
- Sadevesirakenteet sinänsä ovat tärkeitä esteettisiä elementtejä kaupunkiympäristössä
- Oikein suunnitellut rakenteet puhdistavat sadevesiä ennen niiden johtumista mereen ja ennen kaikkea herkkään Emännänlahden viitasammakkolahteen
- Sadevesirakenteet viivyttävät myrskyvesiä niin, että hulevedet eivät aiheuta tarpeetonta haittaa sadevesijärjestelmälle ja mm. Emännänlahden herkälle viitasammakkolahdelle.

Korttelipihat

Kortteleiden sisäpihat tulee istuttaa vehreiksi puistomaisiksi ympäristöiksi. Korttelipihoille tulee istuttaa puita vähintään 1 kpl / 200 m². Korttelipihoille tulee muodostaa puistorakenteella viihtyisiä ”toiminnallisia tiloja”, jotka houkuttelevat asukkaansa viettämään aikaa ilman että tuntevat olevansa liian julkisessa tilassa muiden katseltavana tai muita katselemassa. Korttelipihoille tulee toteuttaa oleskelu rakenteita kaiken ikäisille ihmisille, kuten esimerkiksi leikkialueita ja –välineitä, grillipaikka, istuskelupaikkoja, kasvimaata jne. Jokaisella korttelipihalla tulee olla myös hedelmäpuita ja marjapensaita.

Julkiset alueet

Alueen torit suunnitellaan korkealuokkaisiksi asukkaiden ja vierailijoiden oleskelutiloiksi. Julkista katu ympäristöä suunnitellaan ensisijaisesti jalankulkijoiden ja kevyen liikenteen ehdoilla kuitenkin autoilua alueelta eristämättä. Mm. alueen liike elämän edellytysten vuoksi myös henkilöautolla saavutettavuus on tärkeää. Alueen katujen varsilla on lyhytaikaiseen pysäköintiin tarkoitettuja pysäköintipaikkoja, jotka palvelevat alueen yrittäjiä ja lyhytaikaisia vierailijoita. Ympäristö kuitenkin ohjaa ja houkuttaa jalkautumaan ja viettämään aikaa alueelle joka taas puolestaan auttaa alueen elinkeinoelämää huomattavalla tavalla. Tämän viihtyisän kävely-ympäristön luomisen kautta myös osa ympäröivissä toiminnoissa vuotuisesti vierailevista 300 000-400 000 kävijästä muuttaa käyttäytymistottumuksiaan, niin että viettävät aikaa alueella enemmän ja hyödyntävät alueen palveluita.

Rakennusten laatuvaatimukset

Kerrostalot

Rakennusten yleisolemuksen tulee olla arkkitehtonisesti laadukasta ja sekä toiminnallisesti että esteettisesti monimuotoista. Kortteleiden kerrostalojen kokonaispituus ei tule ylittää 28 metriä. Vierekkäisten rakennusten tulee erottautua toisistaan väriltään mielellään myös arkkitehtuuriltaan ja massoitteilultaan jollain tapaa. Rakennuksissa tulee olla ensisijaisesti harjakatto tai viher- / aurinkopaneelikattoratkaisu. Taide tulee olla rakennusten julkisivuissa jonkinlainen rooli. Keskeisten kortteleiden osalta kerrostalojen ensimmäiseen kerrokseen tulee osoittaa liiketilaa asemakaavassa osoitettu määrä merkinnällä (lt 25%) ja sijoittaa laatukäsikirjassa merkityille alueille. Lisäksi kaikissa rakennuksissa tulee olla yhteistiloja, joista laadulliset oleskeluun ja harrastamiseen tarkoitetut yhteistilat on sijoitettava rakennusten katutasoon, jossa ne toimivat myös katutilaa ja kaupunkielämää elävöittävinä toimintoina. Asuntojen keksikoon tulee olla 55 m². Asuntojakaumaa ohjataan myös erikseen tehtävän maa- ja asuntopoliittisen ohjelman mukaan, jonka periaatteita tullaan käyttämään tontinluovutuksessa.

Kaupunkipientalot

Kaupunkipientalojen ovat toisissaan kiinni olevia pientaloja, joilla on toisistaan erottuvat julkisivut ja arkkitehtuuri. Rakennukset saavat sijaita samalla tontillakin muodostaen ketjutalon ja yhtiömuotoisen kokonaisuuden. Ketjutalonakin asuntoyksiköiden tulee erottua toisistaan samalla tavalla kuin ollessaan erillistaloja toisissaan kiinni.

Taide

Taide tulee huomioida kaikessa rakentamisessa ja toiminnallisessa suunnittelussa erillisen taideohjelman mukaisesti

4.6 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet (asemakaavaehdotus)

4.6.1 Asemakaavaluonnoksesta annetut mielipiteet, lausunnot ja muu vuorovaikutus ja valmistelutyö

Asemakaavan luonnoksesta annetut 11 lausuntoa, joita 30.9.2017 mennessä antoivat: ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan pelastuslaitos, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Vesi, Vaasan Talotoimi, Bostads Ab Darius Oy, Vaasan kantakaupungin asukasyhdistys / Aimo Nyberg, henkilö A, henkilö B

Ely-keskus tuo lausunnossan esiin seuraavaa:

Asemakaavan muutokselle asetetut suunnittelun ja toteuttamisen laatutason tavoitteet on huomioitu hyvin.

Alueenkäyttö perustuu kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymään Vaasan yleiskaava 2030:een, jota on tarkennettu vireillä olevassa keskustan osayleiskaava 2040:ssä.

Kaavan sisältö

Mitoitukseltaan Hietalahden olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen tukeutuvasta suunnittelualueesta on tarkoitus luoda noin 2500 asukkaan kaupunginosakeskus erilaisine palveluineen ja se tulee selostuksen mukaan tarjoamaan noin 110-300 palveluihin kauppaan liittyvää työpaikkaa.

Asemakaavaselostuksessa on todettu suunnittelualueen olevan osin lähes meren tasossa ja se on laajemman kaupunkialueen valuma-aluetta, joka pidetään pumpaamalla kuivana. Kaavamääräyksissä on esitetty tonttikohtaisia hulevesiratkaisuja ja todetaan, että alueen hulevesijärjestelmä tulee toteuttaa erillissuunnitelman mukaan. Luonnoksessa ei ole osoitettu tarkemmin mahdollisia puisto- tai katualueille sijoitettavia pidätys järjestelmiä tai maapinnan tulevaa korkeusasemaa.

Ravilaakson kaavaluonnos laatuasiakirjoineen asettaa alueen suunnittelulle kunnianhimoiset tavoitteet, joiden toteutumien tuo selkeästi uutta sisältöä kaupunkirakentamiseen ja yhdistää fyysisen ympäristön suunnitteluun sosiaalisia ja yhteisöllisiä elementtejä. Koska hanke on vielä monilta osin luonnosvaiheessa, ELY-keskus ei voi ottaa siihen kuitenkaan kuin rajatulla osin kantaa.

Hulevedet, rakennettavuus ja luontoarvot

Suurimman haasteen alueen tekniselle toteutukselle asettaa sen pohjaolosuhteet ja topografia sekä toimiminen laajemman kaupunkialueen hulevesien valuma-alueena. Alueen täyttötöyt muuttavat hulevesien virtaussuuntia ja rakentaminen pienentää oleellisesti maaperän luontaista imeyttämiskykyä. Vaikutusten arvioimiseksi sekä hulevesijärjestelyjen toteuttamiseksi tulee jo kaavoituksen yhteydessä laatia alueen hulevesi- sekä rakennettavuusselvitys, jossa otetaan kantaa kansi/ kellaripysäköinnin toteutustapaan ja hulevesien pidätystapaan ohjaamiseen sekä mahdolliseen puhdistustarpeeseen.

Ravipuisto toimii rantavyöhykkeen ja Hietalahden välisenä ekologisena käytävänä ja Ravipuiston itäosa on merkitty Vaasan keskustan osayleiskaava 2040:ssä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokkaana alueena (luo), mikä tulee huomioida VP- aluetta koskevana erityismääräyksenä.

Pysäköintijärjestelyt

Kaavaa laadittaessa tulee selvittää tarkemmin todellinen pysäköintitarve, ja mahdollisuudet sen järjestämiselle. Asemakaavan muutosluonnoksessa osalle korttelialueista on osoitettu mahdollisuus kansi/kellaripysäköinnille, mutta tonttikohtaiseen

pysäköintiin varattu alue on kokonaistarpeeseen nähden riittämätön eikä varausta ole osoitettu kaikille kiinteistöille.

Mikäli pysäköintiratkaisussa päädytään normaalia pienempään paikkavaatimukseen, tulisi uudisrakennettavalla alueella varautua mahdolliseen myöhempään täydentävään rakentamiseen. Asemakaavaluonnoksen valmistelumateriaalin osalta viitataan Rambollin 2012 laatimaan Hietalahden alueen pysäköintiselvitykseen. Urheilualueiden pysäköintitarpeen kartoittamiseen laaditun selvityksen mukaan urheilutilaisuuksien paikkatarvetta ei nykyjärjestelyillä voida järjestää alueella eikä siinä ole huomioitu raviradan alueen rakentamista esitetystä laajuudesta.

Keskusta-alueilla niin kutsutut yhteiskäyttö autot tulevat jossain vaiheessa muuttamaan pysäköintitarvetta. Koska niiden käyttöä ei ole maankäyttö- ja rakennuslaissa huomioitu eikä kiinteistölle voida asemakaavassa osoittaa niitä koskevaa pysyvää rasiittoa muutoin, kuin pysäköintinormin kautta.

Yleiskaavojen mukaisuus

Kortteli 9-34 on merkitty Vaasan yleiskaava 2030:ssä suojelukohteina ”Vaasan Sato kortteli ja Malmönkadun kerrostalot Hietalahdessa, minkä lisäksi Vaasan keskustan osayleiskaava 2040:ssä on Hietalahden korttelin 33 kerrostaloja koskeva suojelumerkintä, jotka tulee huomioida asemakaavassa.

Muutosluonnoksen korttelitehokkuudet vaihtelevat välillä $e = 1.4-2.5$ ja luvut joko ylittävät osayleiskaavan korttelitehokkuusluokat tai ovat niiden ylärajalla. Rakennusoikeuksia tulisi tämän perusteella tarkistaa tai osoittaa niille erityisiä perusteita.

Muilta osin ELY-keskuksella ei ole hankkeesta tässä vaiheessa huomautettavaa. Huomioiden hankkeen laajuus ja merkittävyys ELY-keskus esittää, että siitä järjestetään työkokous ennen ehdotusvaiheen nähtäville panna.

Kaavoituksen vastine Ely-keskuksen lausuntoon:

Alueelle on tehty hulevesiselvitys ja vaikutukset arvioitu ja periaate selostettu selostuksessa kohdassa ”5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET”. Ravipuistoon on lisätty LUO merkintä. Pysäköinnin järjestämistä ja sen vaikutuksia on täydennetty ja muutettu asemakaavaehdotuksessa. Pysäköintijärjestelmä on selostettu selostuksen kohdassa. 5.3 Liikenne ja pysäköinti. Asemakaavaluonnokseen on lisätty suojelumerkintä Sr-5 Malmönkatu 2,4,6,8,10:n, Skånenkatu 2,4, 6:n ja Ravikatu 5:n rakennuksille. Kortteleiden tehokkuutta on perusteltu selostuksen kohdassa 3.2 Suunnittelutilanne / 3.2.1 Kaava- aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset. Osayleiskaavan korttelijako on suuntaa antava, sillä se on rajattu ennen alueen asemakaavoitusta toisin kuin osayleiskaava muilta osin. Osayleiskaavan korttelitehokkuutta tulkitaan koko alueen tehokkuuden mukaan niin, että kaikkien alueen kortteleiden yhteenlaskettu korttelitehokkuus pysyy osayleiskaavan määrittämässä suuruusluokassa.

Pohjanmaan liitto esittää lausunnossaan seuraavaa:

”Maakuntakaava

Asemakaavaluonnos on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen, jossa se sijoittuu keskustatoimintojen alueelle C.

Pohjanmaan liitto on laatimassa Pohjanmaan maakuntakaavaa 2040, joka on tarkoitus asettaa nähtäville joulukuussa ja kaavaehdotus syksyllä 2018, niin että maakuntavaltuusto

voisi hyväksyä sen vuoden 2019 alussa. Kaavaluonnoksessa on moottoritie Korkeamäelle asti osoitettu katuna.

Yleiskaava

Asemakaavaluonnos on voimassa olevan Vaasan yleiskaava 2030 mukainen.

Asemakaavaluonnos

Pohjanmaan liitto pitää kaavaratkaisussa hyvänä sitä, että Vaasan ruutukaava jatkuu alueella.

Asemakaavan tavoitteena on osoittaa pääasiassa 4-6- kerroksista asuinrakentamista ja ympäristöä häiritsemätöntä liike-, työ- ja toimitilaa sekä palvelurakentamista vanhan raviradan alueelle.

Liiton mielestä on hyvä, että moottoritie on sisällytetty kaava-alueeseen, jossa se muutetaan katualueeksi, jollaiseksi se osoitetaan myös Pohjanmaan maakuntakaavan 2040 luonnoksessa.

Kaavaratkaisun heikkous on katujen nimistö, jossa mm. historiallinen kerrostuma olisi voinut näkyä. Kaavaselostuksen mukaan alueen hulevesijärjestelmä tulee toteuttaa erillissuunnitelman mukaan. Pohjanmaan liiton mielestä erillissuunnitelma olisi tullut osoittaa jo kaavaluonnosvaiheessa.

Hulevesien imeytysallas on osoitettu vain Rantamaantien ja Kauppapuistikon väliselle VU-alueelle.

Pohjanmaan liitolla ei ole muuta lausuttavaa asemakaavaluonnoksesta kuin mitä se on edellä esittänyt.”

Kaavoituksen vastine:

Katujen nimistöt ovat nimenomaan alueen historiasta johdettuja. Nimet liittyvät alueen monipuolisten elämyksellisten toimintojen kokemiseen. Suomessa ei juurikaan käytetä katujen nimityksiä, joissa on tuntemuksiin ja tunteisiin liittyviä sanoja. Suomen kielitoimiston kanssa käydyssä keskustelussa tämä asia tuli ilmi ja kielitoimisto suosittelikin perinteisempien nimien käyttöä. Kaavoitus ei kuitenkaan katso, että nimiä olisi syytä muuttaa suositusten takia. Nimet ovat saaneet asukkaiden keskuudesta paljon positiivista palautetta ja kaavoituksen näkemyksen mukaan nimet sopivat alueen syntyhistoriaan, luonteeseen ja kokonaisvisioon erinomaisesti. On kuitenkin syytä miettiä keinoja nimien syntyhistorian selkiyttämiseksi esim. alueen julkisen tilan taideratkaisuja hyödyntäen, jotta nimien merkitys ja suhde alueeseen tulee ihmisille helpommin käsitettäväksi.

Ravilaaksoon on tehty hulevesisuunnitelma katusuunnitelmien ja alueen aluerakennussuunnitelmien yhteydessä kuntatekniikan toimesta.

Asemakaavaehdotukseen on esitetty tarvittavat tilavaraukset ja merkinnät tämän suunnitelman mahdollistamiseksi.

Pohjanmaan maakuntamuseo esittää lausunnossaan seuraavaa:

”Suunnittelualue sijaitsee Vaasan keskustan eteläpuolella ja on vanhaa merenpohjaa, jota on alettu rakentaa 1950-luvulla. Kyseinen alue säilyi monipuolisessa käytössä silloinkin, kun siinä toimi ravirata. Raviradan toiminta päättyi vähitellen sen pääkatsomon palon jälkeen.

Alueelle on tehty kolme luontoselvitystä. Kulttuurihistoriallisia selvityksiä on tehty useita, jotka tulisi mainita luontoselvitysten tapaan. Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä kerrataan alueen historiaa raviradan tyhistetyn pääkatsomon nykytilasta aina ruutikellarin vaiheisiin, jota varten on etsitty Kansallisarkistosta kellarin piirustukset vuodelta 1864.

Rantamaantien ja 8-tien välisellä alueella sijaitsevat 1980-luvulla rakennetut tennishallit- ja kentät ja jalkapallostadionkokonaisuus, jonka uusimmat osat on rakennettu 2015-2016. Vanha Sereniuksen piirtämä jalkapallokatsomo sekä kuulutustorni vuodelta 1936, jotka ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaina merkitty kaavaan sr-5 ja sr-3 merkinnöillä kaavan 985 yhteydessä. Inventoinnit tulee huomioida ja selvittää suojelutarve Malmönkadun ja Skoonenkadun vanhojen rakennusten osalta. Uusina suojelukohteina (sr-10 suojeltava rakennelma) on esitetty ruutikellarin raunioita, jotka ovat 1860- luvulta.”
Kaavaa 985 varten tehdyt perusselvitykset liittyen kulttuuri- ja rakennushistoriallisiin arvoihin ovat riittäviä myös koskien asemakaavanmuutosta 1079.

Tietojen täydentämisen lisäksi museolla ei ole muuta huomautettavaa. Museo on lausunut kaava-alueella olevasta vanhasta jalkapallostadionin katsomosta (Lausunto purkamislupahakemuksesta koskien Hietalahden jalkapallostadionin katsomoa 16.3.2012) eikä sillä ole huomautettavaa nykyisiin voimassa oleviin kaavamerkintöihin. Pääkatsomo on valtakunnallisesti arvokas ja sen asianmukainen korjaus takaisin katsomokäyttöön olisi erittäin suotavaa.

Kaavoituksen vastine maakuntamuseon lausuntoon:

Kaavaselostukseen täydennetään lähdeaineistoihin tehty kulttuurihistorialliset selvitykset ja täydennetään selostuksen selvitystä kulttuurihistoriallisesta ympäristöstä. Malmönkatu 2,4,6,8,10:n, Skånenkatu 2,4, 6:n ja Ravikatu 5:n rakennuksille on esitetty suojelumerkintää sr-5 perustuen mm. Hietalahden itäosien inventoinnin 2010:n rakennussuojelusuositukseen, aiempiin inventointeihin ja mm. 24 ja 31.2.2019 Kaavoituksen ja Pohjanmaan museon kesken tehtyihin ajantasaisuuden arviointeihin.

Pohjanmaan pelastuslaitos esittää lausunnossaan seuraavaa:

”Pelastuslaitos on sähköpostilla hankkeen vireilletulon yhteydessä toimittanut mielipiteensä kaavahankkeesta. Mielipiteet koskivat alueen riskiluokan kohoamista, yleisötapahtumien yleisömääriä ja rankkasateiden aiheuttamia tulvimisia Asemakatu-/ Klemetinkatu-/ Malmönkatu-/ Omakotikadulla. Mielipiteet huomioidaan kaavaselostuksessa.

Asuinkerrostalojen varatiejärjestelyt perustuvat useimmiten siihen, että pelastuslaitos suorittaa (vara)pelastamisen puomitikasautollaan varatieksi osoitetulta parvekkeilta. Puomitikasautolle on järjestettävä toimintamahdollisuus, käytännössä 4 m:n levyinen pelastustie ja 6 m:n levyiset ns. nostopaikat. Kaavassa on hyvä ohjata pelastusteiden sijoittelua ja ratkaisuja esimerkiksi kaavamääräyksillä. Pelastuslaitoksen hälytysajoneuvot on lisäksi myös yleensä saavutettava rakennusten uloskäytävät ja oltava toimintamahdollisuus rakennuksen yhdellä pitkällä ja yhdellä lyhyellä julkisivulla.”

Kaavoituksen vastine Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausuntoon:

Pelastusteiden suunnitteluun on kiinnitetty huomiota asemakaavanvalmistelussa sekä tontinluovutuskilpailussa ja sitä seuranneessa arkkitehtikutsukilpailussa.

Vaasan sähköverkko esittää lausunnossaan seuraavaa:

”Klemetinkadun ja Ravikadun yhtymäkohdassa on kaukolämpöpumppaamo ja sitä palveleva muuntamo. Mikäli pumppaamo siirretään, tulee siirtää myös samassa

rakennuksessa oleva muuntamo lähelle uutta sijoituspaikkaa. Sijoituspaikasta ja siirtokustannuksista tulee sopia hyvissä ajoin.

Nykyistä ravirataa ja Ansaankatua palveleva muuntamo on myös luonnoksen mukaan katualueella ja tälle tulee löytää uusi sijoituspaikka. Muuntamon rakentaminen tulisi mahdollistaa joko Ravikadun viereisen VP-alueen pohjoiskärkeen tai kortteliin 59.

Kustannusjaosta tulee sopia etukäteen. (Kuva 2)

On todennäköistä, että alueen autopaikoille tulee sähköautojen latauspisteitä ja rakennuksiin hajautettua sähköntuotantoa, jonka vuoksi sähkötehon tarvetta on vaikea ennustaa. Näin ollen emme tässä vaiheessa pysty määrittelemään tarkemmin muuntamoiden mahdollisia sijoituspaikkoja AK- alueilla, vaan muuntamoiden rakentaminen tulisi mahdollistaa kaikille alueille kaavamääräyksillä.

Ehdotus kaavamääräyksestä:

”Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia, kuten esim. muuntamot”.

Tämän lisäksi tulisi lisätä ohjeellinen rakennusala valikoiduille paikoille VP- alueilla. Paikat on esitetty kuvissa 1-4. (Kuvat 1-4)”

Kaavoituksen vastine Vaasan sähköverkon lausuntoon:

Asemakaavaselostukseen on lisätty Vaasan sähköverkon ehdottama mahdollisuudesta rakentaa muuntamo kortteleihin rakennusoikeuden lisäksi. VP- alueille on esitetty ohjeellinen rakennusala ja määräykseen on lisätty määräys, joka sallii kerrosalan käytön yhdyskuntateknisiä toimintoja varten Vaasan sähköverkon esitys huomioiden.

Vaasan Vesi esittää lausunnossaan seuraavaa:

”Alueen Rantamaantien puoleisella reunalla menee Vaasan Veden 500 mm runkojätevesi- ja viemäriputket, jotka on suojattu maahan rakennettavalla rasitealueella. Alueen läpi kulkee myös runkovesijohtolinja, joka syöttää vettä mm. Tennis-Centerille ja Hietalahden Villaan. Vesijohdon siirto, asiakkaita häiritsemättä, tulee tehdä ennen alueen esirakentamista, sekä alueen vesi- ja viemärijohdot rakennetaan katutöiden yhteydessä. Kaavailtua energiaputkea Vaasan Vesi ei pidä taloudellisesti järkevänä.”

Kaavoituksen vastine Vaasan veden lausuntoon:

Asemakaavaan on lisätty Vaasan veden esittämä rasite jätevesiviemäri- ja viemäriputkelle. Kunnallistekniset suunnitelmat ja toteutus on koordinoitu yhdessä Vaasan veden, kuntatekniikan ja kaavoituksen kesken.

Vaasan Talotoimi esittää lausunnossaan seuraavaa:

”Kaupunginosan julkinen rakentaminen on Ravilaakson kaavassa verraten vähäistä. Päiväkodille on varattu tonttialue Hietalahden koulun lähistöltä. Koululle ja päiväkodille varattava riittävä rakennusoikeus, jotta valmisteilla olevien palveluverkkoselvitysten laajimmatkin vaihtoehdot voidaan toteuttaa tarvittaessa.

Tulee varmistaa, että toimintaedellytykset taataan nykyisellään tai parannetaan Ruutikellarintie 2 ja 4 käyttäjryhmille VAMIA sekä Kaarlen kentän osalta.

Maatasokerrosten luonteva ja esteetön kytkeminen katualueeseen sekä korttelipihaan mahdollistavat yhteistilojen ja liiketilojen syntymisen. Järjestelyissä on muistettava, että myös toimintojen huolto- ja aputilat tarvitsevat maayhteydessä olevia tiloja.

Pysäköinnille kehitetään uusia malleja, jolloin huoltoliikenne tulee huomioida myös pienliikkeisiin kuin jalankulkualueille. Huoltoliikenteen turvallisuus on taattava esimerkiksi aikarajoituksin.

Lyhytaikaiselle saattopysäköinnille kadunvarsilla on tarve erityisesti esteettömyysnäkökulmasta.

Julkinen rakentaminen (päiväkoti ja koulu) ja siihen liittyvä liikenne tulee huomioida liikennejärjestelyssä.

Hulevesien hallintaan osoitetut "imeytys/vedenpidätysaluein" aluevaraukset tulisi vielä tarkentaa kaavassa.

Kortteleiden rakennusmassojen terävien kiilamaisten kulmien toteutumien on varmistettu "rajaan kiinni"- rakentamisnuolilla. Kiilojen merkitys alueen ilmeen kannalta ei ole niin ratkaisevaa, kuin katuverkon, joten kulmaparvekkeiden ja rungon sisäänvetojen käyttö lienee sallittua.

Tontinluovutuskilpailun ehdot, jotka liittyvät tavoiteltuun kaupunginosan ilmeeseen, tulisi olla sitovia. Arkkitehtuurikilpailun järjestämisessä on laatukäsikirjan mukaisesti keskusalueella varauduttava kävelypainotteiseen ympäristöön.

Stadionin käytön kannalta vanhan katsomon suojelumerkintä sr-5 on rasite ja ristiriitainen, riippuen stadionilla järjestettävästä tilaisuudesta. Merkintä tulisi poistaa. Yhtenä vaihtoehtona katsomopaikkojen lukumäärän varmistamiseksi voisi olla katsomon korvaaminen uudisrakennuksilla ja katsomon integroinnilla osaksi uudisrakennusta." (Kuva, liite 1)

Kaavoituksen vastine Vaasan talotoimen lausuntoon:

Vamian ja Kaarlen kentän toimintaedellytykset pysyvät asemakaavaehdotuksessa ennallaan. Katutason tilojen huolto voidaan huomioida asemakaavaehdotuksen mukaisessa rakentamisessa. Kadunvarsille on suunniteltu kadunvarsipysäköintiä. Päiväkodin liikennejärjestelyt on suunniteltu yhteistyössä Talotoimen ja kuntatekniikan kanssa. Hulevesien käsittelyjärjestelmä tarkentuu yleistenalueiden suunnitelmassa ja katusuunnitelmissa. Rakennusten julkisivut voivat vähäisiltä osin olla irti rajasta johon se on nuolella osoitettu kiinni rakennettavaksi. Rakennustapaa on tarkennettu asemakaavaan vahvistamaan tavoitellun rakentamisen laatutason saavuttamista.

Tuoreessa asemakaavassa ak 985 vanhan katsomon suojelu on arvioitu hyvin kattavasti. Kaavoituksella ei ole tietoa olosuhteiden muuttumisesta tai uudesta niin merkittävästä tiedosta, joka muuttaisi rakennuksen suojelun perusteita. Rakennus tulee kuitenkin olla käytettävissä ja huollettavissa ja se tulisi kunnostaa arvoisellaan tavalla.

Taloyhtiö Darius Oy lausuu mielipiteessään seuraavaa:

"Ennen rakennus-, ja louhintatöiden aloittamista Ravilaaksossa tulisi välittömässä läheisyydessä olevat kiinteistöt tarkastaa ja todentaa mahdollisten louhinnasta aiheutuvien vaurioiden ennaltaehkäisyksi. Alueen rakentamisesta aiheutuvat haitat tulee minimoida ja raskaat maansiirtotyöt tulisi tehdä pääteitä käyttäen. Ravikadun liittyminen Klemetinkatuun katkaistaisiin ja Ansaankatu yhdistyisi alueen läpi kulkevaan uuteen Mielenkiinnonkatuun, jonka vuoksi Ansaankadun ja Ravikadun liikenne tulee lisääntymään. Näillä kaduilla

liikenneturvallisuuteen tulee kiinnittää huomiota. Taloyhtiö esittää, että Ravilaakson rakentamisen aikana Ravikadun itäpuoleisen tontin 36-2 nykyinen viemärointi yhdistettäisiin kaupungin viemäriverkostoon. Tällä hetkellä osa taloyhtiön viemäreistä on viemäripumppukaivojen varassa. (Kuva liitteenä)”

Kaavoituksen vastine taloyhtiö DariusOy:n mielipiteeseen:

Kaavoitus ei voi ottaa kantaa alueen maarakentamiseen liittyviin yksityiskohtiin, mutta on antanut lausunnon tiedot eteenpäin sekä kuntatekniikan, että kiinteistötoimen tietoon.

Vaasan kantakaupungin asukasyhdistys VKA ry tuo mielipiteessään esiin seuraavaa:

”Allekirjoittanut pj, sekä yhdistyksemme jäseniä oli paikalla Ravilaakson katujuhlissa 21.9. kuulemassa missä vaiheessa suunnittelua nyt mennään.

Tilaisuus oli hieno, ja osoitti kaavoituksen, suunnittelijoiden etenevän määrätietoisesti vieden hanketta monipuolisesti eteenpäin tämän päivän vaatimusten mukaisesti. Tästä kiitokset kaupungin virkamiehille, ja kannustusta jatkaa tästä vielä tulevaan toteutukseen.”

Kaavoituksen vastine kantakaupungin asukasyhdistyksen lausuntoon:

Kaavoitus on jatkanut määrätietoisesti ja monipuolisesti kaavan eteenpäinvientiä.

Yksityishenkilö A tuo seuraavaa esiin mielipiteessään:

”Kiittäen Ravilaakson katujuhlasta!

Ehdotukseni kaavaluonnoksesta, että tarkistaisitte korttelin AK 59 osalta siten, että 4-kerroksisen talon rakennuspaikka siirtyisi kauemmaksi AK 33 tontin 14, eli Ravikatu 5 olemassa olevasta rakennuksesta. Lisäksi ehdotan, että korttelin rakennukset madalletaan enintään 3- kerroksiksi varjostuksen pienentämiseksi. Lisäksi näkyvyys parantuisi ja risteys laajenisi Ansaankadun-Mielenkiinnonkadun ja Ravikadun risteyksessä, jossa liikkuu huomattavan paljon koululaisia. Mallina voisi käyttää korttelin AK 56 rakennusten sijoitusta korttelin kulmasta viistettynä ratkaisuna (peilikuvana).

Raviradan alueen luonne ja alueella olevat luontoarvot tulisi ottaa paremmin huomioon. Alueen haasteet rakentamisen osalta ovat sen maatason alhaisuus ja alueen tulva-alttius merenpinnan noususta tai sääolosuhteista johtuen. Tämän takia kyseenalaistan alueen hyödyntämisen tiiviin kerrostalovaltaiseen rakentamiseen.

Kaava-alueen olemassa olevien rakennusten tulvasuojeluun tulisi kiinnittää enemmän huomiota tässä kaavoitusvaiheessa, erityisesti Malmönkadun varressa olevien vanhojen kerrostalojen pihojen ja kellarien kohdalla.”

Kaavoituksen vastine yksityishenkilön A mielipiteeseen:

Kaavoitus on tutkinut korttelin ak 59 rakentamista ja jäsentänyt korttelin ohjeellista rakentamista niin, että rakennusten suurin sallittu kerrosluku on korttelin Ravikadun puoleisella sivulla 3. KORJAA RUOTSINKIELISEEN. Ravilaakson hulevesi- ja luontoratkaisuja on edelleen kehitetty asemakaavaehdotuksessa korkealuokkaiselle tasolle. Malmönkadun rakennusten edusalue on jo toteutetussa Tasapainonkadun saneerauksessa huomioitu ja tilannetta on parannettu.

Yksityishenkilö B tuo seuraavaa esiin mielipiteessään:

Henkilö toivoo mielipiteessään, että Ravilaaksoon rakennettaisiin sorapäälysteisiä reittejä. Hänen mukaansa pelkästään asfalttipäälysteisinä reitit tekevät ravilaakson epämiellyttäväksi ja terveelliseksi paikaksi liikkua. Ihmiset menettävät hänen mukaansa halunsa ja mahdollisuutensa liikkua alueella. Hän toivoo kuusiaitaa koko Ravilaakson ympärille kävelijöiden ja alueen asukkaiden suojaksi. Rakennusten tulisi hänen mukaansa olla korkeintaan 3 kerroksisia ja rakennettu puusta. Betonirakennukset ovat hänen mukaansa epäterveellisiä ja hengittävät vähän. Hän toivoo, että tonttien väliin jätetään riittävästi vapaata ilmatilaa. Hän toivoo moottoritien molemmin puolin melusuojausta, jotta ympäristössä olisi rauhallisempaa liikkua. Hän toivoo, että alueelle istutetaan havupuita, koska niitä on alueella liian vähän. Esim. katajia. Hän toivoo myös kiipeilytelineitä ja viheralueita, jossa lapset voivat leikkiä ja liikkua. Hän toivoo, että näkymä merelle rakennusten välistä säilytetään. Tärkeintä hänen mukaansa on, että alueella nyt olevat kävelyulkoiluolosuhteet säilyvät ja että asfalttipäälysteisiä kävelyväyliä ei tehdä.

Kaavoituksen vastine yksityishenkilön A mielipiteeseen:

Ravilaakson yleisten alueiden suunnittelutyössä ja katusuunnittelutyössä tullaan tutkimaan mielipiteessä esitetty sorapintaisten kävelyreittien toteuttaminen. Sora on kävelyalustana, myös teknisesti haastava, joten sen soveltuvuus muualle kuin puistoihin on epätodennäköinen.

Ravilaakson asemakaavaluonnoksesta tehtiin myös verkkokysely (Maptionnaire)

Kyselyyn vastanneet nostivat esiin mm. seuraavia asioita:

Pelättiin, että tori tuntuu liian tyhjältä valtaosan ajasta. Tonteista toivottiin kohtuuhintaisia. Katurakennetta pidettiin hyvänä, mutta kortteleita liian lähiömäisinä. Niiden toivottiin olevan kaupunkimaisempia umpikorttelimaisempia. Toivottiin enemmän puistoja ja viheralueita. Lähelle stadionia toivottiin puisto suihkulähteellä. Esitettiin, että Ravilaaksoon ei rakenneta matalan sijaintinsa vuoksi. Toivottiin harvempaa asutusta. Toivottiin keskuspuistoa alueelle. Ilmaistiin halu muuttaa alueelle, jos sinne rakennettaisiin rivitaloja /erillistaloja, joissa on pieni piha, ja autopaikka tai autohallipaikka.

Ravilaakson luonnosvaiheessa pidettiin yleisötilaisuus ja katujuhla Rakastu ravilaaksoon 21.9.2017

Tilaisuudessa oli reilu 100 osallistujaa. Tilaisuus alkoi kaavahankkeen esittelyllä ja jatkui kommenttien kirjaamisella kyselylomakkeisiin, sekä vapaalla keskustelulle.

Tilaisuudessa annettiin seuraavaa palautetta:

Hyvänä suunnitelmissa pidettiin mm. rakennusten värikkyyttä, monimuotoisuutta ja erilaisuutta, matalahkoa rakennuskorkeutta, viheralueita, väljyyttä, eri-ikäisten huomioimista, marjapensaita, päiväkotia, puuston säilyttämistä.

Edelleen kehitysideoina tuotiin esiin seuraavaa:

Tori, jonka ympärillä on putiikkeja olisi upea. Viheralueita tulisi olla enemmän, lintulampi emäntälahden kohdalle, keskelle patsas jossa suihkulähde ja lammen ympärille

penkit, aurinkosähköpaneelit katolle ja seiniin, tuulivoimaa ja merivesilämpöä ja lämmöntalteenotto poistoilmasta käyttöön. Alueen pyöräilyä, rollaattoreilla ja lastenvaunuilla kulkemista tulisi helpottaa. Turvallisuus tulisi nostaa etusijalle. Tulviin tulee varautua. Elintarvikekauppa on tultava, hyvät palvelut, hyvät liikennejärjestelyt tarvitaan. Alue on liian tiiviisti rakennettu ja lasten paikat on unohdettu. Liian värikästä liian tivolimainen. Tarvitaan riittävän tilavat huoneet, eikä tasakattoja haluta. Kävelyreittien päällysteet soraa ainakin joltain osaltaan. Asfaltti on epäterveellistä. Lisää liikerakennuksia, suunnitelkaa viihtyisiä viheralueita kaiken ikäisille. Koirapuistoa tarvitaan, ravirata on ollut koirien ja koiranomistajien tapaamispaikka.

Muuta / Annat:

Kysyttiin pitäisikö varata paikka palloiluhallille ja missä on iso tekojäärata? Maauimala olisi helmi. Muistutettiin huomioimaan eläkeläiset ja toivottiin yhteisöllisyyttä. Keittiökalusteissa toimivuus jo valmiiksi → ikääntyvien heikkenevät lihasvoimat. Tarvitaan vetolaatikot, vedettävät korihylyt. Välttää "kuolleita kulmia" kaapistoissa. Ruutikellaripuisto saisi jäädä nykyiseen suht. luonnolliseen tilaansa. Muutenkin luontoa saisi jättää, eikä vain istutettua kasvillisuutta. Kävely ja pyöräreitti saisi kiertää Ravilaaksoa ja siihen tulisi jättää 40 cm sorakaistaista. Asfaltti on talvella liukasta. Toivotaan, että Hietalahti on 10 vuoden päästä rauhallinen.

Tilaisuudessa annettujen palautteiden huomioiminen asemakaavatyössä

Asemakaavan valmistelussa on otettu huomioon annetut mielipiteet ja useita ideoita on jatkokehitetty ja ehdotettu alueelle. Esimerkiksi viheralueiden ratkaisuja, kuten ankkalampea ja puistojen monimuotoisuutta sekä liikennejärjestelyitä on kehitetty asemakaavassa ja siihen liittyvässä yleisten alueiden suunnitelmassa. Myös rakennusten monipuolisuutta ja värikkyyttä on edistetty entisestään ja alueen toimintojen toteuttamista edesautettu kehittämällä asemakaavamääräyksiä ja rakennetta vastaamaan enemmän todellisia tarpeita. Toimintojen syntymisen varmistamiseksi on myös työstyetty toiminnan tarjoajien ja tilojen rakentajien ja hallinnoijien yhteistyötä osaprojektissa palvelut ja toiminnot. Suuret urheilutoiminnot eivät sovi itse kaava-alueelle, mutta sen ympärillä on vielä kehitysmahdollisuuksia ja mm. rakennusoikeutta ja tilaa palloiluhallille.

Ravilaaksoon mietittyjä kehitysideoita julkiset alueet työryhmän kokous 15.12.2017

Kokoukseen osallistui Kaavoituksen, kiinteistötoimen ja Mandaworksin edustajat. Kokouksessa esiteltiin suunnittelutilanne ja kokousta jatkettiin jakaantumalla kahteen ryhmään ideoimaan Ravilaakson yleisten alueiden luonnetta ja ratkaisuja. Ideoita käytiin yhdessä läpi ja niitä arvioitiin yhteisesti.

Alueelle ideoitiin mm. seuraavaa:

Ylijäämä, pintamaan kokoaminen pariin paikkaan ympäristötaiteen/ muotoilun ajatuksella. Alueelle tulisi toteuttaa "opastaulu". Keskustorille tulisi toteuttaa korotettu lava, kiinteät eritasoiset istuimet/istuinalue, alueen päätaideteos, leikkipuisto/ muutamia välineitä perinteisestä poikkeavalla tavalla, esim. ympäristötaidetta sisältävä leikkipuisto. Ei

samanlaista kuin muualla jo on. Alueelle toteutettava parkkitalon julkisivu voisi olla kiinnostusta herättävä ”koukku”, alueen käyntikortti. Puistojen aiheet voisivat liittyä kortteleiden teemoihin ja valaistussuunnitelma on tärkeä. Torialue mahdollista jatkaa katualueille, talvitorille. Tarpeeksi lähellä on kaikkea. Tulee suunnitella niin, että tulee toimeen ilman omaa autoa. Pihakaduille on tärkeää miettiä teemat ja hallita ajonopeudet ja suunnitella sinne esim. leikkipaikka, pelialueet, viherpaikat, ajoesteet jne. Pohdittiin pitäisikö pyöräily erottaa selkeästi toisistaan? Puistikolle liikuntapiste ja kuntosalilaitteita. Torille kesäisin pelikenttä, talvisin luistelurata. Alue kaipaa esteettömän alueen pyörätuolileikkipuiston, moniaistillisen taideteoksen, seikkailu radan, joka tarjoaa taideliikuntaseikkailun. Alueelle voisi kehittää myös mm. skeittitilaa, parkour rataa, ”pihapelejä”, iso shakkilauta, petankki ym. Talvella torille voisi toteuttaa luistelualueen ja muita talvitoimintoja. Alueella voisi kokeilla myyntikojujen ja terassialueiden syntymistä antamalla alueet yrittäjille vapaasti ja ilmaiseksi käyttöön. Liikkumisen ketjutusta ideoitiin. Pölkupyöräilyn ja bussiliikenteen parempaa yhteensovittamista tulisi kehittää. Infraputken voisi toteuttaa, jotta katuja tai puistoja ei avata pitkään aikaan.

Ideointipalaverin anti on suoraan hyödynnetty yleisten alueiden suunnitelman valmistelussa. Yleisten alueiden suunnitelmaa on esitelty kohdassa 5.3 Kaavan vaikutukset ja se on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Ravilaakson asemakaavaluonnosta, Ravilaakson yleisten alueiden suunnitelmaa, ja ravilaakson asemakaavaluonnokseen liittyvää havainnemateriaalia esiteltiin ja ideoitiin uutta Vaasan taiteidenyönä 9.8.2018 ravipelin muodossa. Ravipeli on uusi Karolína Kopeckán Tampereen teknillisen korkeakoulun arkkitehtiosaston diplomityönä Vaasan kaupungin kaavoituksessa kehittämä vuorovaikutus ja ideankehittämistyökalu. Ravipelissä peliin osallistajat (taiteidenyönä) ohikulkijat ehdottavat Ravilaaksoon toimintoja, niiden sijoituspaikan ja suhteen muihin alueelle ehdotettuihin ja valmiiksi määriteltyihin palveluihin ja toimintoihin. Peli kannusti ihmisiä ideoimaan alueelle toimintoja eri tavalla kuin perinteisissä vuorovaikutustilaisuuksissa. Toimintojen yhteisvaikutuksen pohtiminen prosessissa sai pelaajat miettimään koko alueen toimivuutta systeeminä, jossa eri toiminnot tukevat toisiaan. Mielenpito / idean antaja keskittyy yhden ideansa sijaan siihen, mikä todella sopii alueelle ja voisi siellä menestyä ja antaa lisäarvoa asukkaille, työntekijöille ja vierailijoille. Tämä tuottaa toimivia kokonaisuutta tukevia ideoita ja ajatuksia niiden positiivisesta vaikutuksesta toisiinsa ja alueeseen.

Ravipeliä testattiin myös Vaasan Vasaramessuilla (rakennusmessut) 28.10.2018. Tilaisuudessa sovellus räätälöitiin alueen väliaikaiskäytön ideointiin.

Ely- keskuksen kanssa käytiin kehityskeskustelu 20.6.2018, jossa esiteltiin Ravilaakson hanketta ja asemakaavaluonnosta.

4.6.2 Ravilaakson maankäytön kehittämishanke

Ravilaakson maankäytönkehittämissuunnitelman prosessi on kuvattu erikseen Ravilaakson projektisuunnitelmassa. Projektisuunnitelmat tehtävä on määritellä ja ohjata alueen suunnittelua ja toteutumista laajemmin ja laaja-alaisemmin kuin perinteiset

maankäytön suunnitelmat kuten asemakaava, tontinluovutus ja esim. infrasuunnittelu yksin tekisivät.

Projektisuunnitelmassa projekti on jaettu pääprojektiin ja osaprojekteihin. Pääprojekti pitää sisällään maankäytön kehittämishankkeiden oleelliset ja välttämättömimmät prosessit kuten, asemakaavoituksen, tontinluovutuksen sekä infrasuunnittelun ja toteutuksen.

Osaprojektit taas pitävät sisällään pää prosesseja tukevia erillisprojekteja. Osaprojekteja on määritelty aihealueista, joilla on esim. erityisiä resurssitarpeita tai tavanomaista monimuotoisempia tai laajempia sisällöllisiä vaatimuksia.

Ravilaakson kehittämishankkeessa on seuraavia osaprojekteja:

Osaprojekti 1, Maapoliittinen ohjelma

Asunto- ja maapoliittisen ohjelman tavoite on ohjata mahdollisimman monipuolisen ja sekoittuneen sekä mahdollisimman hyvin tulevaisuuden asuntotarpeita ja kaupungin strategiaa vastaavan asunto- ja asukasrakenteen toteutumista Ravilaaksoon.

Ravilaakson asuntopoliittisilla tavoitteilla ohjataan alueen asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa niin, että se vastaa asuntojen kysyntään mahdollisimman hyvin niin lähitulevaisuudessa kuin pitkällä aikavälillä. Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoitteella turvataan mahdollisimman monipuolinen sekoitus vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja, ARA-vuokra-asuntoja, palveluasuntoja senioreille ja ikääntyneille, muita erityisryhmien asuntoja sekä uusia asumismuotoja, kuten esimerkiksi yhteisöllistä asumista. Asumisen kohtuuhintaisuutta turvataan sopivalla määrällä ARA-vuokra-asuntotuotantoa. Alueen muuta asuntotuotantoa ohjataan mahdollisimman kohtuuhintaiseen suuntaan maapoliittisten toteutuskeinojen avulla. Vaasassa on suurta tarvetta kohtuuhintaiselle asumiselle erityisesti kaupungin muunkielisen väestön voimakkaan kasvun vuoksi.

Maapolitiikan toteutuskeinot pitävät sisällään muun muassa pääperiaatteet tontinvaraukselle ja -luovutukselle, keinot asumisen kohtuuhintaisuuden turvaamiseksi, alueen vaiheittaisen toteuttamisen alustavan aikataulun ja suunnitelman sekä toteutuksen vaatimat kiinteistötekniset ja -oikeudelliset ratkaisut. Aikomuksena on korttelikohtaisten tontinluovutuskilpailujen järjestäminen, joissa turvataan alueelle asetetut asuntopoliittiset tavoitteet. Alueen ensimmäinen tontinluovutuskilpailu tulee koskemaan Ravilaakson yhteisöllistä palvelukorttelia.

Osaprojekti 2, Infrarakentaminen

Alueen esirakentamiseen ja infrasuunnitteluun liittyy sekä aikataulullisesti, että teknisesti perinteisestä poikkeavia haasteita matalan korkeusasemansa ja pohjaolosuhteittensa johdosta. Asemakaavaluonnoksen pohjalla on mm. pitkälle viety liikennesuunnitelma ja

alueen maanrakennussuunnitelma. Aluerakentamiseen liittyy myös mm. rakentamisen aikainen rakentamattomien alueiden väliaikaiskäytön suunnittelu.

Osaprojekti 3, ”Tulevaisuuden innovatiivinen, energiatehokas asuinalue”

Hankkeen päätavoite on edistää Vaasan kaupungin energia- ja ilmasto-ohjelman toteuttamista energiatehokkuuden parantamisen, uusiutuvan energian käytön lisääminen sekä asuinalueiden energiapalvelujen kautta. Hankkeessa luodaan laskentamalleja ja työkaluja joiden avulla Vaasan kaupungin ydinkeskustan tuntumassa sijaitsevalle vanhan raviradan alueelle, mm. 2000–2500 asukkaalle, suunniteltavan asuinalueen energiaratkaisu voidaan toteuttaa kaupungin energia- ja ilmasto-ohjelmaan kirjattujen tavoitteiden mukaisesti.

Tavoitteena on eri toimijoiden kanssa selvittää, kehittää ja luoda uusia toimintamalleja sekä uusiutuvan energian tuotantoon ja käyttöön liittyviä järjestelmiä. Hankkeen kautta Vaasan kaupunki pyrkii kehittämään innovaatioita tukevaa toimintaa kaavoituksessa, suunnittelussa, tontinluovutuksessa, sopimusten laadinnassa, kunnallistekniikan rakentamisessa sekä kehittää osallistavaa sähköistä vuorovaikutusta eri osapuolen kanssa.

Hankkeessa on päädytty jatkoselvittämään varastoteholtaan suuren kallioenergiavaraston toteuttamista alueella. Energiavarastoa ladataan syöttämällä lämpöä kallioon porattuihin reikiin Westenergyltä kesäaikaan syntyvällä hukkalämpöenergialla kaukolämpöverkoston kautta. Lämpövarastoon on teoriassa mahdollista varastoida niin paljon energiaa, että se riittää koko Ravilaakson lämmitystarpeisiin koko vuoden ympäri. Tämä tarkoittaisi käytännössä sitä, että koko Ravilaakson lämmitystarve saadaan jätteenpolttotoiminnasta aiheutuvalla, tällä hetkellä täysin hyödyntämättömällä, energialla. Toteutuessaan ratkaisu on merkittävä Vaasan kaupungin ilmastostrategiaa edistävä hanke ja poikkeuksellinen ilmaston kannalta edistysellinen hanke Suomessa.

Osaprojekti 4, Taide

Taideosaprojektit tarkoitus on käyttää taidetta alueen vetovoimaisuuden ja arvon lisäämiseen, auttaa luomaan alueelle omaa identiteettiä, tarinaa ja tunnelmaa, tuoda alueelle yllätyksellisiä elementtejä, edistää asukkaiden kohtaamisia, vuorovaikutusta ja tukee heidän omatoimista tapahtumatuotantoa, olla mukana luomassa rohkeaa ja rouheaa kaupunkikulttuuria sekä luovaa hulluutta.

Taideohjelman tavoite:

Luoda raamit ehjän kokonaisuuden muodostumiseksi ja taiteen toteuttamiselle Ravilaakson vision mukaisesti, luoda alueelle taidekartta, ohjata teosten sijoittelua ja määritellä kärkikohteet, määritellä kunkin korttelin taiteen sijoittuminen suhteessa rakennukseen ja tonttiin sekä se, mihin korttelista kerättävä taideraha käytetään.

Taideohjelmatyössä määritellään toimintatavat yksittäisten projektin hallinnalle sekä pelisäännöt toimijoille, aikataulu toteuttamiselle, taidebudjetin käyttöä, taiteen ylläpidon periaatteet.

Taideohjelmatyö jatkuu taidetyöryhmän ja taiteen ohjelmoinnin ammattilaisen kanssa yhteistyössä valmisteltavan konkreettisemmän taideohjelmatyön tekemisellä.

Osaprojekti 5 ja 6, Toiminnot, palvelut ja liiketilat

Ravilaakson vision mukaiset uuteen kaupunginosaan toteutettavat monipuoliset toiminnot, lähipalvelut sekä eläväiset kadut ja aukiot, eivät synny nykytilanteessa luonnostaan, vaan niiden synnyttäminen vaatii kaupungilta aktiivisia toimenpiteitä ja älykästä rakentamisen ohjaus- ja kehittämistyötä ja työkaluja. Kestävä sekoittunut asukasrakenne, laadukkaat lähipalvelut, monipuoliset toiminnot, yhteisöllisyyden määrätietoinen kehittäminen ja kulttuurin monipuolinen edistäminen ovat sekä lyhyellä, että pitkällä tähtäimellä suuri lisäarvo sekä alueelle, että koko kaupungille lisäten sen toimivuutta ja vetovoimaa muuttuvassa maailmassa. Toimiva monipuolinen kaupunkirakenteella on myös merkittävä paikallistaloutta ja työllisyyttä edistävä merkitys ja on nimenomaan Vaasan kaupungin strategiassa kirjattua rikkaan ja monipuolisen kaupunkikulttuurin edistämistä.

Osaprojektin ravilaakson palvelut ja toiminnot tavoitteena on kehittää työkaluja toimintojen synnyttämiseen alueelle. Toimintojen synnyttämisessä on olennaista käyttää oikeanlaisia ohjauskeinoja kuten asemakaavaa, kilpailutuksen kautta toteutettua sitouttamista, tontinluovutusehtoja ja esimerkiksi rakennusvaiheen aktiivista ohjausta.

Ravilaakson hankkeessa käytetään lähtökohtaisesti kaikkia edellä esitettyjä keinoja. Asemakaavassa esitetään mm. kunnianhimoista yhteistilanormia, joka ylittää huomattavasti yleisesti käytetyn. Tilat luovat edellytyksen monipuolisen monikäyttöisen tilan synnylle, joka voidaan tarvittaessa muuttaa myös liiketilaksi.

Erityisen tärkeää on tuottaa verkostoitumista ja ideamalleja palveluluiden ja toimitilojen toteuttajien välille, jotta toteuttamisvaiheessa voitaisiin perustaa suunnitelmat todelliseen tarpeeseen ja tarvittaessa sitouttaa toisiinsa tiloja tarvitsevat ja tilojen toteuttavat tahot.

Ravilaaksossa yhteistilojen ylläpitoon ja tilojen älykkääseen ja monipuoliseen käyttöön halutaan kiinnittää alueella erityistä huomiota. Alustavien ajatusten mukaan yleishyödyllinen yhdistys kuten Setlementtiyhdistys voisi olla yhteistilojen hallinnoimisessa aktiivisessa roolissa. Tämä oli myös iso potentiaali synnyttää alueelle sitä yhteisöllisyyttä, jota niin kipeästi kaivataan sekä uusilla, että vanhoilla asuinalueilla.

Toimintojen syntymisen varmistamiseksi on myös työstetty toiminnan tarjoajien ja tilojen rakentajien ja hallinnoijien yhteistyötä.

kts. kohta Ravilaakson palvelut ja toiminnot työpaja 21.12.2016, kutsuvuorovaikutustilaisuus Draamasalissa, s.20

Ravilaakson toimintojen toteuttamismahdollisuuksia on tutkittu palvelumuotoilun MBA tutkinnon opinnäytetyönä Sara Sillanpään toimesta 2018-19.

Työssä kartoitettiin jo tiedossa olevien yhteistyötahojen tarpeita konkreettisemmin ja yhteismitallisemmin ja pidettiin vuorovaikutusseminaari, jossa koottiin mahdolliset toiminnon tuottajat ja tarvitsijat sekä tilojen tuottajat yhteen ja kehitettiin toimintojen toteuttamismahdollisuuksia.

Kyselyn ja vuorovaikutustilaisuuden pohjalta Sara Sillanpää kokosi työssään mallin ja toimintatavan, living lab konseptin, erilaisten palveluiden ja toimintojen toteuttamista varten Ravilaaksossa ja muuallakin etupäässä uusilla asuinalueilla tai kaupunginosissa.

Ravilaakson vuorovaikutteisesta suunnittelusta on tehty arkkitehtuurin diplomityö Karolina Kopeckan toimesta. Työssä kehitettiin vuorovaikutteisen suunnittelun työkaluja, joita kokeiltiin käytännössä Ravilaakson hankkeen yhteydessä. Työssä keskityttiin kehittämään yksinkertaista ja helppokäyttöistä pelillisen vuorovaikutuksen menetelmää, joka kulki esimerkissä nimellä "Ravipeli". Menetelmää testattiin koulussa oppilaiden kanssa, Vaasan rakennusmessuilla ja Vaasan taiteiden yössä. Menetelmä erottui selvästi perinteisemmistä vuorovaikutusmenetelmistä, kuten vuorovaikutustilaisuuksista, joissa yleisesti ideoidaan ryhmissä tai nettipohjaisista kyselyistä, joissa haetaan vastauksia ennalta laadittuihin kysymyksiin mm. paikkatietopohjaisella kyselylomakkeella, kuten Maptionnaire, jota käytettiin Ravilaakson hankkeessa. Ravipelissä pelissä ideana on ideoida esim. toimintoja ja palveluita Ravilaakson alueelle. Ideat pisteytettiin sen mukaan kuinka hyvin ne sopivat alueelle aiemmin ideoituihin palveluihin. Metodi sai ihmiset kiinnittämään huomiota muiden antamiin ideoihin, alueella valmiiksi esitettyihin toimintoihin ja alueen ominaisuuksiin selvästi perinteistä vuorovaikutustilaisuuden ideointitilannetta enemmän. Peliin osallistuneet keskittyivät myös kokonaisuuden ymmärtämiseen yksittäisen ehdottamansa idean toimivuuden sijaan. Pelillisyyttä näytti helpottavan ihmisten kykyä eläytyä alueeseen. Pelaamisen yhteydessä pelaajasta ja hänen ideastaan tuli osa Ravilaakson konkreettisesti käsitettävää tarinaa. Osa pelaajista kertoi kykenevänsä eläytymään pelin avulla alueen luonteeseen, fyysisen rakenteeseen ja jo ehdotettujen toimintojen luomaan kokonaisuuteen, alueen suunnitelmien perinteisesti tutustumista tehokkaammin.

Osaprojekti 7, Ravilaakson viestintä ja aluebrändäys

Uusien kaupunginosien viestintään ja brändäykseen on ympäri Suomea ja maailmaa kiinnitetty yhä enemmän huomiota. Viestintään ja Brändiin panostamisessa nähdään suuri potentiaali uusien alueita kehitettäessä. Persoonallisella ilmeellä ja luonteella ja hyvällä viestinnällä voidaan alueelle saada lisäarvoa monelta taholta, sekä rakentajilta ja kehittäjiltä ja tulevaisuuden asukkailta ja toimijoilta. Vahva persoonallinen ilme ja alueen henki ja tarina on myös itseään ruokkiva prosessi. Alueen tavoitteiden saavuttaminen ei ole enää kiinni vain virkamiehen paperissa lukevasta määräyksestä tai ohjeesta vaan kaikki osalliset ja alueesta ja sen brändistä kiinnostuneet luovat sitä yhdessä. Ihmiset jotka innostuvat ja kaipaavat sitä mitä alueelle voisi syntyä tulevat sitä luomaan. Näin toimivat myös rakentajat ja kaupunki itse.

Ravilaakson brändi näkyy jo nyt alueesta pidetyissä esityksissä, vision määrittelyssä ja visuaalisessa kuvamateriaalissa. Ravilaakson brändi on Ravilaakson Visio.

Ravilaakson viestintää kehitetään paraikaa ja se näkyy enemmän tai vähemmän kaikissa kirjallisissa julkaisuissa hankkeesta. Työn alla on tällä hetkellä Ravilaakson internet sivut, jotka toimivat hankkeen suunnitteluvaiheessa, rakentamisvaiheessa ja alueen ollessa valmis. Sivujen tarkoitus on informoida hankkeesta ja luoda mahdollisuuksia vuorovaikutukseen, kohtaamiseen ja verkottumiseen. Sivujen kautta ilmenee missä vaiheessa Ravilaakson suunnittelu tai rakentaminen on, mitä alueella tapahtuu ja esimerkiksi, kuinka alueen energiaprojekti tai ilmastotavoitteet toteutuvat. Sivustoita tulee sekä Ravilaaksolaisten, että niiden portaali jotka Ravilaaksosta ovat kiinnostuneet. Hankekohtainen sivu toimii myös pilottina suunnitellulle laajemmalle alueiden brändäyskokeilulle.

Brändäystyön tuloksia ja uusia opittuja käytäntöjä hyödynnetään jatkossa mahdollisuuksien mukaan muissakin kaavoituksen ja koko kaupungin hankkeissa.

Osaprojekti 8, pysäköinti

Alueen pysäköintiratkaisuja kehitetään erillisessä osaprojektissa, sillä nähdään, että sekä korttelikohtaiset uudenlaiset pysäköintiratkaisut, tätä aluetta ympäröivät yleisten kortteleiden pysäköintialueiden potentiaali ja isojen yleisötapahallien pysäköintijärjestelyiden kehittäminen ovat tarpeen. Kortteleiden pysäköintijärjestelyissä tullaan ottamaan huomioon esimerkiksi kortteliautojen käyttöönotto. Kaavassa määrätystä pysäköintinormista saa helpotusta, mikäli hyödyntää kortteliauto ratkaisua. Käynnissä on myös vuoropysäköinnin kehittämishanke, jossa etsitään uusia tapoja hyödyntää tehokkaammin jo olemassa olevia pysäköintialueita mm. urheilutilaisuuksien ja urheilustadioneilla tapahtumien tarpeisiin. Hietalahden alueella on paljon pysäköintipaikkoja, jotka ovat osan päivästä vähällä käytöllä. Mm. uuden älykkäiden sovellusten avulla toivotaan voivan ohjata suuriin tilaisuuksiin autolla saapuvia tyhjiä oleviin pysäköintipaikkoihin järkevän kävelymatkan päässä tapahtumapaikasta. Järjestelmällä pyritään edistämään kävelyä, joukkoliikennettä ja pyöräilyä todella merkittävien autopaikkojen toteuttamatta jättämisestä koituvien säästöjen lisäksi.

Hyvinvointikorttelikilpailu ja kehitystyö

Ravilaakson torin laidan korttelista 58 (asemakaava-luonnoksessa ak 1079) järjestettiin Ravilaakson yhteisöllisen hyvinvointikorttelin konseptin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu 2018. Kaupunki on järjestänyt kilpailun voittajaryhmien Peab Oy ja Yrjö ja Hanna säätiön kanssa arkkitehtikutsukilpailun hyvinvointikorttelin arkkitehtonisesta kokonaisratkaisusta. Kilpailu ratkesi maaliskuussa 2019. Voittajatyötä käytetään korttelin toteutussuunnittelun lähtökohtana. Korttelin tontinluovutus- ja konseptikilpailun sekä Arkkitehtikilpailun tuloksia on käytetty asemakaavaehdotuksen täsmentämiseen. Kilpailujen avulla voitiin arvioida asemakaavaratkaisun toimivuutta käytännössä ja sen sisältöön voitiin vaikuttaa helpottaen kortteliratkaisujen toteutusta ja asemakaavan valmistelutyössä määriteltyjen tavoitteiden saavuttamista.

Hyvinvointikorttelin suunnittelun yhteydessä on tehty sidosryhmätyöskentelyä mm. Vaasan kaupungin eri tahojen, settlementikeskuksen ja Vaasan seurakuntayhtymän kanssa.

4.6.3 Asemakaavaehdotus ja siitä annetut lausunnot, muistutukset, nettikyselyn kommentit ja vuorovaikutus

Asemakaavaehdotukseen luonnoksen jälkeen tehdyt merkittävimmät muutokset:

- Kortteleiden ja katujen linjauksia on täsmennetty mm. kunnallisteknisten ratkaisujen vuoksi
- Rakennusten sijoittelu ja massoittelu AK korttelialueilla on täsmennetty hiukan
- Rakennusoikeus on pienentynyt noin 7%
- Muuntajille on esitetty rakennusaloja

- Korttelissa 50 sijaitsevaa pysäköintilaitosta on laajennettu LPA korttelin pohjoispuolen korttelin päälle, jotta pysäköintiä voidaan sijoittaa laitokseen enemmän ja vapauttaa täten tilaa AK kortteleista muihin toimintoihin. Pysäköintiä määrätään sijoitettavaksi kortteliin vain n. 1/3 pysäköintitarpeesta. Loput tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen.
- Malmön ja Ravikadun suojelumerkinnot on lisätty
- Ruutikellarinpuisto on merkitty alueena, jonka luontoa pitää kehittää luontotyyppinsä mukaisesti sitä vaalien ja kehittämällä.

Asemakaava on ollut julkisesti nähtävillä 7.6.-5.8.2019 välisen ajan. Siitä ovat antaneet lausunnon Vaasan sähköverkon kaukolämpö, Elisa Oyj, Suomen turvallisuusverkko Oy, Vaasan vesi, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan maakuntamuseo, Vaasan rakennusvalvonta, Vaasan kaupungin sivistystoimi, Vaasan kaupungin tekninen lautakunta ja Ely-keskus. Muistutuksen on antanut Hietalahden pienkiinteistöyhdistys ja Kantakaupungin asukasyhdistys.

Lausunnot ja vastineet Ravilaakso ehdotus, kooste.

Vaasan sähkö kaukolämpö toteaa, että kaukolämpöjärjestelmälle välttämätön pumppaamo jää suunnitellun katualueen alle ja että pumppaamon tai korvaajan tulee olla käytössä tauotta. Korvaavalle pumppaamolle tulee osoittaa paikka asemakaavasta esim. viereiseltä puistoalueelta ja pumppaamon siirron kustannukset tulee heidän mukaansa korvata. Uuden pumppaamon rakentaminen maksaa arviolta 0,9 miljoonaa ja kestää 6 kuukautta. *Vaasan sähkö* toteaa myös, että alueen kehittämissuunnitelman yhteydessä esitellyssä kalliolämpövarastohankkeessa visioitua Westenergyn ns. hukkaenergiaa ollaan hyödyntämässä muuallakin, eikä voida olla varmoja energian riittävydestä kalliovarastoon.

Kaavoituksen vastine Vaasan sähkö, Kaukolämmön lausuntoon Klemetinkadun ja Mielenkiinnonkadun koillispuolen puistoon on merkitty rakennusala kaukolämpöpumppaamoa varten. Pumppaamon siirtämiseen on maankäytön kehityshankkeessa varauduttu, kuten myös siihen, että kalliolämpövarastoa ei toteuteta nyt suunnitellun mukaisesti.

Elisa Oyj toteaa, että heillä ei ole asemakaavasta lausuttavaa, mutta toteavat, että alueella on Elisan kaapeleita, jotka tulee rakentamisessa huomioida ja niiden mahdollisesta siirtämisestä tulee sopia erikseen ja siirrot ovat maksullisia.

Kaavoituksen vastine Elisa Oy:n lausuntoon Johtojen sijoitukset on jo huomioitu kunnallisteknisessä suunnittelussa ja tullaan huomioimaan rakentamisessa.

Suomen turvallisuusverkko Oy ilmoitti, ettei heillä ole kaavasta lausuttavaa.

Vaasan Vesi Oy esittää, että sekä Rantamaantienvarren 500 mm runkojätevesilinjalle ja ns. Ravikadun jatkeen vesihuoltolinjalle tulee esittää asemakaavaan rasitealue.

Kaavoituksen vastine Elisa Oy:n lausuntoon

Johtojen sijoitukset on jo huomioitu kunnallisteknisessä suunnittelussa ja tullaan huomioimaan rakentamisessa.

Pohjanmaan liitto tuo lausunnossaan esiin, että he ovat luonnosvaiheen lausunnossaan ottaneet kantaa nostaneet esille nimistöön ja hulevesiin. He ovat edelleen sitä mieltä, että nimistössä tulisi näkyä vahvemmin alueen historia ja hulevesien hallintaan varattavat alueet tulisi merkitä asemakaavaan merkinnällä W-3. Pohjanmaan liitto esittää, että asemakaavaselostuksen kohtaa 5 tulisi täydentää, sillä asemakaavan ratkaisua ei ole osiossa kuvattu riittävästi. Pohjanmaan liitto esittää myös, että asemakaavaluonnoksen jälkeen tehdyt muutokset esitetään yksityiskohtaisemmin ja tuo esiin että, hulevesitulviin varautumisen ratkaisua ei ole esitetty selostuksessa. Pohjanmaan liitto toivoo, että kaava-alueen vaikutuksia kuvataan tarkemmin mm. hyvänä pitämiensä uudentyypisten jalankulkijoiden ja kevyen liikenteen ehdoilla toteuttavien liikenneratkaisujen osalta. Asemakaava on pohjanmaan liiton mukaan sekä Vaasan yleiskaavan 2030, että Vaasan keskustan osayleiskaavan 2040 mukainen.

Kaavoituksen vastine Pohjanmaan liiton lausuntoon

Alueen nimistö on johdettu alueen historiasta, joka on toiminut erilaisten tapahtumien ja elämysten paikkana palstaviljelystä, sirkukseen ja erisiin urheilutoimintoihin. Raviurheilun tapahtumapaikkana alue on toiminut myös pitkään ja sen läsnäolo nimikkeistössä on tärkeä huomioida. Nimistön liittymisen alueen historiaan ei ole niiden luonteen vuoksi kovinkaan yksiselitteisen selkeä ja sitä on syytä selkiyttää. Raviurheiluhistorian muistumaa alueella on syytä selkiyttää ja vahvistaa ja näin aiotaan myös mm. asemakaavan yhteydessä valmisteltavan yleisten alueiden suunnitelman ja mm. siihen liittyvän taideohjelmointityön yhteydessä tehdä. Aukioiden nimeämisessä ja esim. taideteoksien aiheissa voidaan korostaa myös raviurheiluhistorian ajanjaksoa enemmän ja tehdä taiteen keinoin selvemmäksi kadunnimien ja alueen historian yhteyttä.

Asemakaavakarttaan ja määräykseen on lisätty merkintä w-3. Asemakaavaselostuksen kohtaa 5 on täydennetty asemakaavakuvauksen osalta, asemakaavaluonnoksen jälkeen tehdyt muutokset on lueteltu yksityiskohtaisemmin ja hulevesitulviin varautumisen keinojen periaatteet on esitetty asemakaavaselostuksessa kohdassa, 5.2.1. Asemakaavan ratkaisut ja yleiset määräykset / Hulevesi. Kaavan vaikutuksia on kuvattu selostuksen kohdassa 5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET, tarkemmin.

Pohjanmaan maakuntamuseo toteaa lausunnossaan, että on tyytyväinen kaava-alueen kulttuuriympäristön arvojen huomioimiseen, mutta katsoo, että kaavamääräyksiä sr-5 tulee tarkentaa. He ehdottavat lausunnossaan, että määräykseen lisätään asemakaavassa 985 annetun katsomon suojelumääräyksen mukaisesti lause rakennuksen arvoista ja säilyttämisestä. Määräys esitetään muutettavaksi muotoon: *Sr-5 Suojeltava rakennus*.

Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasu ja luonne säilyvät. Tällä määräyksen täydentämisellä selkiytetään heidän mukaansa rakennusten suojelun tasoa sekä säilytetään katsomorakennuksen aiemmin hyväksytty ja vahvistettu suojelumääräys.

Kaavoituksen vastine Pohjanmaan maakuntamuseon lausuntoon
Asemakaavan sr-5 merkinnän selitystä on muutettu pohjanmaan maakuntamuseon esittämällä tavalla, sillä se selkiyttää asemakaavassa tavoiteltua rakennussuojelua.

Rakennusvalvonta toi lausunnossaan esiin, että Malmönkadun, Skoonenkadun ja Ravikadun rajaamien kortteleiden rakennusoikeus sen määrittelytapa tulisi tarkistaa. Rakennusvalvonnan mukaan Malmönkadun varren rakennuksilla on suojeluarvoa, mutta niitä tulisi kyetä myös kehittämään niin kaupunkikuvallisesti kuin varmasti rakennusteknisesti. Näille rakennuksille tulisi heidän mukaansa esittää mahdollisuus ullakotilan käyttöönottamiseksi niin, että se kerros on joko vähäisesti korotettu tai sisäänvedetty, rakennusoikeutta tuolle kerroksen osalle esittäen esim. 1800 + u 300 tai 1800 + u 2/3. Käytetty rakennusoikeus 1800 tulee tarkistaa, vastaako rakennettua olevaa tilannetta. Rakennusvalvonta esittää, että Skoonenkadun-Ravikadun kortteliin osoitettu kokonaiskerrosala esitetään tehokkuusluvulla tai se jaetaan olevien tonttien kesken, jotta käytännön toimenpiteet helpottuvat. Korttelin rakennuksien erilaiset runkosyvytykset ja mahdollisuudet tulee huomioida. Korttelin rakennusoikeus on rakennusvalvonnan tietojen mukaan huomattavasti suurempi kuin mitä asemakaavassa on sille esitetty ja lukujen paikkaansapitävyys on heidän mukaansa tarkistettava.

Kaavoituksen vastine Rakennusvalvonnan lausuntoon
Malmönkadun, Skoonenkadun ja Ravikadun rajaamien kortteleiden rakennusoikeus sen määrittelytapa on tarkistettu ehdotusvaiheen jälkeen. Rakennusoikeuksiin on tehty täsmennyksiä niin, että rakennusten maltillinen laajentaminen on mahdollistettu ja kunkin tontin rakennusoikeus on määriteltävä yksiselitteisesti.

Vaasan kaupungin sivistystoimi / perusopetus tuo lausunnossaan esiin kouluverkon nykytilan ja tulevaisuuden näkymiä. Peruskoulujen toiminnallisia alueita tullaan heidän mukaansa lähivuosina yhtenäistämään ja muodostamaan toimivat yhtenäiskoulut.

Vaasan kaupungin sivistystoimi / varhaiskasvatus tuo lausunnossaan esiin, että pitää asemakaavaratkaisua ja mm. alueen palveluita, yhteisöllisyyttä ja liikkumisratkaisuja mielenkiintoisina. He ovat sitä mieltä, että on tärkeää, että päiväkotitoteutus alueelle riittävän ajoissa ja riittävän kokoisena ja jalankulkuyhteyden oikealla tavalla huomioiden. He arvioivat, että edellä esitetyllä tavalla toteutettuna päiväkotipalvelu tukee alueelle suunniteltua lähipalveluperiaatetta erittäin hyvin. Heidän mukaansa Päiväkodin sijoittaminen luontevaksi osaksi aluetta mahdollistaa sen käytön laajemmalti mm. asukkaiden kokoontumispaikkana iltaisin.

Vaasan kaupungin sivistystoimi / nuorisopalvelut esittää lausunnossaan, että osa alueen asunnoista tulisi olla vuokra-asuntoja, jotta nuorilla olisi mahdollisuus asua alueella lähellä urheilu- ja muita vapaa-ajanpalveluita. Alueen tulevilla asukkailla on heidän mukaansa hyvät mahdollisuudet käyttää ydinkeskustan nuorisopalvelun palveluita, kuten esim. Kultsaa ja Rokkikoulua.

Vaasan kaupungin sivistystoimi / VAMIA pitää Ravilaakson uutta asuinalueetta positiivisena asiana. Ravilaaksoon ideoituja palveluita, toimintoja ja mm. liikunta-alueita tukevat Vamian mukaan heidän toimintaansa monella tapaa.

Vaasan kaupungin sivistystoimi / Vasa Gymnasium toteaa, että Ravilaakso tarjoaa asuntomahdollisuuksia keskustan koulussa kävijöille. He toteavat, että Ravilaakso tukeutuu sijaintinsa puolesta hyvin mm. keskustan moniin kouluihin ja samalla myös ympäröiviin palveluihin ja luontoon. Heidän mukaansa Ravilaakso tarjoaa kaikille, ikään katsomatta, kestäväää asumista hyvää terveyttä, taidetta ja kulttuuria.

Vaasan kaupungin sivistystoimi / Kulttuuri ja kirjastopalvelut toteavat, että alueen suunnittelussa on otettu taide ja kulttuuri erittäin hyvin huomioon. Alueelle on heidän mukaansa suunniteltu monipuolisestitaiteen ja kulttuurin erilaisia kohtaamispaikkoja, integroitu ratkaisuja ja pysyviä sekä väliaikaisia taidetoteutuksia. Tätä suunnittelua ohjaa taidetyöryhmä ja alueella toteutetaan aktiivisesti prosenttiperiaatetta ja taideohjelmaa, mikä on uutta Vaasassa. Alueella käytettyä taideprojektiprosessia olisi syytä heidän mukaansa käyttää muissakin aluehankkeissa sekä julkisen rakentamisen projekteissa. Ravilaaksosta saadaan heidän mukaansa hyvää kokemusta tulevia hankkeita ajatellen. Lisäksi on heidän mukaansa tärkeää, että kaupungin arkkitehtuuripoliittiseen ohjelmaan kirjataan mukaan maininta prosenttiperiaatteen aktiivisesta käytöstä kaupungissa, kuten Ravilaaksossa tehdään. Alueen kulmakivenä toimii heidän mukaansa yhteisöllisyys ja lähipalvelut. Kirjaston osalta on mahdollista miettiä jonkun korttelin yhteyteen kevyttä lainauspistettä, poistokirjapistettä tai muuta vastaavaa. Eräs vaihtoehto on myös kirjastoauton pysäkin perustamista alueelle.

Vaasan kaupungin sivistystoimi / Kulttuuri ja kirjastopalvelut toteaa lausunnossaan, että alueelle tulee suunnitella ulkoliikuntaan soveltuva paikka tai alue esimerkiksi salibandyn ja koripallon pelaamiseen. Alueelle olisi heidän mukaansa myös syytä sijoittaa ulkokuntosalivälineitä.

Kaavoituksen vastine sivistystoimen lausuntoihin

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on Hietalahden koulu, johon Ravilaakson uusi asuminen tukeutuu. Hietalahden koulussa on muutos ja laajennusmahdollisuuksia. Maankäytön kehittämishankkeessa tullaan panostamaan päiväkodin toteuttamiseen alueelle, alueelle soveltuvalla tavalla ja mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, jotta se tarjoaa palveluita heti alusta asti alueen asukkaille. Alueelle syntyy sekä ara-rahoitteisia (vuokratasoltaan edullisempia), että ns. kovanrahan vuokra-asuntoja, jotka soveltuvat myös nuorille. Maankäytön kehittämishankkeessa on tehty tiivistä yhteistyötä Vamian

kanssa mm. hyvinvointikorttelin suunnittelun yhteydessä. Raviradan maankäytön kehittämisprojektissa pyritään hyödyntämään hankkeesta opittuja, kuten taide- ja kulttuuripalveluiden osalta, toimivaksi osoittautuvia käytäntöjä muulla Vaasassa ja laajemminkin ns. living lab periaatteiden mukaan. Vaasan kaupungin arkkitehtipoliittisessa ohjelmassa on maininta prosenttiperiaatteen aktiivisesta käytöstä kaupungissa ja sekä kirjastopisteen ja kirjastoauton pysäköintipaikan toteuttamiseen alueelle ollaan varauduttu ja niiden toteutumisesta on projektissa edistetty. Ravilaakson alueelle on suunnitella ulkoliikuntaan soveltuvat paikat esimerkiksi salibandyn ja koripallon pelaamiseen. Alueelle on suunniteltu mm. ulkokuntosalivälineitä ja ulkopienpelivälineitä.

Vaasan kaupunki tekninen lautakunta / kiinteistötoimi toteaa lausunnossaan, että on osallistunut alueen suunnitteluun aktiivisesti ja että alueesta luodaan monipuolinen ruutukaavakaupungin jatke. Alueiden kortteleiden luovutuksen vaiheistus on osoitettu alla olevassa liitekartassa. Ensimmäisten kortteleiden luovutusta on jo valmisteltu mm. kilpailujen ja neuvotteluiden muodossa. Kiinteistötoimi toivoo selvennyksiä kaavamääräyksiin mm. liiketilojen rakentamisvaatimuksen osalta.

Vaasan kaupunki tekninen lautakunta / kuntatekniikka toteaa lausunnossaan, että vanhan raviradan alue on matalalla ja maaperä osittain savea. Maanpinnan tasoa nostetaan keskimäärin 0-2 metriä, lisäksi massavaihdon määrä vaihtelee 0- 5 metriin. Massanvaihtoa ja louhe-pengertä tulee yleisille alueille yhteensä 240 000 m³. Pehmeikköjen massanvaihdot tulee toteuttaa hyvissä ajoin ennen rakentamista, jotta vältetään painumilta.

He tuovat lausunnossaan esiin, että asemakaavamerkinnöistä on jäänyt pois Uteliaisuudenkadun ja Maltinkadun päistä pyörätiemerkinnot, nyt kaavassa on katuyhteydet Rantamaantielle. Myöskin Odotustenkadun liittyminen Klemetinkatuun tulee muuttaa vain jk + pp yhteydeksi, nyt on sallittu myös huoltoajo.

Pihakatuina merkityt Innostuksenkatu ja Rohkeudenkatu tulee heidän mukaansa liittää osaksi tonttia. Näillä kaduilla ei ole liikenteellistä merkitystä, tonteille on pääsy muiden katujen kautta.

Heidän mukaansa tori merkintä jalkakäytävälle on outo ja tämä tulisi muuttaa kaduksi silloin kun on kyse reitistä ja VP (puisto) merkintä puistikon keskellä on liian sitova. Heidän mukaansa olisi parempi, jos puistikko olisi katualuetta, johon merkittäisiin ohjeellisena ”istutettava alue” tai le/ol –merkintä jota on käytetty tonteilla. Tämä antaisi toteutukselle vaihtoehtoja muuttaa aluetta myös sen mukaan minkälaista rakentamista kadun varteen toteutuu.

He tuovat esiin, että alueen kortteleiden massat ovat tuotu lähelle liittymäalueita, joten näkemäalueiden vuoksi alueelle joudutaan toteuttamaan 30 km/h:ssa alenopeusrajoitus.

He tuovat lausunnossaan esiin, että alueen ympärillä on paljon viheraluetta, mikä on positiivista. Viheralueen määrä kokonaisuutena on riittävä, mutta toiminnallisia puistoalueita on liikaa ja viheralueyksikön vuotuiset käyttötalousmäärärahat eivät riitä

ylläpitämään suunniteltuja viheralueita. Kaava-aineiston liitteenä olevaan havainnekuvaan, joka on heidän mukaansa varsin pitkälle suunniteltu, on syytä lisätä merkintä ”kaavan yksi mahdollinen toteutusvaihtoehto”. Sirkusaukiolle tai sen viereen tulisi heidän mukaansa lisätä merkintä le, jonne tulisi standardin mukainen leikkialue.

Asemakaava-alueen toteuttamisen kustannusarvio on kuntatekniikan mukaan 14 milj. € (alv 0%), josta vesihuollon (vesijohto ja jätevesi) kustannuksia ovat 0,8 milj. € ja viheralueet ja torit 2,6 milj. €. Mukaan ei ole laskettu kaukolämmön pumppaamon siirtoa. Kaukolämmön pumppaamon siirtokustannukset tulee kuntatekniikan mukaan sisällyttää tonttikustannuksiin.

Ravilaakson alueen vuosittaiset kunnossapitokustannukset tulevat olemaan kuntatekniikan mukaan korkeammat tavanomaiseen alueeseen verrattuna lukuisten torialueiden ja vesiaiheidenvuoksi.

Kaavoituksen vastine teknisen lautakunnan lausuntoon

Asemakaavamääräyksiin on täsmennetty liiketilojen sijoittamisen ja määrän ilmaisua ja merkintää. Uteliaisuudenkadun ja Maltinkadun päihin on lisätty pyörätiemerkinnot ja Odotustenkadun liittyminen Klemetinkatuun on muutettu jk + pp yhteydeksi kuntatekniikan näkemyksen / ehdotuksen mukaisesti.

Pihakatuina merkityt Innostuksenkatu ja Rohkeudenkatu merkitään jatkossakin pihakaduiksi, sillä niillä on liikenteellistä merkitystä yhteytenä kaupunkipientaloille ja jalankulkuyhteytenä korttelin läpi. Niiden sitominen osaksi tonttia on myös toteutuksen ja tilojen toimintojen ja laadun varmistamisen suhteen erittäin haastavaa.

Ravilaakson ”kävelykeskustan” katu-, tori- ja puistomerkintöjen ei tarvitse rajoittaa tai sitoa liikaa alueen käyttötarkoitusta ja toteutusta, vaan näiden alueiden toiminnot voidaan suunnitella ja toteuttaa yhtenä kokonaisuutena.

Kaavoituksen näkemyksen ja mm. vuorovaikutuksesta saadun tiedon valossa puistoalueita ei ole liikaa ja viheralueyksikön vuotuisien käyttötalousmäärärahojen riittävyyteen tulee etsiä ratkaisua. Ravilaakso on erittäin tiiviisti rakennettu ympäristö, jossa puistojen määrä on suhteessa asukkaisiin verrattain pieni ja lähiympäristön monipuolisuus ja laatu on erittäin tärkeää. Koko alueen tavoitteena olevan identiteetin ja vision mukaisen yhteisöllisyyden ja kaupunkitilassa tapahtuvan spontaanin kohtaamisen mahdollisuuden toteutumisen kannalta on ensisijaisen tärkeää, että myös yleisten alueiden toiminnallisuus toteutuu. Sirkusaukiolle on lisätty leikkialueen merkintä, le ja kaava-alueen taloudellisia laskelmia on täydennetty ja tarkennettu.

Eteläpohjanmaan Ely- keskus, toteaa lausunnossaan, että kaavaselostusta tulee täydentää tiedoilla liittyen moottoritien muuttamiseen katualueeksi ja että mahdollisten hulevesijärjestelyiden ei tulisi vahingoittaa moottoritien kuivatusjärjestelmää. Ely-keskus esittää puuttuvan liito-oravien esiintymisalueen säilyttämistä edellyttävän merkinnän lisäämistä kaava-karttaan ja kaava-alueen rakentamisen ja hulevesien järjestelyiden vaikutuksia emännänlahden viitasammakoihin tulee selvittää ja viherkerroinmääräystä tulee heidän mukaansa selkiyttää, sillä kertoimelle ei ole yleisesti hyväksyttyjä arvoja ja asemakaavamääräysten tulisi heidän mukaansa olla selkeitä ja

yleispäteviä. Ely-keskus tuo lausunnossaan esiin, että asemakaavaselostuksessa tai sen liitteenä ei ole esitetty riittävää hulevesiselvitystä, eikä tämän johdosta voi arvioida onko asemakaavaa varten tehty riittävät selvitykset. Ely-keskus edellyttää, että ennen asemakaavamuutosehdotuksen hyväksymistä tulee kaupungin ja Ely-keskuksen välillä pitää työkokous, jossa käsitellään asemakaavamuutos ja sen selvitykset.

Kaavoituksen vastine Ely-keskuksen lausuntoon

Kaavaselostusta on täydennetty hulevesijärjestelyiden osalta 5.2.1 Asemakaavan ratkaisut ja yleiset määräykset / Kaava-alueen luontoympäristö.

). Hulevesien vaikutus moottoritiehen on suunniteltu hallittavan hulevesiputkia kasvattamalla. Liito-oravien esiintymisalueiden puuttuvat merkinnät on täydennetty ja hulevesijärjestelyt, jotka on suunniteltu niin, että se ei vaikuta Emännänlahteen ja sen viitasammakoihin, on kirjattu selostukseen kohtaan 5.2.1 Asemakaavan ratkaisut ja yleiset määräykset / Kaava-alueen luontoympäristö. Viherkertoimen määrittelytapaa on selkiytetty ja yksinkertaistettu asemakaavamääräyksessä. Määräyksessä edellytetään viherkertoimen käyttöä suunnitteluprosessissa, mikä jättää liikkumavaraa työkalun käytön järjestämiselle, mutta edellyttää tämän tärkeän asian huomioimista rakentamisessa ja rakennuslupavaiheessa voidaan asemakaavaan vedoten edellyttää viherkertoimen käyttöä erikseen sovitulla tavalla. Vaasan kaupunki ja Ely-keskus ovat pitäneet työkokouksen liittyen Ravilaakson asemakaavaan. Työkokouksessa todettiin asemakaavaan ja sen liitteisiin tehtyt tarkistukset ja lisäykset riittäviksi.

Hietalahden pienkiinteistöyhdistys toi muistutuksessaan esiin seuraavaa:

- Olemassa oleva kevyenliikenteen kulkuyhteys tulee jatkaa / esittää ”Vamialta – keskustan suuntaan”
- Onko Ruutikellarintien liikennekapasiteetin riittävyttä arvioitu?
- Olisikoärkevintä kääntää Klemetinkatu Rantamaantielle?
- Klemetinkatu on pääkatu, joka tulisi huomioida läpikulkevassa liikenteessä.
- Klemetinkadun ja Mielenkiinnonkadun, sekä vanhaan alueeseen rajautuva alue voisi olla matalampaa olevaan rakennuskantaan nähden ja toivotaan puurakentamista.
- Emännänlahteen voisi jättää muistuman vesiaiheen muodossa
- Karttoihin toivotaan mittakaavaviivaa

Kaavoituksen vastine Hietalahden pienkiinteistöyhdistyksen muistutukseen Kevyenliikenteen kulkuyhteys on merkitty kaavakarttaan. Ruutikellarintien liikennekapasiteetti on selvitetty kuntatekniikan toimesta asemakaavan yhteydessä ja se on todettu riittäväksi, eikä Klemetinkadun kääntämistä Rantamaantielle pidetä tarpeellisenä. Klemetinkadun ja Mielenkiinnonkadun, sekä vanhaan alueeseen rajautuva alue on länsireunaltaan matalampaa ja korttelin rakennusoikeutta eli rakentamisen määrää on pienennetty luonnoksessa esitetystä.

Kantakaupungin asukasyhdistyksen esittää muistutus

Asukasyhdistys pitää positiivisena tavoitetta monipuolisesta asukasryhmäjakaumasta, aurinkopaneeleiden maininnalla tavoiteltu ilmastonäkökulma, kortteleiden yhteistilat ja mielikuvitukselliset kadunnimet. Negatiivisena kaavaehdotuksessa pidettiin tottumukseen ja tarpeeseen nähden suurta rakennustiiveyttä, joidenkin yksittäisten rakennusten liika korkeus, kuten esim. korttelin 55 13 kerroksinen rakennus, kortteli 69 pitäisi muuttaa puistoksi ja liikenneyhteydet ovat riittämättömät erityisesti koulun tarpeet huomioiden.

Kaavoituksen vastine Hietalahden pienikiinteistöyhdistyksen muistutukseen Alue on suhteellisen tiivis totuttuun verrattuna, eikä alue täten miellytä kaikkia ihmisiä, vaan alueelle hakeutuu kaupunkimaisesta tiiviydestä ja sen mukanaan tuomasta yhteisöllisyydestä ja palveluiden saavutettavuudesta kiinnostuneita ihmisiä. Liikennejärjestelyt ovat kuntatekniikan mukaan riittävät. Kts. kohta 5.3 Kaavan vaikutukset.

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana on tehty internetpaikkatietopohjainen kysely.

RAVILAAKSO, Maptionnaire-kyselyn yhteenveto: ”luovasti yhdessä”

Ravilaakson kaavaehdotuksen kaupunkilaisten osallistamismenetelmänä on käytetty karttapohjaista Maptionnaire- kyselytyökalua. Maptionnaire on ollut käytössä Vaasassa kaavoituksessa usean vuoden ajan, ja kyselytyökalun tarkoitus on ollut osallistaa kaupunkilaisia osallistumaan kaupunkisuunnitteluun. Maptionnairea on käytetty varsinaisten mielipiteitä keräävien kyselyjen lisäksi tilaisuuteen kutsumisen välineenä. Maptionnairen käytön lähtökohta on tarjota nykyaikainen, sähköinen osallistumismenetelmä, jota voidaan käyttää kaikkialla internet-yhteyden alueella. Ravilaakson kaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana avoinna olleen kyselyn idea on ollut kerätä kaupunkilaisten ajatuksia uuden kaupunginosan väliaikaisesta käytöstä, sillä koko alueen rakentuminen tulee viemään vuosia aikaa. Kysely oli auki 7.6.-5.8 eli noin kahden kuukauden ajan, minkä aikana kyselyn sivulla vieraili lähes 600 kävijää. Kuitenkin vain pieni osa vierailijoista lopulta täytti kyselyn loppuun asti ja lähetettyjä vastauksia on tullut 68 vastaajalta. Saatuja vastauksia käydään seuraavaksi läpi periaatteella, että vähintään kaksi kommenttia saanut asia nostetaan esille.

Ravilaakson kaavaehdotuksessa on useita erilaisia liikuntaan ja liikkumiseen liittyviä mahdollistavia kaavamerkintöjä. Monet vastaajat kommentoivat liikuntaan liittyviä teemoja. Liikuntaharrastuksiin varattujen alueiden määrä herätti lajikohtaisesti erilaisia reaktioita kyselyyn vastaajissa, mikä konkretisoituu erityisesti suhtautumisessa jalkapallokenttien määrään. Osa vastaajista kiitteli uuden jalkapallokentän sijoittamista uudelle asuinalueelle, mutta toisaalta muutamat kritisoivat kenttää tarpeettomaksi. Heidän mukaansa lä-hellä Ravilaakso sijaitsee riittävä määrä kenttiä jo valmiiksi. Muita maininnan saaneita harrastuspaikkoja ovat koripallokenttä ja kuntosali, joiden mahdollinen tuleminen alueelle koetaan positiivisena. Vastaajat muistuttavat tukitoimintojen, kuten pesu- ja pukuhuoneiden ja välinevarastojen merkityksestä urheilusuorituksen kokonaisuudessa.

Liikuntapaikkojen lisäksi kaupunkiviljelyn vastaajat mainitsevat usein. Kommenttien sävy on vastaajien keskuudessa positiivinen, ja kaupunkiviljelyllä koetaan olevan monia hyviä vaikutuksia. Esimerkiksi viljelyn vaikutus varhaiskasvatukseen ja luontosuhteen muodostumiseen nousee vastauksista esiin, sillä vastaajat toivovat kaupunkiviljelypisteiden sijoittamista koulun ja päiväkotien läheisyyteen. Kaavaehdotuksessa on korostettu luonnon hyvää saatavuutta alueen asukkaiden ja muiden käyttäjien näkökulmasta, mikä tarkoittaa käytännössä useita erilaisia viheralueita. Suhtautuminen viheralueisiin kuitenkin on ristiriitainen, sillä vastaajat suhtautuvat niiden määrään ja kokoon eri tavoin. Osa vastaajista kiittelee viheralueiden olevan monipuolisia ja pääosin riittävän laajoja pinta-alaltaan, tosin muutama kai-pasi alueelle suurempaa viheraluetta Turun Kupittaan puiston tai vaasalaisen Laivapuiston hengessä. Vas-takkaisia mielipiteitä tuli muutamia, sillä osa koki suunniteltujen puistojen olevan ylimitoitettuja siitä näkökulmasta, että Vaasasta jo löytyy riittävästi viheralueita eikä pinta-alallisesti näin suurta puistoa tulisi sijoittaa lähelle keskustaa.

Vastauksissa korostuu ajoittain tietämättömyys suunnitelman taustalla olevista reunaehdoista. Kommenteissa viheralueiden, etenkin Ruutikellarinpuiston, ylimitoitetusta koosta selittyy varmasti osin sillä, etteivät vastaajat tiedä kyseisen puiston olevan suunnitelman mukainen siellä olevan liito-oravien vuoksi. Vastaava tilanne on Valtatie 3:n eteläpuolella Emäntälahden umpeen kasvaneessa pohjukassa, jonka auki ruoppaamista muutama vastaaja toivoi todennäköisesti tietämättä vesistön viitasammakoista. Molemmissa tapauksissa luonnonsuojelulailla suojellut direktiivilajit on huomioitava, vaikka kaupunkilaiset eivät niiden olemassa olosta tietäisikään.

Erilaiset ruokapalvelut ovat toivottuja, sillä useat vastaajat toivoivat alueelle joko kahvilaa, baaria tai ravintolaa, joka voisi sijaita keskeisellä paikalla esimerkiksi Sirkusaukiolla. Konkreettisen vatsantäyteen lisäksi muutama vastaaja on toivonut alueelle henkistä ravintoa erilaisen taiteen muodossa. Osallistuminen tai-teen tekoon Vapaa-ajan viettoon liittyvät tavoitteet näkyvät vastauksissa. Erityisesti nuorille mahdollistetut mielekkäät vapaa-ajanviettopaikat, kuten skeittipaikka ja kiipeilyseinä, ovat saaneet paljon positiivista palautetta. Alueen puistoissa ja aukioilla, etenkin Ravilaakson keskusaukiolle eli Sirkusaukiolla, järjestettävä ohjelma ja erilaisten tapahtumien mahdollistaminen koetaan tärkeäksi, mikä näkyy runsaina kommentteina jonkinlai-sen esiintymislavan ja ulkoilmafestivaalien, kuten kirppis- tai siivouspäivän, puolesta. Vapaa-ajan viettoon yleisillä paikoilla, kuten aukioilla tai puistossa, liittyen on tullut konkreettisia pieniä toiveita, kuten riittävä penkkien ja yleisten vessojen määrä. Useaan kertaan mainittuna toiveena lisäksi leikkipuistojen ja –paikkojen varjoisuuden mahdollistama puusto.

Yksi eniten huolta vastaajissa aiheuttanut teema on pysäköinti, mitä voi pitää oletettuna huomioiden Ravilaakson Vaasan kaupungin yleisestä pysäköintilinjasta poikkeava pysäköintimitoitus. Pysäköintipaikkojen määrä ja erityisesti niiden sijoittaminen keskitetysti pysäköintilaitoksiin on aiheuttanut vastaajissa huolta. Usea vastaaja kritisoi pysäköinnin sijaitsevan liian kaukana osasta asuintaloista ja vastaavasti urheilukent-tien läheisyyteen

toivotaan lisää pysäköintiä. Autoilumyönteisyys ja huoli parkkipaikkojen riittävyydestä ei kuitenkaan kuvaa koko vastausaineistoa. Kestävät liikkumistavat korostuivat kyselyssä ja autoilua rajoittavat toimet usea vastaaja koki hyväksi ratkaisuksi, sillä erityisesti autojen ajonopeutta hidastavat ratkaisut koetaan tärkeiksi.

Alueen arkkitehtuuriset ratkaisut, kuten rakennusten kerrosluku sekä havainnekuvien julkisivut saavat muutamia kriittisiä kommentteja osakseen. Muutaman vastaajan mielestä alueen arkkitehtuuriset ratkaisut ovat liian kiinni tässä ajassa ja voivat näyttää tulevaisuudessa jo nähdyiltä. Rakennusten korkeus herättää myös keskustelua, sillä osa vastaajista toisi alueelle lisää korkeaa rakentamista ja nostaisi kerroslukua. Erityisesti Rantamaantielle ja Sirkusaukion ympärille toivotaan korkeampaa rakentamista. Korkean rakentamisen vastapainoksi muutama vastaaja toivoo Ravilaaksoon rivitaloasumista, jolle Vaasassa laajemmin on kysyntää ainakin niiden suhteellisen pienen osuuden myytävistä asunnoista perusteella.

Muutama vastaaja kohdistaa kritiikkinsä koko hanketta kohtaan, sillä he eivät näe asukkaita riittävän alueen asuttamiseksi. Lisäksi uuden kaupunginosan rakentamisen ja ylläpitämisen kustannukset huolettavat.

Vastausten lukumäärän perusteella kyselyssä korostuu kolme teemaa: pysäköinti, nuorten vapaa-ajanvietto ja kaupunkiviljely. Ne ovat erilaisia teemoja, mutta kaikki vapaa-ajan merkityksestä; lisää paikoitustilaa tarvitaan, jotta päästään harrastamaan urheilukentille, nuoret tarvitsevat mielekästä vapaa-ajantekemistä ja perinteiseksi mielletyt suomalaiset arvot ja harrastukset heijastuvat vihreyden arvostukseen ja haluun tuo-da viljelytoiminta myös kaupunkiympäristöön.

Elyn kanssa käydyt työkokous ja työneuvottelu 2.10.2019 ja 10.11.2019.

Kokouksessa käytiin läpi Ely- keskuksen antaman lausunto ja kaavoituksen vastine siihen. Kaavoituksen vastinetta ja asemakaavaan tehtyjä ja tekeillä olevia täydennyksiä ja korjauksia pidettiin riittävinä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavaehdotuksen taustalla on asemakaavaluonnos, joka perustuu 2014 järjestettyyn ideakilpailuun ja vuonna 2016 tehtyyn yleissuunnitelmaan.

Valmistuessaan Ravilaakso on uusi Vaasan ruutukaavakeskustaa jatkava kaupunginosa, joka tarjoaa tulevaisuudessa kiehtovan ja elämyksellisen elinympäristön 2000- 2500 uudelle asukkaalle vahvoine ja monipuolisine palvelu- ja liiketilamahdollisuuksineen. Uusia pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja kuten asuinrakentamista ja ympäristöä häiritsemätöntä liike- työ ja toimitilaa sekä palvelurakentamista on vanhan raviradan alueelle esitetty noin 126 000 k-m².

Ravilaakso on sydämellinen elävä monipuolinen asuntorakenteeltaan ja toiminnoiltaan sekoittunut kaupunginosa, jossa kaikki olennainen on lähellä. Ravilaaksossa viihtyvät sekä lapset että aikuiset, vanhat ja nuoret, kiireiset ja kiireettömät, asukkaat ja vierailijat. Ravilaakso on perinteiseen kaupunkirakenteeseen perustuva hietalahden uusi sydän, joka vastaa samalla sekä uusimpiin teknisiin ja ilmastostrategisiin haasteisiin että nykyihmisen haluihin ja tarpeisiin elinympäristönsä suhteen.

Asemakaavan visio ja tavoite on esitetty tarkemmin tämän selostuksen kohdissa 2.2 ja 2.3.

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset ja täydennykset:

Asemakaavamääräysosaan:

- AK määräyksestä on poistettu ympäristöä häiritsemättömän liiketilan ja toimitilan enimmäismäärä. Siitä on erillinen määräys.
- VP määräykseen on lisätty, että rakennusoikeus koskee myös puiston toimintoja tukevia rakennuksia ja laitteita.
- Liiketilojen määräystä on muutettu niin, että %-luku osoittaa osuuden kokonaiskerrosalasta ja sen vähimmäismäärää on vähennetty noin 12 %. On todettu myös, että määräys ei koske kaupunkipientaloja.
- Kaupunkipientalojen rakennusala on lisätty ja määräyksiä on täsmennetty ja yhdenmukaistettu. Rakennusala (kp) on tarkoitettu kaupunkipientaloille tai muille kytketyille pientaloille ja ne tulee rakentaa 1 ½ - 2 ½ kerroksisiksi.
- LPA korttelilla sijaitseva autohallin rakennusala merkitsevä merkintä, a III, on poistettu ja sen sisältämät määräykset on sisällytetty LPA korttelialueen määräyksiin.
- et-1 merkintä on lisätty, päiväkodille tarkoitettun korttelin 65 piha-alueelle. Rakennusosalle on mahdollistettu korkeintaan 200 k-m² rakennusoikeutta yhdyskuntateknisiin toimintoihin. Tällä halutaan varmistaa, että alueelle mahdollisesti sijoitettava energiavarasto, syvälämpökaivo tai muu energiatekninen ratkaisu, joka ei aiheuta korttelin päätoiminnalle haittaa on sinne mahdollista toteuttaa.
- sr-5 suojelumerkintää on täydennetty ja täsmennetty.
- Pysäköintimitoitusta on tarkistettu. 1 ap / 100 k-m² asunnoille ja liike- ja toimitiloille ja 1 ap / asunto kaupunkipientaloille. Kerrokseen sijoitetuille pysäköintilaitoksesta ei synny autopaikkavelvoitetta.
- Määräyksiin on lisätty, että varastotiloja voidaan sijoittaa myös asuntojen yhteyteen, mikäli ne palvelevat hyvin käyttötarkoitustaan ja varastotilojen vaadittu vähimmäismäärä täyttyy.
- Yhteisöllisten yhteistilojen määräyksiä on täsmennetty. Lisättiin, että määräys ei koske kaupunkipientaloja (kp) ja vain kortteleita 51-61 ja 63-69. Yhteisöllisten yhteistilojen vähimmäismäärä laskettiin 6%:sta 2%.

- Muut yhteistilat määriteltiin koskemaan vain entisen raviradan alueen uusia asuinkerrostaloja
- Yhteistilamääräyksiin on lisätty, että kaupunkipientalojen asukkailla tulee olla mahdollisuus korttelin yhteistilojen käyttöön samalla maksu- ja käyttöperiaatteella, kuin korttelin kerrostalojenkin asukkaat ja että korttelipiha ja sen toiminnot ovat myös koko korttelin yhteiskäytössä ja sen käytöstä ja ylläpidosta tulee tehdä sopimus, kuten esim. yhteiskäytösopimus.
- Kaupunginosan rajamerkintä on lisätty
- Maan korkeusaseman määräys on muutettu rakennuksen korkeimman sallitun aseman merkinnäksi.
- Hidaskatu merkintä on lisätty. (puuttui, vaikka oli kaavakartalla)
- Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu / tie on lisätty. (puuttui, vaikka oli kaavakartalla)
- Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu / tie, jossa huoltoajo on sallittu, on lisätty.
- Ehdoton pp ja pp/h alue on muutettu ohjeellisiksi.
- Liittymäkieltomerkintä on lisätty määräyksiin (puuttui, vaikka oli kaavakartalla)
- Ohjeellinen et-merkintä on lisätty (puuttui, vaikka oli kaavakartalla)
- Ohjeellinen w-3 merkintä
- Viherkerroin määräystä on täsmennetty ja se on määrätty käytettäväksi AK kortteleissa 51-61 ja 63-69.
- Kaupunkipientalojen laatuvaatimuksia on lisätty määräyksiin
- Asuntojen keskikokomääräystä on täsmennetty korttelin 58 (hyvinvointikortteli) osalta 45 m²:si. (Kortteli on erityistapaus)
- Taidemääräystä on tarkennettu
- Kaupunkipientalorakentamista määrittelevä määräys lisätty / täydennetty.
- Lisätty määräys, että korttelin sisäpihalla ei saa säilyttää autoja.
- Lisätty määräys, että rakennusalueen rajan saa ylittää keskimäärin 0,5 metriä.

Asemakaavakarttaan:

- pp on piirretty Ruutikellarin puistoon
- Havainnekuivissa esitetty w3 on piirretty Rantamaantien varteen
- pp-h on muutettu pp:ksi Odotuksen kadun itäpään osalta
- Ravilaakson et alueet on muutettu ohjeellisiksi
- Ruutikellarin tapahtumapuiston pp on muutettu katualueeksi
- Stadionintorin viereisen ol-1 viereinen pp/h on muutettu ohjeelliseksi
- AK kortteleiden rakennusoikeus on yksilöity tarkemmin eri käyttötarkoitusten mukaan ja tarkistettu
- Kaupunkipientalojen merkintää on muutettu / lisätty. (kp)
- Malmönkadun rakennukset, merkinnät ja rakennusoikeus on tarkistettu. Suhteessa olemassa olevaan rakennusoikeuteen nähtävillä olon jälkeen tehty muutos on vaikutuksiltaan vähäinen ja muuttaa tilannetta nykyisestä asemakaavaehdotuksessa esitettyä vähemmän. Kiinteistöjen nykyistä

rakennusoikeutta vähennetään hiukan asemakaavaehdotuksessa esitettyä vähemmän.

- AK kortteleiden rakennusoikeus on yksilöity tarkemmin eri käyttötarkoitusten mukaan ja tarkistettu. Ravilaakson uudisrakentamisen rakennusoikeus on vähentynyt noin. 7 % johtuen mm. kortteleiden maanalaisten ratkaisujen toteuttamisvaikeudesta.
- Liike- toimitilojen vähimmäismäärämerkintätapa on muutettu
- Kaupunkipientalojen merkintää on muutettu / lisätty. (kp)
- a-III määräys poistettu, Pysäköintilaitos tulee julkisivuiltaan toteuttaa kasvisäleiköin/ viherseinin. Pysäköintikenttä tulee jäsentää puustutuksin. (Tämä sisältö on siirretty LPA-määräykseen)
- et-1 määräys lisätty kortteliin P 65, mahdollistaa energiavaraston tai syvälämpökaivon rakentamisen.
- Ravilaaksonpuistikkoa on levennetty.(kadun, puiston ja torialueen rajaa on tarkistettu)
- Rantamaantien ja Malmönkadun kulmassa VL -> VP:ksi (ei vaikutusta kaavasisältöön)
- Ruutikellarinpuistoa on pienennetty Rantamaantien ja Ruutikellarintien kulmasta. (alue, joka erotettiin, on kevyenliiketeen käytössä ja on oikein määrittää katualueeksi.

Asemakaavaselostukseen

Selostukseen on täydennetty:

- hulevesijärjestelmän selostus
- annetut lausunnon ja muistutukset, sekä niiden vastineet
- vuorovaikutus
- selostuksen kulttuurihistoriallista osuutta on täydennetty
- viherkerroinmäärittystä on täydennetty
- täydennetty tietoa massanvaihdosta (3.1.3 Ympäristötekijät)
- maanomistustietoja täydennetty (3.1.6 Maanomistus)
- tiedot opinnäytetöistä täydennetty, palvelumuotoilun MBA-tutkinto / Sara Sillanpää, arkkitehtuurin diplomityö / Karolina Kopecka (4.6.2 Ravilaakson maankäytön kehittämishanke)
- täydennetty vaikutusten arviointia yleisten alueiden laadun, toteutuksen ja käyttökustannusten, palveluiden, liikenteen ja pysäköinnin, kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen, hulevesien sekä viherkertoimen osalta (5.3 Kaavan vaikutukset)
- asemakaavamääräyksiä on täydennetty (kts. ak määräykset)
- Siirretty toiseen paikkaan selostuksessa:
- hulevesijärjestelmän kuvaus kappaleeseen 5.3 Kaavan vaikutukset
- viherkertoimen kuvaus kappaleeseen 5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavaehdotukseen nähtävillä olon jälkeen tehdyt muutokset perustuvat mm. annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin sekä tehtyyn jatkosuunnitteluun mm. alueen aloituskorttelin rakentajien kanssa ja kaavan kokonaisharkintaan, joka pyrkii saavuttamaan asemakaavatyölle asetetut tavoitteet mahdollisimman hyvin. Aloituskorttelin, eli hyvinvointikorttelin, tarkemman suunnittelun kautta saatu ymmärrys on johtanut mm. asemakaavassa määritetyn rakentamisen tavan ja määrän täsmentymiseen koko uudisrakentamisalueella.

Asemakaavakarttaan, määräyksiin ja selostukseen tehdyt muutokset ovat pääosin teknisluontoisia ja kaavaehdotuksessa esitettyä tarkentavia tai muilta osin merkitykseltään ja vaikutuksiltaan vähäisiä muutoksia.

5.1. Mitoitus

Asemakaava-alueen koko noin 31 610 m²

Korttelialueiden koot ja kerrosalat

AK (vanha ravirata) 51-69, pinta-ala 66 592 m², rakennusoikeus noin 121900 k-m²

AK 34 (Malmönkatu), pinta-ala 13 345 m², rakennusoikeus 11000 k-m²

AK 33 (Ravikatu), pinta-ala 10 276 m², rakennusoikeus 8000 k-m²

P Lähipalvelurakennusten korttelialue 6 633 m², rakennusoikeus 4826 k-m²

LPA, pinta-ala 12 673 m², rakennusoikeus 14 925 k-m²

LP, pinta-ala 3 580 m²

Katualueet, pinta-ala 99 798 m², (ET rakennusala) 195 k-m²

VU, pinta-ala 9 477 m², rakennusoikeus 300 k-m²

YU, pinta-ala 4 209 m², rakennusoikeus 19 600 k-m²

5.2. Aluevaraukset

5.2.1. Asemakaavan ratkaisut ja yleiset määräykset

Pysäköintiratkaisu ja pysäköintipaikkavaatimukset

Asuntorakentamiselle 1 ap/100 k-m², 1ap / as kaupunkipientalolle ja 2 pp (polkupuöraipaikkaa) / asunto.

Kaupunginosan 9. kortteleihin 51-61 ja 63-69 autopaikoista tulee 1 / 3 osittain kortteliin ja loput voidaan vapaaksi ostaa. Kortteleiden 10:7,8 autopaikkoja voidaan myös vapaaksi ostaa.

Liike ja toimitilarakentamiselle 1 ap / 100 k-m², 1 pp / 50 k-m² liike- / toimitilahuoneisto

Palvelurakentamiselle (esim. tuettu vanhustenhuolto, päiväkot, yhteishyödylliset palvelutilat ja toiminnot) 1 ap / 200 k-m², 1 pp / 70 k-m²
Urheilurakentaminen 1 ap / 100 k-m², 1 pp / 25 k-m²
Korttelin autopaikkoja on myös mahdollista sijoittaa kaava-alueen LPA- korttelialueille.
Kortteleiden 51-61 ja 63-69 kerrokseen sijoitetuille pysäköintilaitoksesta ei synny autopaikkavelvoitetta.

YHTEISÖLLISET YHTEISET TILAT

Kortteleiden 51-61 ja 63-69 kerrostaloille tulee esittää yhteistiloja vähintään 2 % korttelin kokonaiskerrosalasta. Käytävätilaa ei lasketa mukaan. Määräys ei koske kaupunkipientaloja

Yhteisölliset yhteistilojen tulee kattaa seuraavat toiminnot:

Asukaskeittiö
Musiiikin soitto tila
Saunaosasto(t)
Tekninen työ-, askartelu- ja harrastetila
Korjauspaja (polkupyörät yms.)
Talopesula
Kuntoiluhuone
yhteensä 2 % korttelin kokonaiskerrosalasta

MUUT YHTEISTILAT

Koskee kortteileita 51-61 ja 63-69. Määräys ei koske kaupunkipientaloja. Käytävätilaa ei lasketa mukaan.

irtaimistovarastot 3m² / as
ulkovälinevarasto 2m² / as
Liikkumisapuvälinetilat 0,5 m / as
Kiinteistönhoidon tila vähintään 5 m² / kiinteistö.

Varastotiloja voidaan sijoittaa myös asuntojen yhteyteen, mikäli ne palvelevat hyvin käyttötarkoitustaan ja varastotilojen vaadittu vähimmäismäärä täyttyy.

YHTEISTILAT KAUPUNKIPIENTALO

Kaupunkipientalojen asukkailla tulee olla mahdollisuus korttelin yhteistilojen käyttöön samalla maksu- ja käyttöperiaatteella, kuin korttelin kerrostalojenkin asukkaat.
Korttelipiha ja sen toiminnot ovat myös koko korttelin yhteiskäytössä ja sen käytöstä ja ylläpidosta tulee tehdä sopimus, kuten esim. yhteiskäytösopimus.

Yhteistiloja on tarkoitus kehittää niin, että ne palvelevat asukkaiden arkea, että heidän ja koko alueen hyvinvointia. Oleskeluun tarkoitettuja tiloja voidaan käyttää työntekoon, harrastus- ja kerhotoimintaan sekä talon ja kortteleiden asukkaiden kesken, että myös laajemmin. Tiloissa voidaan järjestää kokouksia ja kerhotoimintaa myös esimerkiksi osana

yhdistysten ja oppilaitosten toimintaa. Toiminnan organisoiminen voi tapahtua keskitetympin esimerkiksi yleishyödyllisen yhdistyksen kautta. Toimija voisi olla esimerkiksi setlementtiyhdistys.

Kaava-alueen luontoympäristö

Kaava-alueen luontoympäristön kehittämisen tavoitteet ovat ihmisten viihtyvyyden lisääminen, toiminnallisuuden lisääminen mm. ruokakasvien avulla, luontoympäristön kestävyys ja monimuotoisuuden lisääminen. Koko alueen luonnon monimuotoisuus pyritään maksimoimaan.

Hulevesi

Alueen hulevesijärjestelmä tulee toteuttaa erillissuunnitelman mukaan. Sekä julkistentilojen että kortteleiden hulevesiä pyritään viivyttämään kaupunkirakenteeseen integroiduin rakenteiden kuten esim. sadepuutarhan avulla seuraavista syistä:

- Sadevesirakenteet suojaavat rakennuksia myrskysadevaurioilta
- Sadeveden älykäs hallinta auttaa pihakansien, pihojen ja julkisen tilan istutusten vedensaannin järjestämisessä ja luonnon monimuotoisuuden toteuttamista alueella
- Sadevesirakenteet sinänsä ovat tärkeitä esteettisiä elementtejä kaupunkiympäristössä
- Oikein suunnitellut rakenteet puhdistavat sadevesiä ennen niiden johtumista mereen ja ennen kaikkea herkkään Emännänlahden viitasammakkolahteen
- Sadevesirakenteet viivyttävät myrskyvesiä niin, että hulevedet eivät aiheuta tarpeetonta haittaa sadevesijärjestelmälle ja mm. Emännänlahden herkälle viitasammakkolahdelle.

Korttelipihat

Kortteleiden sisäpihat tulee istuttaa vehreiksi puistomaisiksi ympäristöiksi.

Korttelit 51-61 ja 63-69

Korttelipihoille tulee istuttaa puita vähintään 1 kpl / 200 m². Korttelipihoille tulee muodostaa puistorakenteella viihtyisiä ”toiminnallisia tiloja”, jotka houkuttelevat asukkaansa viettämään aikaa ilman että tuntevat olevansa liian julkisessa tilassa muiden katseltavana tai muita katselemassa. Korttelipihoille tulee toteuttaa oleskelurakenteita kaiken ikäisille ihmisille, kuten esimerkiksi leikkialueita ja –välineitä, grillipaikka, istuskelupaikkoja, kasvimaata jne. Jokaisella korttelipihalla tulee olla myös hedelmäpuita ja marjapensaita. Jokaisen korttelin sisäpihalle tulee toteuttaa vesiaihe. Korttelipihoilla ei saa säilyttää autoja.

Viherkerroin

Alueella tulee käyttää viherkerroinmenetelmää. Menetelmällä varmistetaan, että alueella toteutuu riittävä määrä vettä läpäiseviä pintoja ja kasvillisuutta.

Kortteleiden 51-61 ja 63-69 pihaan tulee toteuttaa ainakin yksi hulevesien hallintaan liittyvä viherkerroinelementti.

Julkiset alueet

Alueen torit suunnitellaan korkealuokkaisiksi asukkaiden ja vierailijoiden oleskelutiloiksi. Julkista katu ympäristöä suunnitellaan ensisijaisesti jalankulkijoiden ja kevyenliikenteen ehdoilla kuitenkin autoilua alueelta eristämättä. Mm. alueen liike elämän edellytysten vuoksi myös henkilöautolla saavutettavuus on tärkeää. Alueen katujen varsilla on lyhytaikaiseen pysäköintiin tarkoitettuja pysäköintipaikkoja, jotka palvelevat alueen yrittäjiä ja lyhytaikaisia vierailijoita. Ympäristö kuitenkin ohjaa ja houkuttaa jalkautumaan ja viettämään aikaa alueelle joka taas puolestaan auttaa alueen elinkeinoelämää huomattavalla tavalla, kuten esim. tutkimuksessa *The effect of pedestrianisation and bicycles on local business, Case studies for the Tallinn High Street Project*, todetaan. Tämän viihtyisän kävely-ympäristön luomisen kautta myös osa ympäröivissä toiminnoissa vuotuisasti vierailevista 300 000-400 000 kävijästä muuttaa käyttäytymistottumuksiaan, niin, että viettävät aikaa alueella enemmän ja hyödyntävät alueen palveluita.

Rakennusten laatuvaatimukset

Kerrostalot

Rakennusten yleisolemuksen tulee olla arkkitehtonisesti laadukasta ja sekä toiminnallisesti että esteettisesti monimuotoista. Kortteleiden kerrostalojen kokonaispituus ei tule ylittää 28 metriä. Vierekkäisten rakennusten tulee erottautua toisistaan väriltään mielellään myös arkkitehtuuriltaan ja massoitteiltaan jollain tapaa. Rakennuksissa tulee olla ensisijaisesti harjakatto. Viher- / aurinkopaneelikattoratkaisut ovat toivottavia. Taide tulee olla rakennusten julkisivuissa jonkinlainen rooli. Keskeisten kortteleiden osalta kerrostalojen ensimmäiseen kerrokseen tulee osoittaa liiketilaa asemakaavassa osoitettu määrä merkinnällä (lt 25%) ja sijoittaa ensisijaisesti pääkatujen ja aukoiden varrelle. Lisäksi kaikissa rakennuksissa tulee olla yhteistiloja, joista laadulliset oleskeluun ja harrastamiseen tarkoitetut yhteistilat on sijoitettava rakennusten katutasoon, jossa ne toimivat myös katutilaa ja kaupunkielämää elävöittävinä toimintoina. Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa tontille rakentaa lasiseinäisiä parvekkeita. Rakennusalueen rajan saa ylittää keskimäärin 0,5 metriä.

Asuntojen keksikoon tulee olla 55 m² kortteleissa joissa on kaupunkipientaloja ja 50 m² kortteleissa, joissa niitä ei ole. Yhteisölliset yhteistilat voidaan laskea mukaan asuntojen keskiarvolaskelmaan pois lukien kortteli 58, jonka asuntojen vähimmäiskeskikoko on 45 m². Asuntojakaumaa ohjataan myös erikseen tehtävän maa- ja asuntopoliittisen ohjelman mukaan, jonka periaatteita tullaan käyttämään tontinluovutuksessa.

Kaupunkipientalot

Kaupunkipientalojen ovat pääosin toisissaan kiinni olevia tai muulla tavoin yhtenäisen massan muodostavia pientaloja, joilla on toisistaan erottuvat julkisivut ja arkkitehtuuri. Rakennukset saavat sijaita samalla tontillakin muodostaen ketjutalon ja yhtiömuotoisen kokonaisuuden. Ketjutalonakin asuntoyksiköiden tulee erottua toisistaan samalla tavalla kuin ollessaan erillistaloja toisissaan kiinni. Kaupunkipientaloyksikön leveys on asemakaavassa esitetty ohjeellisena ja yksikön leveys saa näin ollen poiketa vähäisissä määrin esitetystä. Rakennuksilla voi olla pieni maantasoinen piha kortteliin sisäpihalle päin, kadulle tai molempiin suuntiin. Kaupunkipientaloyksikön yhteyteen voi sijoittaa myös autopaikan esim. rakennuksen pohjakerrokseen integroiden tai rakennusyksiköiden väliin erilliseen rakenteeseen.

Taide

Taide tulee huomioida kaikessa rakentamisessa ja toiminnallisessa suunnittelussa erillisen taideohjelman mukaisesti. Taideohjelmaa on toteutettu ensimmäisessä tontinluovutuskilpailussa ja sitä seuranneessa arkkitehtikutsukilpailussa, jossa kilpailuehdotuksissa edellytettiin taidekonseptin ja taideratkaisun periaatteellisen toteutusidean esittämistä.

5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

Taloudellisten vaikutusten arviointi

Kaava-alueen kunnallisteknisiksi kustannuksiksi on arvioitu noin 14 M€.

Kaava-alueen suora ja epäsuora taloudellinen vaikutus on hyvin merkittävä. Alueen tonttien luovutus toteutetaan pääosin vuokraamalla (70%) ja noin 30 % vapaarahoitteisista asuntotonteista voidaan myydä. Arvioitu maanvuokratulojen kasvu on vuosittain n. 140.000 € ja 10 vuoden rakentamisaikataululla vuokratulot nousevat yhteensä noin 1.200.000 €. Myyntituloja arvioidaan n. 10 vuoden rakentamisaikataululla yhteensä noin 6.5 M€. Lisäksi alueen ollessa rakentunut kiinteistöverotuloiksi on arvioitu n. 740.000 €/v.

	1 - 5 v	5 - 10 v	10 - 15 v	Yhteensä 1-15 v
Myyntitulo	3 000 000€	3 000 000 €	500 000 €	6 500 000 €
Vuokratulo	725 000 €	1 500 000 €	2 200 000 €	4 200 500 €
Kiinteistövero	350 000 €	700 000 €	1 000 000 €	2 100 000 €
Yhteensä	4 100 000 €	5 200 000 €	3 700 000 €	12 800 500 €

Alueen rakennusoikeuden arvo on n. 40 M€. Alueen rakennusoikeuden hinnat perustuvat ns. III hinnoitteluvyöhykkeeseen (AK, APR) ja voimassa olevat hinnat ovat tulleet voimaan 1.4.2019 seuraavasti;

käyttötarkoitus	AK	APR
myyntihinta	345 €/kem2	365 €/kem2
vuokrahinta	276 €/kem2	292 €/kem2
ARA-hinta	180 €/kem2	200 €/kem2

Alueen asuinrakentamisen investointikustannus on noin 270 M€. (2200 €/kem2 *121.900 kem2) ja rakentamisajan työllistämisen- ja muut välilliset vaikutukset ovat merkittäviä.

Kaava-alueen yleisten alueiden laatu toteutus ja käyttökustannukset

Kuten teknisen lautakunnan lausunnosta kävi ilmi, liittyy yleisten alueiden toteuttamiseen suuria kustannuspaineita. Kustannuksia muodostuu sekä toteutuksesta, että ylläpidosta.

Ravilaakso on erittäin tiiviisti rakennettu ympäristö, jossa puistojen määrä on suhteessa asukkaisiin verrattain pieni ja lähiympäristön monipuolisuus, laatu ja toimivuus on erittäin tärkeää. Koko Ravilaakson uuden kaupunginosan tavoitteena olevan identiteetin ja vision mukaisen yhteisöllisyyden ja kaupunkitilassa tapahtuvan spontaanin kohtaamisen toteutumisen kannalta on ensisijaisen tärkeää, että myös yleisten alueiden toiminnallisuus ja monipuolinen ja kestävä viherrakenne toteutuu.

Jotta korkealaatuinen yleisten alueiden kokonaisuus saadaan aikaan, on yleisten alueiden suunnitteluun, toteutukseen ja ylläpitoon varattava riittävät resurssit ja varat. Kustannuksia on myös syytä karsia hyödyntämällä uusia tapoja ja käytäntöjä.

Esimerkkinä tällaisesta kustannussäästö tavasta on suunnitelma, jossa osia yleisistä alueista vuokrataan esim. yhdistyksille ylläpidettäväksi ja joissain tapauksissa myös perustettaviksi. Tällaiseen sopivia toimintoja voisivat olla esimerkiksi kaupunkiviljely, esteettiset istutusalueet, urheilutoiminnot, taiteen tekemisen tilat, ulkoilmatoimistot ja vesiaiheet. Edellä mainittujen toimintojen ylläpidon henkilö- ja rahallisten resurssien tarve on suuri ja niiden jakaminen tai osittainen jakaminen voi tuoda tuntuja säästöjä kaupungin käyttökustannuksiin. Lisäksi alueiden / toimintojen antamisella yhdistysten ylläpidettäväksi voidaan edistää asukkaiden mahdollisuuksia vaikuttaa kaupunkitilan sisältöön ja toimintaan vahvistaen näin kansalaisten lähidemokratian toteutumista. Lisäksi on selvää näyttöä siitä, että asukkaiden itsensä osallistuminen alueen ylläpitoon ja toteuttamiseen saattaa vähentää ilkeävaltaa tuntuvasti ja lisätä alueen viihtyisyyttä asukkaiden näkökulmasta ja edistää alueen identiteetin syntymistä.

Palvelut

Ravilaaksoon on asemakaavalla mahdollistettu ja tavoitteena toteuttaa tuntuvasti asukkaiden kannalta olennaisia ja asumisviihtyvyyttä lisääviä palveluita, kuten pieni ruokakauppa, apteekki, ravintoloita ja kahviloita, hyvinvointipalveluita, sosiaalisia palveluita ja mm. kuntosalitoimintaa. Palvelut sijoitetaan pääosin rakennusten kivijalkaan luoden elävää kaupunkikuvaa, jossa palvelut ovat ennen kaikkea jalan liikkuen hyvin saavutettavissa.

Liikenne ja pysäköinti

Ravilaakson alueen rakentaminen vaikuttaa ympäröivään kaupunkirakenteeseen monella tapaa. Liikennemäärät lisääntyvät aluetta ympäröivillä kaduilla, mutta niiden kapasiteetti on riittävä.

Ravilaakson liikenne:

Ravilaakson alue rajoittuu katuverkkoon Rantamaantie, Ravikatu ja Ruutikellarintie. Nykyisellään Rantamaantien vuorokausiliikenne on noin 7700 ajoneuvoa/vrk, Ravikadun noin 1200 ja Ruutikellarintien noin 6000. Ravilaakso kaavoitetaan noin +2000:lle asukkaalle. Ravikadun liikenne siirtyy osaksi Ravilaakson läpiajettavalle Klemetinkadun jatkeelle, josta on yhteys Ruutikellarintiehen sekä Rantamaantiehen. Ravilaakson liikenne on enimmäkseen alueen sisäistä liikennettä. Ravilaaksosta on yhteys Ravikadulle kahdesta ajoneuvo-liittymäkohdasta, joista toinen on varattu myös julkisen liikenteen käyttöön. Ravilaaksosta on yhteys Rantamaantielle kahdesta ajoneuvoliittymäkohdasta, joista toinen on suunnitelmissa toteuttaa pyöräkatuna.

Kaupunki on laatinut ”Vaasan keskustan OYK liikenneselvitys” –raportin, jossa on arvioitu keskustan keskiarxivuorokausiliikennemäärät perusennusteessa 2040 kehitetyllä liikenneverkolla ilman keskustatunnelia (huomioitu keskustan uudisrakentaminen, myös Ravilaakso).

Liikenneverkossa on huomioitu seuraavat suoraan keskustan liikennemääriin vaikuttavat hankkeet:

- Vaasan yhdystien kehittäminen tiesuunnitelman mukaisesti 2+2-kaistaiseksi
- 2+2 kaistaa Konepajakadulle Vöyrinkadun liittymän ja Vaasan yhdystien läntisen ramppliittymän välille
- Katuyhteys (Klemetinraide) Konepajakadulta Strömberginkadulle ja katuyhteydet Sorakadulle ja Strömbergin puistotielle
- Korsholmanpuistikon jatke Sairaskodinkadulle
- Huutoniementien kehittäminen 2+2 -kaistaiseksi Vaasan Yhdystien ja Melaniementien liittymien välillä
- Turbokiertoliittymä valtatie 3 päähän Hietalahdenkadun liittymän ramppien kohdalle
- Uudet rampit toriparkista Vaasanpuistikkoon
- Satamatie Näset 1 ja Vikby 3 -linjausten mukaisesti

Raportin mukaan liikennemääräennusteet näiden toimenpiteiden jälkeen ovat: Rantamaantien vuorokausiliikenne noin 8400 ajoneuvoa/vrk, Ravikadun noin 2100 (tästä suurin osa siirtyy Ravilaakson läpiajettavalle Klemetinkadun jatkeelle) ja Ruutikellarintien noin 7300. Liikennemäärien lisääntymisen johdosta on harkittava liikennevaloristeyksiä risteyksiin Ruutikellarintie x Rantamaantie ja Ruutikellarintie x Ratakatu/Huutoniementie.

Ruutikellarintien liikennemäärät tulevat lisääntymään ennusteesta, jos tulevaisuudessa Ruutikellarintie yhdistyy moottoritiehen. Mikäli tämä toteutuu, niin

on syytä harkita kadun kehittämistä 2+2 kaistaiseksi sekä varautua meluongelman hallintaan Ruutikellarintien ja Ravilaakson välisellä alueella.

Ravilaakson asemakaava-alueen liikenneverkon osalta on tehty Vaasan kuntatekniikan toimesta yleissuunnitelmaluonnos, joka on huomioitu asemakaavassa.

Ravilaakson pysäköinti:

Hietalahden alueen pysäköinnin suurimmat haasteet liittyvät urheilutapahtumiin ja niiden hetkittäiseen suureen pysäköintitarpeeseen.

Asemakaavassa on esitetty jalankulkua ja kevyttä liikennettä voimakkaasti korostava liikennejärjestelmä. Järjestelmä perustuu ajatukseen luoda ympäristö, jossa liikkuminen kävellen, pyörällä ja bussilla on luontevampaa ja helpompaa kuin esim. autolla. Tämä saadaan aikaan mm. suunnittelemalla laaja kävelykatu, -tori ja puistoympäristö, joka on vain kävelijöille ja mm. pihakadut, joilla liikutaan kävelijän ehdoilla. Alueella on kaikki kadut kattava pyörätieverkosto ja yksi sisäänvalo väylä (Ravilaakson puistikko) toteutetaan polkupyöräkatuna, jossa auto ei saa ohittaa polkupyöräilijää.

Ravilaakson uuden kaupunginosan pysäköinti järjestetään osittain kortteleissa (n.1/3 vaadittavista autopaikoista) ja osittain 2 pysäköintilaitoksessa (Emännänlahti ja Ravilaakson luoteisnurkka). Autojen pysäköiminen kauemmas saa aikaan viihtyisemmän korttelin ja kaupunkirakenteen sekä tukee Ravilaakson katutasen palveluiden elinvoimaa ja saavutettavuutta.

Järjestelmä johtaa siihen, että koko kaupunkirakenne palveluineen ja toimintoineen rakentuu kävelijän ehdoin autoliikenteen sijaan. Tämä tarkoittaa esim. sitä, että lähiruokakauppaostokset on huomattavan paljon helpompi tehdä jalan kuin autolla ja samalla lyhyen kauppakävelymatkan varrella on myös lukuisia muita palveluita, kuten parturi, ravintola, kirjastopiste, puisto, leikkikenttä, jäätelökioski jne. Jalan palveluiden saavutettavuus on helpompaa hyvien jalankulkureittien ja lyhyiden etäisyyksien lisäksi esim. pysäköinnin sijoittamisella etäämmälle asunnoista pysäköintilaitoksiin. Tämä tekee auton saavuttamisesta hitaampaa kuin kävelystä suoraan kohteeseen tai tapauksissa bussipysäkille ja luo myös itsessään lisää jalankulkuliikennettä alueen läpi. Auton parkkihalliin viemisen jälkeen voi matkalla kotiin piipahtaa lähikauppaan, parturiin tai pysähtyä hetkeksi leikkikentälle.

Merkittävimmät muutokset alueella tulevat aiheutumaan asukkaiden lisääntymisestä alueella. Sekä ajoneuvo, että kevyt liikenne lisääntyy alueella. Tehdyn selvityksen mukaan kuitenkin alueen liikenteelliset ratkaisut mahdollistavat lisääntyvän liikenteen ongelmitta.

Sosiaalinen ympäristö

Monipuoliseen kaupunkirakenteeseen sekä yhteisöllisyyteen ja tasapuolisen liikkumisen edellytyksiin tavanomaista selvästi suuremmalla panostuksella vähennetään tyypillisiä kaupunkirakenteen sosiaalisia ongelmia, kuten eriytymistä, eriarvoistumista, yksinäisyyttä, väkivaltaa ja esim. palveluiden saannin ulkopuolelle jäämistä.

Kulttuurihistorialliset arvot

Kaava-alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset ja rakennelmat suojellaan ja mm. ruutikellarin rauniot integroidaan arvolleen sopivalla tavalla osaksi Ruutikellaripuiston tapahtuma-aukiota.

Kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot

Inventoinneissa kulttuurihistoriallisesti, historiallisesti ja/tai maisemallisesti arvokkaiksi todetut kohteet suojellaan asemakaavassa. Suojelumääräykset edellyttävät, että kohteita ei pureta, ja niiden ulkoasun luonne säilytetään korjaus- ja muutusrakentamisen yhteydessä. Määräys ohjaa myös kohteiden mahdollista lisärakentamista.

Hietalahden jälleenrakennuskauden aikaisen kerrostalorakentamisen nykyinen sijainti keskustan laidalla muuttuu, kun Ravilaakso rakentuu. Hietalahti hahmottuu nykyistä selvemmin osaksi keskustaa, kun Ravilaakson alue jatkaa keskustan ruutukaavaa.

Kts. kohta 3.1.4

Luontoympäristö ja hulevedet

Alueen rakentamisella ei ole merkittäviä ympäristövaikutuksia suuresta määrästäan ja tiiviydestään huolimatta. Vanha raviradan alue on tällä hetkellä lähes meren pinnan tasossa oleva tasainen paksulla savipatjalla sijaitseva alue, jolta joudutaan pumppaamaan hulevedet pois koneellisesti. Viherluontoa entisellä raviradan alueella on hyvin vähän ja raviradan ympäristön luonto säilytetään lähes kokonaan. Uutta viherympäristöä synnytetään alueelle pienten puistojen ja puistikoiden muodossa runsaasti.

Kts. kohta 5.2.1.

Ympäristö

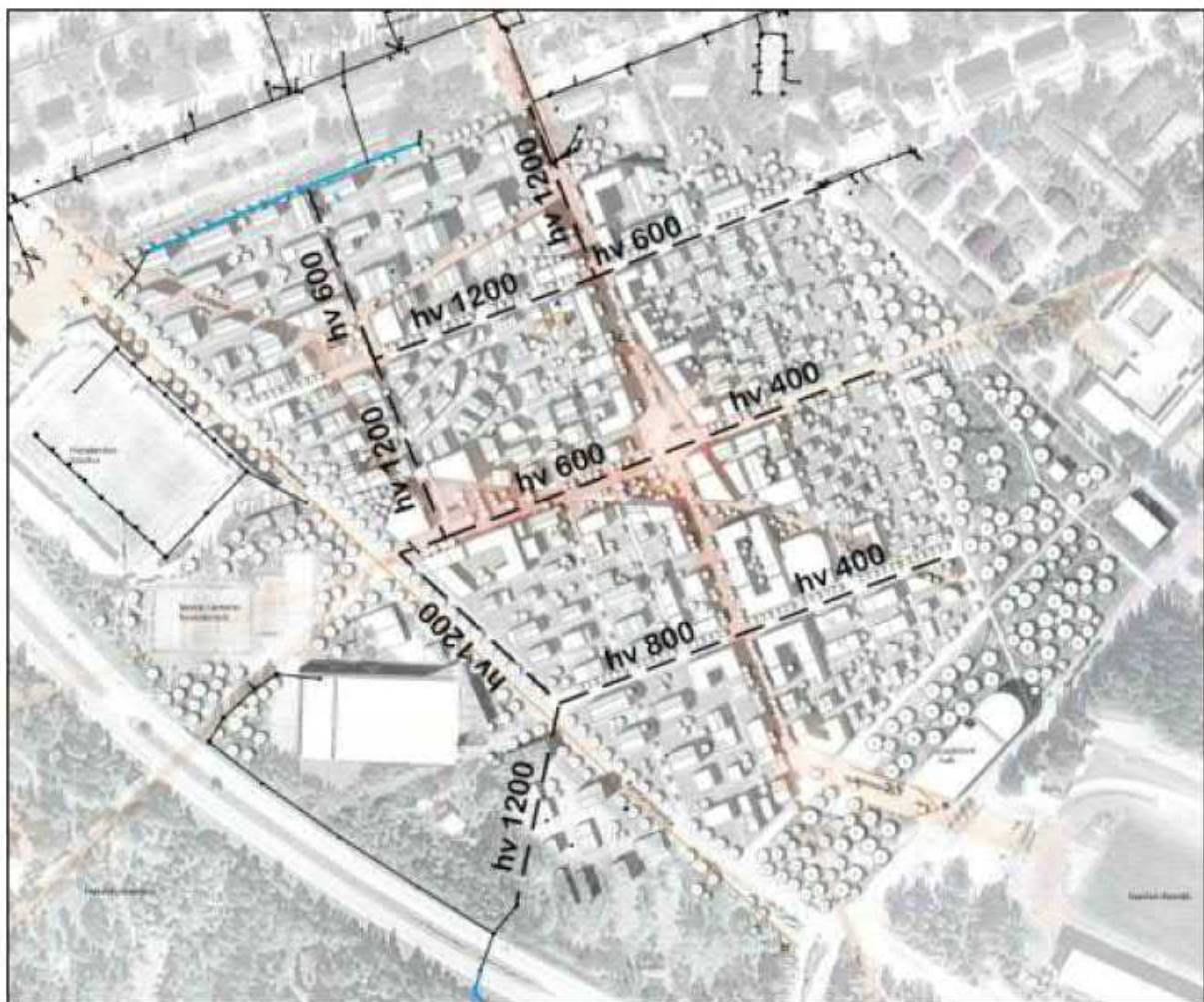
Kaava-alueelle vuonna 2016 tehdyissä ympäristöteknisissä tutkimuksissa (Vaasan ravirata maaperän pilaantuneisuustutkimus 13.11.2015, FCG) ei havaittu alueella asemakaavaehdotuksen mukaista käyttöä rajoittavia haitta-aineita. Selvityksen mukaan alueella ei ole maaperän pilaantuneisuuteen perustuvaa tarvetta jatkotoimenpiteille.

Kts. kohta 3.1.3 Alueen ympäristötekijät.

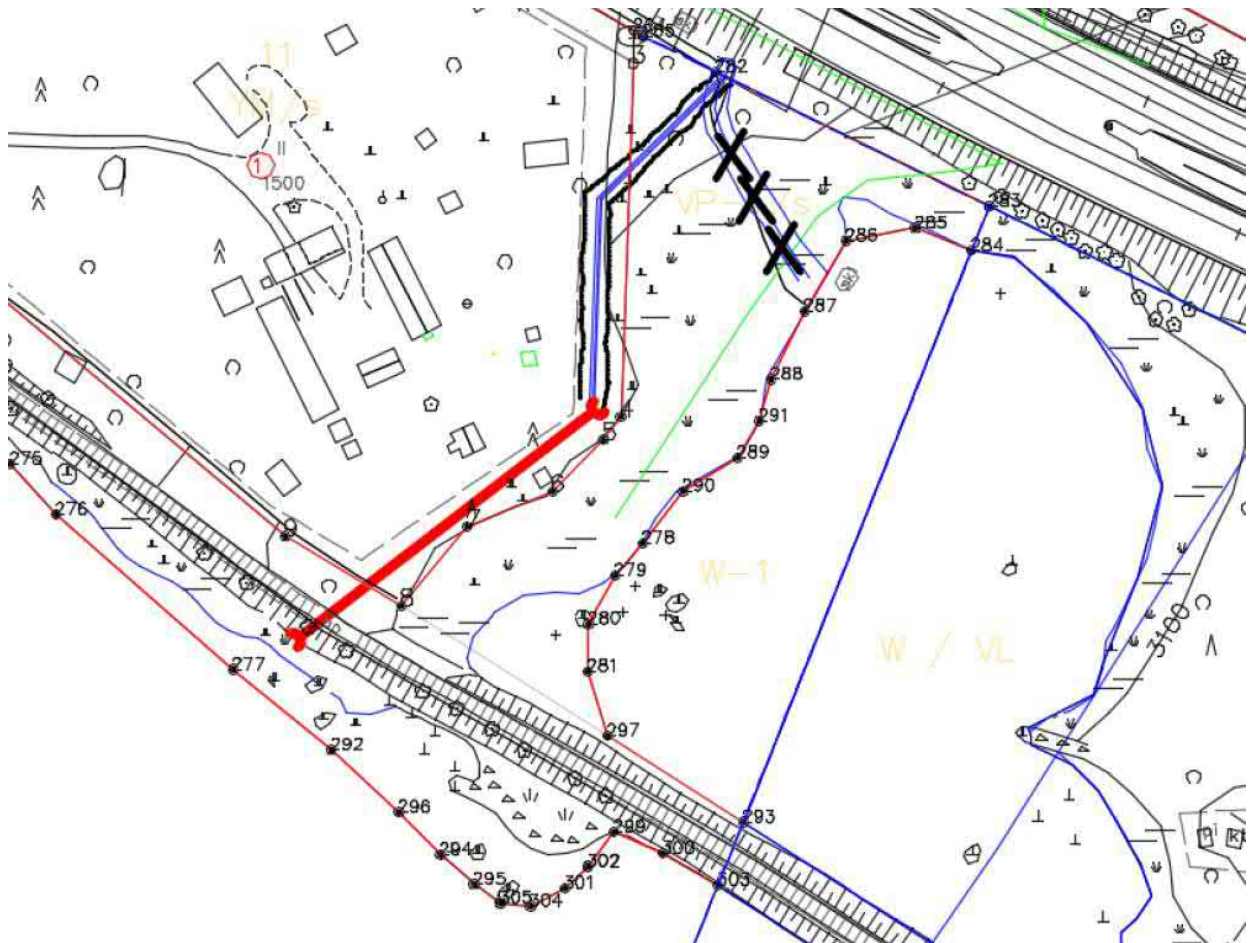
Ravilaakso osana Hietalahden Hulevesijärjestelmää:

Hietalahden hulevesien hallinnasta on tehty Hietalahden hulevesimallinnus 22.4.2015. Hulevesijärjestely aiotaan toteuttaa mallinnuksessa esitetyn peruseriaatteen mukaisesti seuraavalla tavalla:

Hulevedet kaupungista "Hietalahdenpuiston" suunnalta ohjataan ojaston ja 1200 mm hulevesiputkiston kautta Emännänlahden ohi. Ravilaakson uuden kaupunginosan vesiä viivytetään, imeytetään ja haihdutetaan tehokkaasti ennen niiden ohjaamista alueen läpi / ohi kulkevaan pää sadevesirunkolinjaan (1200 mm) vähentäen näin myrskysadevaurioriskiä alueella ja mm. lisäten alueen luontoympäristön elinvoimaa ja näin alueen viihtyisyyttä.



Kuva 4. Arvio tulevasta hulevesiverkostosta Raviradan kehittämisalueella. Mustat katkoviivat kuvaavat tulevia hulevesiviemäreitä



Luonnos Emännänlahden ohi vedettävästä linjauksesta.

Ravilaakson alueen hulevesijärjestelyt:

Hulevesijärjestelmä koostuu erilaisista hulevesiratkaisuista sekä korttelialeilla, julkisilla alueilla.

Kortteleissa toteutetaan vettä viivyttäviä rakenteita, kuten esim. sadepuutarhoja joiden suunnittelua ja toteutusta ohjataan mm. viherkerrointyökalulla.

Julkisilla alueilla sijaitsee myös viivyttäviä ja vettä käyttäviä rakenteita. Kaduilla ja puistoissa sijaitsee rakenteita, joihin hulevesiä voidaan painovoimaisesti johtaa ja imeyttää läpäisevien pintojen läpi maa-aineisiin kasvien käytettäväksi ja lopulta etenkin pitkään kestävä myrskysateen aikana hulevesiverkostoon johdettavaksi mahdollisimman pitkällä viiveellä. Vettä viivytetään myös avovesiaiheisiin, jotka toimivat esteettisinä ja virkistävinä (lasten leikkialtaat) elementteinä osana julkista tilaa ja tärkeänä osana alueen luonnon monimuotoisuutta. Avoimen vesiaiheet ovat tuovat mm. lähiluontoympäristön kannalta tärkeitä hyönteisiä ja lintuja.

Edellä esitetyt viivyttävät rakenteet vähentävät myös tehokkaasti myrskysadevesivaurioiden riskiä, sillä viivyttävät rakenteet toimivat tehokkaana puskurina ja hulevesimäärien tasaajina.



Ravilaakson hulevesijärjestelmän periaatekuva (lopulliset hulevesiputkilinjaukset ja –ratkaisut määritellään katu- ja tai yleisten alueiden suunnitelmissa)

Alueen läpikulkeva runkoverkko A
Ravilaakson sisäinen runkoverkko B
Ravilaakson yleiset alueet C
Korttelin sisäiset ratkaisut D

Viherkerroin

Alueella tulee käyttää viherkerroinmenetelmää. Menetelmällä varmistetaan, että alueella toteutuu riittävä määrä vettä läpäiseviä pintoja ja kasvillisuutta.

Pihaan tulee toteuttaa ainakin yksi hulevesien hallintaan liittyvä viherkerroinelementti

Ravilaakson asemakaava-alueella käytetään viherkerrointa. Viherkerroin on kaavoituksessa hyödynnettävä menetelmä, jolla pyritään varmistamaan, että kaupunkirakenteessa on riittävästi ekologisesti tehokasta pinta-alaa. Käytännössä tämä tarkoittaa lähinnä vettä läpäiseviä pintoja ja kasvillisuutta. Kasvillisuuspinnat mm. vähentävät tulvariskiä ja lämpösaarekeilmiötä, sitovat hiilidioksidia, parantavat ilmanlaatua sekä lisäävät kaupunkitilan viihtyisyyttä, esteettisyyttä ja positiivisia terveysvaikutuksia. Läpäisevät pinnat niin ikään vähentävät tulvariskiä sekä mahdollistavat veden kiertokulun ja maaperän toimintojen tapahtumisen.

Viherkerrointa käytettiin Ravilaakson ensimmäisenä toteutettavan korttelin arkkitehtuurikilpailussa yhtenä arviointikriteerinä. AK-kortteleissa ja haluttaessa muissakin kortteleissa viherkerroin vähimmäisarvon vaatimus sidotaan rakennushankkeeseen sopimuksilla tontinluovutuksen yhteydessä. Lisäksi viherkerrointa on tarkoitus käyttää yleisten alueiden suunnittelun työkaluna.

Viherkerroin ilmaistaan suhdelukuna, joka saadaan jakamalla alueella, esim. korttelissa, olevien ns. ekologisesti tehokkaiden elementtien arvo korttelin pinta-alalla. Ekologisesti tehokkaat elementit ja niiden painoarvot on määritetty viherkerroinlaskurissa.

Viherkerroinlaskurille asetetun vähimmäisarvon toteutuminen korttelissa on osoitettava palauttamalla rakennuslupahakemuksen yhteydessä alustava pihasuunnitelma ja suunnitelman mukaisesti täytetty viherkerroinlaskuri, joista ilmenee, kuinka viherkerroin toteutuu korttelissa. Viherkerroinlaskuriin syötetään korttelin kokonaispinta-ala sekä viherkerroinelementtien määrät, joiden perusteella laskuri ilmoittaa korttelin viherkerroimen.

VIHERKERROINLASKURI				
	Tontin / korttelin pinta-ala (m²)			VAASA
Kohteen nimi ja osoite:		Päivämäärä:		
Elementti	Määrä (Täytä!)	Yksikkö	Kerroin	
Säilytettävä hyväkuntoinen iso puu, korkeus $\geq 3\text{m}$ (täysikasvuisena korkeus $> 10\text{ m}$ tai latvuksen peittopinta-ala $> 40\text{ m}^2$)		kpl	140,0	0
Säilytettävä hyväkuntoinen pieni puu, korkeus $\geq 3\text{m}$, (täysikasvuisena korkeus $\leq 10\text{ m}$ ja latvuksen peittopinta-ala $\leq 40\text{ m}^2$) tai säilytettävä pylväsmäinen puu		kpl	70,0	0
Säilytettävä hyväkuntoinen iso puu, korkeus $< 3\text{m}$ (täysikasvuisena korkeus $> 10\text{ m}$ tai latvuksen peittopinta-ala $> 40\text{ m}^2$)		kpl	120,0	0
Säilytettävä hyväkuntoinen pieni puu, korkeus $< 3\text{m}$ (täysikasvuisena korkeus $\leq 10\text{ m}$ ja latvuksen peittopinta-ala $\leq 40\text{ m}^2$) tai säilytettävä pylväsmäinen puu		kpl	60,0	0
Säilytettävät isot pensaats (täysikasvuisena lehvästön peittopinta-ala $\geq 3\text{ m}^2$)		kpl	6,9	0
Säilytettävä luonnonniitty tai luonnonmukainen pohjakasvillisuus		m²	2,2	0
Säilytettävä luonnonmukainen avokallio (ainakin osittain paljas kalliopinta, vähäisesti puustoa)		m²	1,9	0
Isokokoinen puu (täysikasvuisena korkeus $> 10\text{ m}$ tai latvuksen peittopinta-ala $> 40\text{ m}^2$)		kpl	120,0	0
Pienikokoinen puu (täysikasvuisena korkeus $\leq 10\text{ m}$ ja latvuksen peittopinta-ala $\leq 40\text{ m}^2$), pylväsmäinen puu tai puu kansipihalla		kpl	60,0	0
Isot pensaats (täysikasvuisena lehvästön peittopinta-ala $\geq 3\text{ m}^2$)		kpl	5,1	0
Muut pensaats		m²	1,4	0
Perennat		m²	1,6	0
Monivuotiset köynnöskasvit		kpl	2,6	0
Niitty tai kunta		m²	1,8	0
Kasvimaa tai viljelylaatikot, joiden kasvualustalla on yhteys maahan		m²	2,2	0
Nurmikko		m²	1,1	0
Viherseinät ja -julkisivut (vertikaalinen pinta-ala)		m²	0,9	0
Katopuutarha, kasvualustan paksuus 20 – 100 cm		m²	2,0	0
Niitty- tai heinäkatto, kasvualustan paksuus 15 – 30 cm		m²	1,5	0
Maksaruohokatto, kasvualustan paksuus 6-8 cm		m²	1,4	0
Puoliläpäisevät pinnoitteet (esim. nurmikki, kivituhka)		m²	1,0	0
Läpäisevät pinnoitteet (esim. sora- ja hiekkapinnat)		m²	1,4	0
Lampi, kosteikko tai tulvaniitty luonnonmukaisella kasvillisuudella (ainakin osan vuodesta pysyvä vesipinta; muun ajan maa pysyy kosteana)		m²	2,8	0
Hulevesipainanne tai -allas kiviainespinnalla		m²	2,0	0
Hulevesipainanne tai -allas kasvillisuuspinnalla		m²	2,2	0
Hulevesipainanne tai -allas, jossa monipuolista ja kerroksellista kasvillisuutta		m²	2,5	0
Hulevesikaivanto tai -säiliö (maanalainen, yksikkönä kuutiometri)		m³	1,3	0
BONUSELEMENTIT				
Hulevesien kerääminen läpäisemättömiltä pinnoilta kasteluvedeksi tai ohjaaminen hallitusti läpäisevälle kasvillisuudelle maassa		m²	0,7	0
Hulevesien ohjaaminen läpäisemättömiltä pinnoilta rakennettuihin vesiaiheisiin, kuten lampiin ja puroihin, joissa vesi vaihtuu/kiertää		m²	0,8	0
Hulevesien kerääminen puoliläpäiseviltä pinnoilta kasteluvedeksi tai ohjaaminen hallitusti läpäisevälle kasvillisuudelle maassa		m²	0,2	0
Hulevesien ohjaaminen puoliläpäiseviltä pinnoilta rakennettuihin vesiaiheisiin, kuten lampiin ja puroihin, joissa vesi vaihtuu/kiertää		m²	0,3	0
Varjostava isokokoinen puu rakennuksen etelä- tai lounaispuolella (suositetaan erityisesti lehtipuita)		kpl	22,5	0
Varjostava pienikokoinen puu rakennuksen etelä- tai lounaispuolella (suositetaan erityisesti lehtipuita)		kpl	13,5	0
Viljelyyn soveltuvat istutukset: hedelmäpuut, marjapensaats		kpl	10,0	0
Viljelylaatikot (kasvualustalla ei yhteyttä maahan)		m²	0,6	0
Tontin / korttelin ekologisesti tehokkaiden elementtien yhteenlaskettu arvo				0
TON TIN / KORTTELIN VIHERKERROIN				#DIV/0!

Kuva: Vaasan viherkerroinlaskuri.

AK-kortteleissa on lisäksi käytössä ns. pihan kasvillisuuskerroin, joka ilmaisee kasvillisuuselementeistä saatavan arvon suhteen pihan pinta-alaan eli korttelin rakennuksista vapaaseen pinta-alaan. Tällä pyritään varmistamaan, että tavoite maantasossa olevien piha-alueiden vehreydestä toteutuu.

Laskuria kehitetään tarpeen vaatiessa vastaamaan parhaalla tavalla kaupunkitilan ekologisuuutta koskeviin tavoitteisiin.

Viherkerroin

Kaavoituksessa on kehitetty viherkertoimen hyödyntämistä asemakaavoituksessa. Viherkerroin on menetelmä, jolla pyritään varmistamaan, että kaupunkirakenteessa on riittävästi ekologisesti tehokasta pinta-alaa. Ravilaaksossa hyödynnetään viherkerrointa sekä rakennettavilla kortteleilla, että yleisillä alueilla. Kts. kohta 5.2.1. Asemakaavan ratkaisut ja yleiset määräykset, Viherkerroin.

Yleisten alueiden suunnitelma

Tavoitteena on varmistaa julkisen tilan rakentamisen esteettisen ja toiminnallisen laadun toteutuminen. Alueen kaupunkimainen rakenne asettaa huomattavia vaatimuksia julkisen tilan esteettiseen ja toiminnalliseen laatuun. Katujen, toriaukioiden ja puistojen reunoille sijaitsevien julkiseen tilaan avautuvien toimintojen kannalta on erittäin tärkeää, että ympäristö on erityisesti oleskeluun ja jalan liikkumiseen houkuttelevaa ja toimivaa. Aukioiden, kadun varren ja katutason toimintojen lisäksi tiiviissä kaupunkirakenteessa on panostettava edellä esitettyihin asioihin myös alueen asumisviihtyvyyden kannalta. Suhteellisen pienet kortteleiden sisäpihat toimivat asukkaiden lähiympäristönä luoden puolijulkisen oleskeluympäristön. Tämän tyyppisen kaupunkiympäristön viihtyvyyden ja toimivuuden edellytyksenä on, että asukkaita ympäröivä kaupunkitila on luonteva tilallinen jatkumo puolijulkisille sisäpihoille. Kaupunginosassa asuvat ihmiset käyttävät sen puistikoida, katuja ja aukioita oleskelutiloinaan ja kaupunginosan keskeistä toria olohuoneenaan, jossa nautitaan aamukahvit ja vaihdetaan kuulumiset lasten temmeltäessä leikki- ja pelialueilla.

Julkisten alueiden suunnitelman yleiskuvaus:

Ravilaakson yleisten alueiden tärkein ja kaikilla osa-alueilla näkyvä seikka on tiiviin ympäristön haasteisiin vastaaminen luonnon monimuotoisuuden, hulevesien hallinnan, vihreyden ja yhteisöllisyyden keinoin. Näiden avulla on tarkoitus lisätä kaupunkiympäristön viihtyisyyttä, ekologisuuutta ja resilienssiä. Nurmialueita pyritään korvaamaan monimuotoisemmilla niittyalueilla ja kasvillisuus pyritään pitämään monimuotoisena ja lajirikkaana. Hyötykasveja, kuten hedelmäpuita ja marjapensaita suositaan ja kaupunkiviljely mahdollistetaan. Ravilaakson viheralueet on ripoteltu ympäri aluetta ja näin syntyville pienille puistoille on tässä suunnitelmassa annettu kullekin oma erityispiirteensä. Viheralueet muodostavat kuitenkin yhtenäisen vihreän verkoston koko kaupunkiin reunamien suurempien viheralueiden ja katualueille tuodun vihreän ansiosta. Viheralueiden ilme on yhteneväinen ja kaikkialle pyritään tuomaan monipuolista ja monimuotoista kasvillisuutta, läpäiseviä pintoja, kierrätysmateriaaleja sekä taidetta. Tavoitteena on korkeatasoinen ja kestävä ympäristö, joka on kuitenkin kustannustehokas sekä toteuttaa että hoitaa. Kaikki teemapuistot on tarkoitettu kaiken ikäisille asukkaille ja niistä löytyy paitsi aktiivisia myös rauhallisempiakin alueita. Ravilaaksossa on kantavana ajatuksena yhteisöllisyys, joka on huomioitu myös yleisillä alueilla. Yhteisöllisyyttä on mahdollista ottaa mukaan myös puistojen toimintojen ja taiteen toteutukseen sekä

alueiden ylläpitoon, jotta asukkaiden olisi mahdollista tuntea ympäristö omakseen ja lisätä alueiden käyttöä. Tässä suunnitelmassa puistojen erityispiirteisiin vastaavat toiminnot ovat esimerkin omaisia ja tarkoitusta havainnollistavia. Puistojen toiminnot siis mahdollistavat yhteisöllisen ideoinnin ja toteutussuunnittelussa tapahtuvat muutokset, kunhan puistojen erityispiirteet ja Ravilaakson ideologia säilyvät. Kts. liite 5.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan laatukäsikirja (liite 4.) ohjaa suunnittelua asemakaavan lisäksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ravilaakson rakentaminen on jo lähtenyt liikkeelle maanrakentamisen esitöillä. Nämä työt jatkuvat seuraavan kahden – kolmen vuoden aikana. Alueen ensimmäisten kortteleiden osalta rakentaminen aloitetaan vuonna 2020. Tavoitteena on, että alueen keskuskorttelit rakentuvat 3 – 5 vuoden kuluessa ja ensimmäiset asukkaat pääsevät muuttamaan alueelle 2022 – 2023. Rakentaminen jatkuu vaiheittain seuraavan 10 – 15 vuoden aikana siten, että vuotuinen valmistuvien huoneistojen määrä (n. 100) kattaa noin 20 – 25 % vuosittaisesta tarpeesta.

Ravilaakson alueelle valmistuu pääosin vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja. Tavoitteena on saada alueelle myös ARA-vuokra-asuntotuotantoa, erityisryhmien palveluasumista sekä uusia asumismuotoja, kuten esim. ryhmärakentamista ja yhteisöllistä asumista.

Ravilaakson rakentamisessa käytetään erilaisia kortteleiden ja tonttien kilpailuttamismenettelyä, joilla pyritään saamaan aikaan sekä toiminnallisesti että arkkitehtonisesti korkealaatuisia ratkaisuja. Kortteleiden sopivalla kilpailuttamistavat ja asemakaavan ja rakentamisen laatukriteerit esitetään laatukäsikirjassa, joka toimii alueen toteuttamista ohjaavana asiakirjana.

Asuntojen rakentamisesta vastaavat pääosin yksityiset rakennusliikkeet erilaisten tontin tai korttelin kehittämiskilpailujen kautta. Kortteleiden toiminnallisen kokonaislaadun varmistamiseksi korttelikehityskilpailuissa tullaan hakemaan yhteenliittymää, joka pystyy vastaamaan kortteliin esitettyjen palvelujen toteuttamisesta ja rakentamisen korkeasta laadusta.

Rakentuminen ja tilapäiskäyttö (Laatukäsikirjasta)

Tilapäiskäyttö

Ravilaakson alue tulee kokonaisuudessaan rakentumaan noin 10-15 vuoden aikana. Tämä tarkoittaa, että alueella on paljon toistaiseksi vielä rakentumatonta aluetta osan kortteleista ollessa jo asuttuja ja käytössä. Tavoitteena on toteuttaa alueella tilapäiskäyttöä, joka luo ympäristöstä sekä esteettisesti, että toiminnallisesti viihtyisämpää.

Tilapäiskäyttöä suunnitellaan osana yleisten alueiden-, aluerakentamis - ja tontinluovutussuunnitelmaa ja niiden toteuttamista.

Tilapäiskäytöstä tehdään suunnitelma. Toteuttamisessa hyödynnetään alueen toiminnallisia tarpeita, esirakentamista sekä yhteistyötä kaupungin kansalaisten ja yhdistysten välillä.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteuttamista seurataan asemakaavoituksen ja kiinteistötoimen osalta sovittuja yleisiä seurantakäytäntöjä noudattaen. Rakentamisen toteuttamista seurataan lisäksi sopimuksien yhteydessä erikseen määritettyjen periaatteiden mukaisesti. Ravilaakson maankäytön kehittämishanke jatkuu aktiivisesti myös asemakaavatyön jälkeen ja yksi sen tehtävistä on seurata ja reagoida alueen toteuttamiseen liittyviin kysymyksiin.

7 LIITTEET

- Liite 1. Asemakaavakartta merkintöineen, pienennös
- Liite 2. Havainne kuvat, pienennös
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4. Laatukäsikirja
- Liite 5. Yleisten alueiden suunnitelma, pienennös
- Liite 6. Asemakaavan seurantalomake

LIITE 2

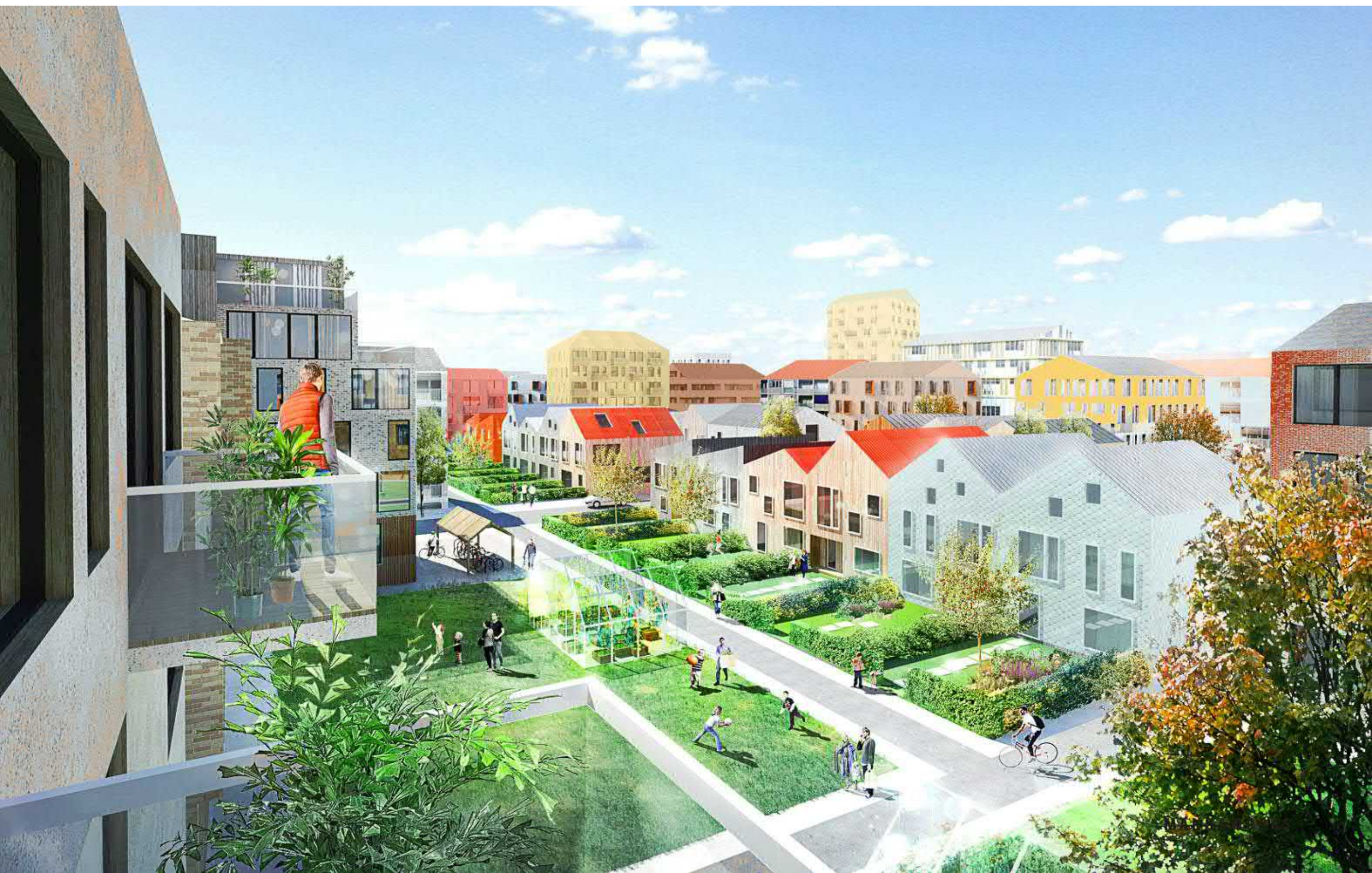


17-06-21

MAKUNNALLINEN VAASA-RANTA











17-06-21

MAAILMAN KATUVAASA-RANTA





OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 42 §:n mukainen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan arvioinnista asemakaavoituksessa. Tämän suunnitelman riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide.

Tehtävä Tunnistetiedot

ASEMAKAAVAN MUUTOS
Kaavan nro 1079
Ravilaakso

Suunnittelu- ja vaikutusalue

Asemakaavan ja tonttijaon muutos, Ravilaakso, koskee Vaasan entistä Raviradan aluetta, joka rajautuu Ruutikellarintiehen, Malmönkatuun, Ravikatuun sekä aluetta, joka jää Ravikadun ja Skoonenkadun väliin (osa korttelista (9-33) ja moottoritietä (E12)). Asemakaava-alueen koko on noin 30,5 ha. Asemakaava koskee tiloja 123:25 (nykyinen ravirata), ja korttelin 9-33 tontteja 1-3 ja 14 (Skoonenkatu), 9-34 tontteja 1-5 (Malmönkatu), 9-35 tontteja 1-4 (Ravirata) ja korttelia ja tonttia 10-7-1 (jalkapallostadion).



Asemakaavan muutosalueen rajausta punaisella.

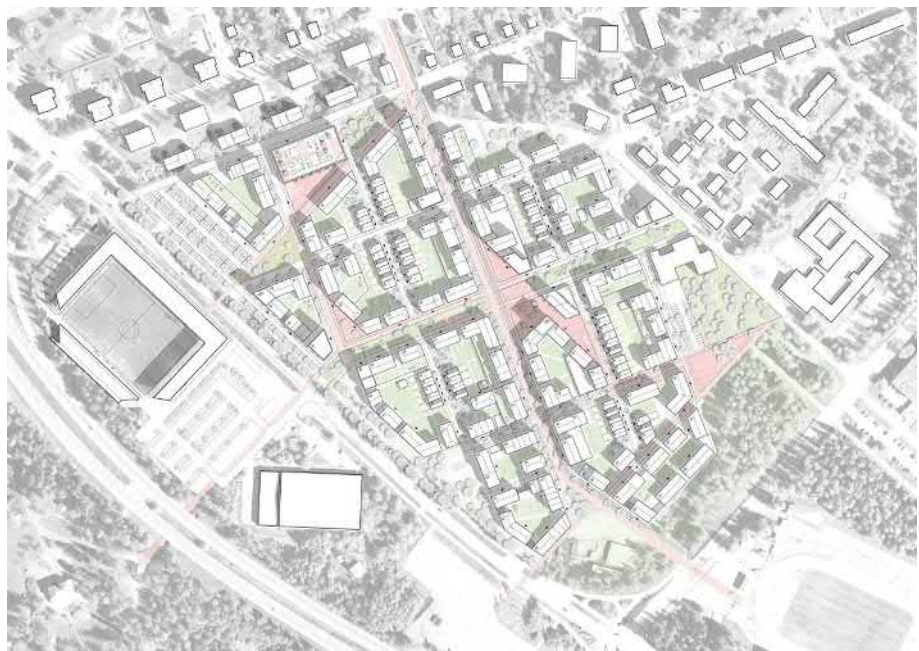
Suunnittelun tavoite

Suunnittelun tavoite on saada aikaan vanhalle raviradan alueelle asemakaavaratkaisu alueella 2013 tehdyn yleisen arkkitehtikilpailun ja sitä seuranneen 2016 tehdyn yleissuunnitelman pohjalta. Alueen asemakaavoituksen yhteydessä päivitetään myös Ranta-maantien ja Moottoritien välinen urheilualueen asemakaava.

Yleissuunnitelmassa on jatkojalostettu kilpailuohjelmassa ja ideakilpailun voittajaehdotuksessa esitetty tavoite ja visio uudesta elävästä, monipuolisesta ja ihmisläheistä kaupunginosasta. Yleissuunnitelmassa esitetty kokonaisrakennusoikeus on noin 150 000 k-m² johon sisältyy asumisen lisäksi liike- toimitila- ja palvelurakentamista.



Arkkitehtikilpailun havainnekuvia



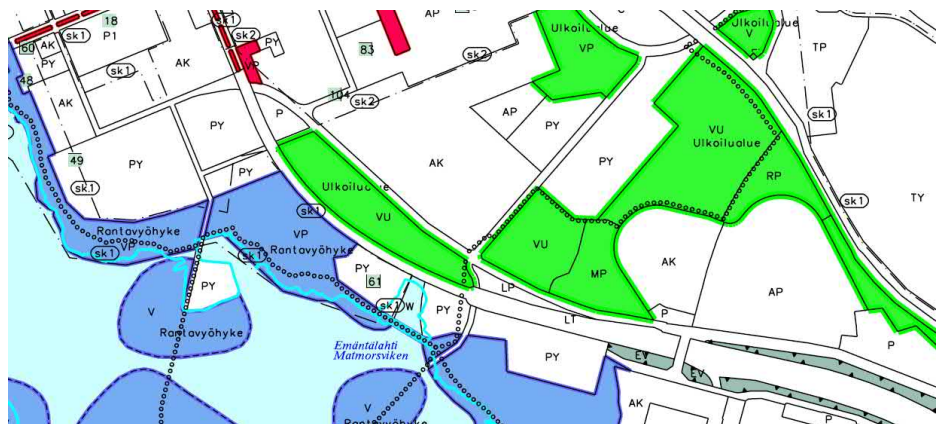
Yleissuunnitelman havainnekuvia

Vireilletulo

Vanhan raviradan alueen asemakaavamuutos on esitelty kaavahankkeena Vaasan kaupungin kaavoituskatsauksessa 2016. Kaavoitusjohtaja tekee kaavoituspäätöksen tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä syksyllä 2016, jonka jälkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville.

Lähtötiedot

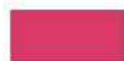
Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä Vaasan yleiskaavaehdotuksessa 2030 ja Vaasan yleiskaavan 2030 viheraluejärjestelmässä määritetään nykyinen Raviradan alue ja Ravikadun ja Skoonenkadun väliin jäävä kortteli asuinkerrostalojen alueeksi (AK), joka on varattu pääosin asuinkerrostaloille ja jolle saa sijoittaa myös asuinpienitaloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. Rantamaantien ja moottoritien E12 välinen alue on osoitettu yleiskaavassa Urheilu- ja virkistystoimintojen alueeksi (VU).



RETKEILYALUE (VÄH. 150 HA, 5 KM:N ETÄISYYS)
FRILUFTSOMRÅDE (MIN. 150 HA, 5 KM:S AVSTÅND)



ULKOILUALUE (VÄH. 10 HA, 1 KM:N ETÄISYYS)
REKREATIONSOMRÅDE (MIN. 10 HA, 1 KM:S AVSTÅND)



LÄHIPUISTO / KAUPUNGINOSAPUISTO (VÄH. 1 HA, 0,5 KM:N ETÄISYYS)
NÄRPARK / STADSDELPARK (MIN. 1 HA, 0,5 KM:S AVSTÅND)



MERENRANTAPUISTO
HAVSSTRANDPARK

Ote- Vaasan yleiskaavan 2030 viheraluejärjestelmästä

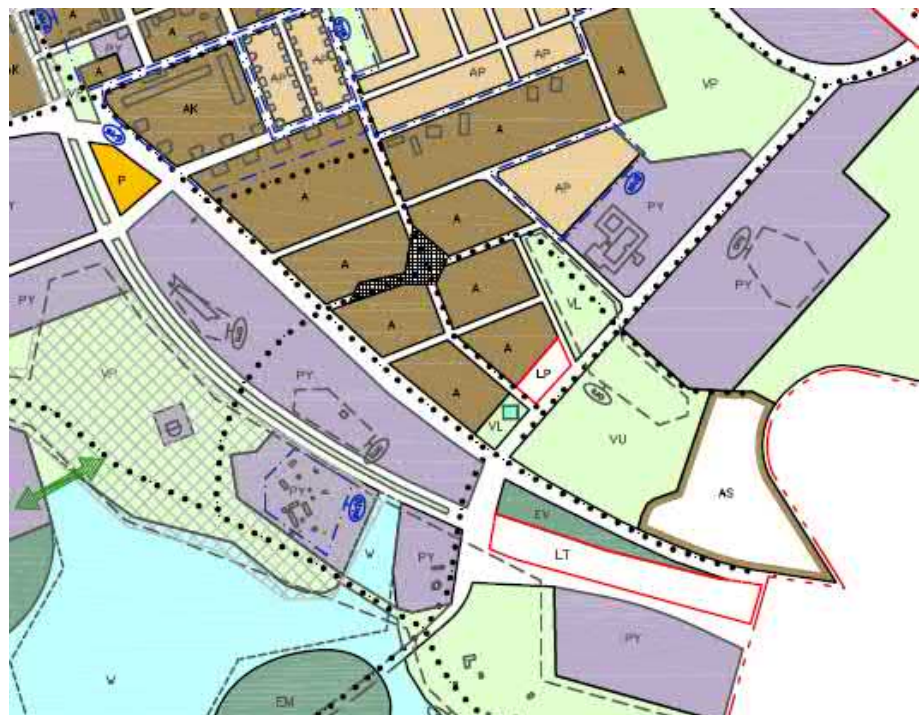


AK	ASUINKERROSTALOJEN ALUE. Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. OMRÅDE FÖR FLERVÅNINGSHUS. Områdes reserveras i huvudsak för flervåningshus. I området får också placeras småhus samt service- och arbetsplatsverksamhet som inte förorsakar miljöolägenheter.
AP	PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE. Alue varataan pääosin asuinpientaloille. Alueelle saa sijoittaa myös ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja. BOSTADSOMRÅDE DOMINERAT AV SMÅHUS. Området reserveras i huvudsak för småhus. I området får också placeras service- och arbetsplatsverksamhet som inte förorsakar miljöolägenheter.
sk 2	KULTTUURIYMPÄRISTÖN KANNALTA MAAKUNNALLISESTI TAI PAIKALLISESTI ARVOKAS ALUE. Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueen rajaukset ja maankäyttöperiaatteet määritellään tarkemmilla suunnitelmilla. FÖR LANDSKAPET ELLER LOKALT VÄRDEFULLT KULTURMILJÖOMRÅDE. Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Områdets arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd bör bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras bör man vinnlägga sig om att områdets särskilda värden bevaras. Avgränsningen av området och principerna för markanvändningen fastställs med detaljerade planer.

Ote- Vaasan yleiskaavasta 2030

Vaasan keskustan osayleiskaava

Vaasan keskustan osayleiskaavan muutostyö on valmisteluvaiheessa. Osayleiskaavan luonnoksessa nykyisen raviradan alue on yleiskaavan mukaisessa käytössä, mutta sitä on tarkennettu rakennustehokkuuksien ja katulinjausten osalta.



KÄVELYKATU TAI TORI
GÅGATA ELLER TORG



PYÖRÄTIEVERKOSTON PÄÄ
HUVUD- ELLER OMRÅDESLI

AK

KERROSTALOJEN JA MUUN KAUPUNKIMAISEN ASUMISEN ALUE

Alue varataan pääosin kerrostaloille ja muulle kaupunkimaiselle asumiselle. Alueelle voi sijoittaa myös muita asumista tukevia toimintoja, kuten kauppoja, työpaikkoja ja palveluja. Tavoiteltava korttelitehokkuus alueella on 0,8-2,0.

OMRÅDE FÖR VÅNINGSHUS OCH ANNAT URBANT BOENDE

Området reserveras främst för våningshus och annat urbant boende. På området kan även andra funktioner som stöder boendet, såsom handel, arbetsplatser och service, placeras. Som kvarterseffektivitet på området eftersträvas 0,8-2,0.

**MAAKUNNALLISESTI TAI PAIKALLISESTI ARVOKAS ALUEKOKONAISUUS**

Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueen mittakaava, luonne, arvokkaat kaupunkitilat ja alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta on säilytettävä. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa on huolehdittava alueen erityisten arvojen säilymisestä.

REGIONALT ELLER LOKALT VÄRDEFULL OMRÅDESHELHET

Byggnadsarvet värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Områdets skala, karaktär, värdefulla stadsrum samt områdets arkitektoniskt eller kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbestånd bör bevaras. När området bebyggs eller på annat sätt ändras bör man ta hänsyn till att områdets särskilda värden bevaras.

Ote Vaasan keskustan osayleiskaavaluonnoksesta 2040.

Asemakaavan muutosalueella voimassa olevat asemakaavat:

13.9.1950 hyväksytty asemakaava **150**, 1.9.1970 hyväksytty asemakaava **414** ja 18.2.2013 hyväksytty asemakaava **985**. Ravikadun ja Skoonenkadun nurkka on osoitettu asemakaavassa 150 tonteiksi, jotka tulee rakentaa silloin voimassaolevan rakennustapaohjeen mukaisesti. Asemakaavan 150 muutos on käynnissä. Asemakaavassa 414 vanha raviradan alue on merkitty urheilualueeksi (U) ja Urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU-1). Asemakaava 985 on osoitettu yleisiä katuaukioita, urheilutoimintojen korttelialueita (YU), urheilutoimintojen alue (VU), pysäköinnin korttelialue (LPA) sekä puistoalue VP.



Ote ajantasa-asemakaavasta, jossa kaavamuutosalueen rajaus

on esitetty.

Maanomistus

Vaasan kaupunki omistaa muuta maa-alueet lukuun ottamatta Skoonenkadun tontteja 905-9-33-2 ja 3 tontit, jotka ovat yksityisten asunto-osakeyhtiöiden omistuksessa.

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

Kaavoitustyössä kootaan aluetta koskevat perustiedot osaksi kaavaselistusta, jossa kuvataan rakennettua ympäristöä ja sen toimintoja, yhdyskuntatekniikkaa, kaupunkikuvaa sekä luonto- ja maisemarakennetta ja kuvataan kaavan vaikutukset ympäristöön. Lisäksi asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä selvitetään alueen muut toiminnalliset ja esteettiset kehitys- ja muutostarpeet ja mahdollisuudet.

Osalliset

- Kaava-alueen maan- ja kiinteistönomistajat sekä naapurit
 - Kaupungin ao. viranomaiset ja lautakunnat sekä laitokset
 - Vaasan Sähkö Oy ja Vaasan Läänin Puhelin Anvia Oy
 - Pohjanmaan museo
 - Pelastuslaitos
 - Ely-Epo
 - Hietalahden pienkiinteistöyhdistys ry
-

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Asemakaavan vireille tulosta ja nähtävillä olosta ilmoitetaan Vaasan kaupungin virallisissa kuuluslehdissä (Pohjalainen, Vasabladet) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Kansalaisinfossa, pääkirjastossa, Kirjastonkatu 13, sekä kotisivuilla www.vaasa.fi.

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

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on tarkoitus järjestää useampia vuorovaikutustilaisuuksia ja hyödyntää internetpohjaista vuorovaikutusvälinettä perinteisten medioiden lisäksi.

Ensimmäiset vuorovaikutustilaisuudet järjestetään syksyllä 2016 teematyöpajamuodossa aiheista energia, rakentaminen ja palvelut. Näiden lisäksi järjestetään sekä yleinen yhteenveto- ja vuorovaikutustilaisuus. Työpajoissa tarjotaan mahdollisuus tutustua ja kommentoida vuonna 2016 tehdyn kilpailutyöstä jatkokehitettyä yleissuunnitelmaa. Tarkoituksena on kerätä aineistoa ja ideoita asemakaavaluonnoksen valmistelun tueksi.

Myös asemakaavan luonnos- ja ehdotusvaiheessa järjestetään yleisötilaisuudet.

Arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos ei laajuutensa osalta edellytä erillistä arviointisuunnitelmaa vaan kaavamuutoksen vaikutuksista ympäristöönsä tullaan kertomaan asemakaavoitukseen liittyvässä selostuksessa ja siihen liittyvissä erillisselvityksissä.

Kaavoitus sopimus

Asemakaavan muuttaminen edellyttää kaupungin ja yksityisten maan- ja kiinteistöjen omistajien niin hallinnoivien välisiä neuvotteluita ja sopimuksia mikäli nykyisiin tonttijakoihin tai rakennusoskeuksiin tulee merkittäviä muutoksia. Kaavoituksen yhteydessä tarkistetaan myös muiden kaava-alueella sijaitsevien rakennusten ja kiinteistöjen omistajien vuokrasopimukset sekä mahdolliset muut maankäyttöön liittyvät sopimukset.

Käsittelyaikataulu

Asemakaavaehdotus valmistellaan ja hyväksytetään kaupungin hallituksen suunnittelujaostossa loppuvuodesta 2017.

Asemakaavan arvioitu lainvoimaisuus on alkuvuodesta 2018.

Valmistelusta vastaa

Vaasan kaupungin kaavoitus, Kirkkopuistikko 26 A, 65100 Vaasa,
kaavoitusarkkitehti Oliver Schulte-Tigges
p. 040 846 7792
e-mail oliver.schulte-tigges@vaasa.fi

Päiväys ja allekirjoitus

Vaasa 18.8.2016

Päivi Korkealaakso

Korjattu 20.6.2017

Kaavoitusjohtaja

Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

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



Ravilaakson rakentamisen laatukäsikirja

Päivitetty, 28.2.2020



V A S A .
V A S A .



Kuva 02

Vaasan kaupunki, Kaavoitus, Oliver Schulte-Tigges

Vaasan kaupunki, kaavoitus

AIKO, Raviradan energiatehokas ja innovatiivinen asuinalue

yhteistyössä:

AIKO, Raviradan energiatehokas ja innovatiivinen asuinalue

Manda Works

Vaasan kaupunki, Tekninen toimi

TAIKE

Pohjanmaan museo

Kulttuurikeskus

Setlementtiyhdistys



V A S A .
V A S A .

Sisältö

1. Laatukäsikirjan tavoite

2. Prosessi ja organisaatio

2.1 Pääprojekti

2.2. Osaprojektit

2.2.1 Ravilaakson asunto- ja maapoliittinen ohjelma

2.2.2 Esirakentaminen ja infrasuunnittelu

2.2.3 Tulevaisuuden innovatiivinen, energiatehokas asuinalue

2.2.4 Taide Ravilaaksossa

2.2.5 Ravilaakson palvelut ja toiminnot

2.2.6 Liike ja toimitilat

2.2.7 Ravilaakson viestintä ja aluebrändäys

2.2.8 Pysäköinti

2.2.9 Laatukäsikirja

3. Alueen rakentamisen yleiset vaatimukset

3.1 vaiheistus, väliaikaiskäyttö jne.

4. Kortteleiden ja yleisten alueiden laadulliset vaatimukset

5. Rakentamisen toteuttaminen

5.1 Kortteleiden toteuttaminen (kilpailutus jne.)

5.2 Yleisten alueiden toteuttaminen

6. Alueiden hallinta ja ylläpito

(ylenen tavoite ja tarpeen määrittely)

6.1 Korttelikohtaisesti

(sopimukset, omistussuhteet jne. esim. yhteispihasta sopiminen)

6.2 Yleisten alueiden osalta

1. Laatukäsikirjan Tavoite

Laatukäsikirja

Laatukäsikirja on maankäytön kehittämisen uusi työkalu. Se on väline, jolla maankäytön kehittämishankkeissa pystytään toteuttamaan Vaasan kaupungin strategisia, maapoliittisia, asuntopoliittisia ja mm. aluekehityshankkeen omia erityisiä tavoitteita.

Vaasan laatukäsikirja

Monessa kaupungissa on kehitetty ja käytössä laatukäsikirjoja. Ne ovat usein meilläkin käytössä olevan rakentamista ohjaavan rakennustapaohjeen paranneltuja ja laajennettuja versioita, joissa pyritään laajemmin määrittelemään rakentamisen laatua. Vaasan kaavoituksen, kiinteistötoimen ja koko teknisen toimen yhteistyöllä toteutettava laatukäsikirja tulee myös korvaamaan rakennustapaohjeen, mutta kokoaa maankäytön ohjaamisen työkaluksi myös huomattavan laajan kirjon ohjauskeinoja strategisista tavoitteista konkreettiseen rakentamisen ohjaamiseen. Uudella työkalulla voidaan edistää alueen kehittämistä esimerkiksi kokonaisuuteen yhteen sovitettujen kilpailumenettelyiden kautta, jotka mahdollistavat esimerkiksi toimintojen ja asuntotavoitteiden toteuttamisen alueella tavalla, joka ei nykymarkkinatilanteessa luonnostaan synny, mutta joka hyödyttää kaupunkia ja sen asukkaita sekä lyhyellä, että pitkällä tähtäimellä merkittävästi.



Kuva 03

Ravilaakson laatukäsikirja

Vaasan rakentamisen laatukäsikirjaa on tarkoitus kehittää Ravilaakson maankehittämishankkeen yhteydessä. Hankkeen yhteydessä luodaan esimerkki / prototyyppi uudesta laatukäsikirjasta jatkokehitystyön pohjaksi.

Ravilaakson laatukäsikirja pyrkii määrittämään ja kokoamaan Raviradan kehittämishankkeen pääprojektin ja osaprojektien sisällön yhteen ja muotoon, joka mahdollistaa projektien tavoitteiden toteuttamisen ohjaamisen alueella.

Ravilaakson laatukäsikirjassa määritellään Ravilaakson visio Vaasan strategisten tavoitteiden kontekstissa, esitetään alueen rakentamisen vaiheistus ja esirakentaminen, kilpailuttaminen ja toteuttamisen ohjaaminen, määritellään alueen suunnittelun ja toteuttamisen laatutaso sekä kuvataan esteettistoiminnalliset erityispiirteet laaja-alaisesti koko alueen kunnallisteknisistä ratkaisuista yksittäisiin rakennuksiin ja toiminnallisiin tavoitteisiin ja sisältöihin.

Ravilaakson visio

Ravilaakson uuden kaupunginosan kehittämistyössä laatukäsikirjalla on aivan erityinen merkitys. Ravilaaksoon on visioitu elävä monipuolinen asuntorakenteeltaan ja toiminnoiltaan sekoittunut kaupunginosa, jossa kaikki olennainen on lähellä. Tämä vaatii kehittämistyöltä aivan erityisiä toimenpiteitä ja työkaluja. Alueelle toteutettavat monipuoliset toiminnot, lähipalvelut sekä eläväiset kadut ja aukiot, eivät synny nykytilanteessa luonnostaan, vaan niiden synnyttäminen vaatii kaupungilta aktiivisia toimenpiteitä ja älykästä rakentamisen ohjaus- ja kehittämistyötä ja työkaluja. Kestävä sekoittunut asukasrakenne, laadukkaat lähipalvelut, monipuoliset toiminnot, yhteisöllisyyden määrätietoinen kehittäminen ja kulttuurin monipuolinen edistäminen ovat sekä lyhyellä, että pitkällä tähtäimellä suuri lisäarvo sekä alueelle, että koko kaupungille lisäten sen toimivuutta ja vetovoimaa muuttuvassa maailmassa. Toimiva monipuolinen kaupunkirakenteella on myös merkittävä paikallistaloutta ja työllisyyttä edistävä merkitys ja on nimenomaan Vaasan kaupungin strategiassa kirjattua rikkaan ja monipuolisen kaupunkikulttuurin edistämistä.

Muun muassa Smart city käsitteen isän, Boyd Cohenin mukaan, kaupunkimainen tiivis, mutta viihtyisä elävä sekoittunut kaupunkirakenne houkuttelee tulevaisuudessa uutta yhteiskunnan ja yritysmaailman kehittymiskyvyn kannalta välttämätöntä pienyrittäjyyttä ja aivopääomaa. Monet yhdyskunta- ja kaupunkisuunnittelijat sekä tutkijat ovat tunnistaneeet ja tutkineet ”perinteisen” sekoittuneen kaupunkirakenteen etuja toiminnallisesti eroteltuun rakenteeseen. Aihetta käsitellään mm. Aaltoyliopisto julkaisussa –hyvät kaupat, jossa teemaa lähestytään kaupan ja kaupunkirakenteen muutoksen ilmiöiden ja sen vaikutusten tarkastelun kautta. Muuntojoustavuus, muuntokestävyys ja uutta kulttuuria, yhteisöllisyyttä ja yrittäjyyttä synnyttävä voima nostetaan monessa yhteydessä tämän rakenteen vahvimmiksi eduiksi.



Kuva 04

2. Prosessi ja organisaatio

Ravilaakson maankäytön kehittämishankkeen projektin rakenne

2.1 Pääprojekti

Ravilaakson pääprojektin alaisuuteen kuuluu maankäytön kehittämishankkeen yleensäkin kuuluvat prosessit kuten kaavoitus, tontinluovutus ja mm. yleisten alueiden suunnittelu.

2.2 Osaprojektit

Hankkeen kannalta erityistä huomiota tai resursseja tarvitsevat hankkeet käsitellään osaprojekteina tavoitteena kyetä paremmin hallinnoimaan perinteistä hanketta laajempi kokonaisuus.

Hankkeen osaprojektit ovat asunto- ja maapoliittinen ohjelma, esirakentaminen ja infrasuunnittelu, ”Tulevaisuuden innovatiivinen, energiatehokas asuinalue”, Ravilaakson taide, Ravilaakson palvelut ja toiminnot, liike ja toimitilat, Ravilaakson viestintä ja aluebrändäys, pysäköinti ja Laatukäsikirja.

2.2.1 asunto- ja mapo

Asunto- ja maapoliittisen ohjelman tavoite on ohjata mahdollisimman monipuolisen ja sekoittuneen sekä mahdollisimman hyvin tulevaisuuden asuntotarpeita ja kaupungin strategiaa vastaavan asunto- ja asukasrakenteen toteutumista Ravilaaksoon.

Ravilaakson asunto- ja maapoliittiset tavoitteet ja toteutuskeinot
Ravilaakson asuinalueen asunto- ja maapoliittiset tavoitteet ja toteutuskeinot ovat keskeisiä tekijöitä alueen onnistuneen suunnittelun ja toteutumisen kannalta. Kyse on hyvin mittavasta asuinalueesta, jonne tullaan rakentamaan arviolta noin 1 600–1 800 uutta asuntoa. Alueen valmistuttua siellä tulee asumaan jopa noin 2 500 asukasta. Asumisen lisäksi alueen sijainti on oivallinen palveluille. Työpaikkoja alueelle arvioidaan syntyvän noin 100–300.

Ravilaakso täydentää Vaasan keskustan kaupunkirakennetta, joka on asuntokannaltaan ja väestörakenteeltaan kaupungin monipuolisin alue. Tästä syystä myös Ravilaakson asuntotuotannon tulee olla mahdollisimman monipuolista vastaten moniin eri tarpeisiin. Tulevaisuuden asuntojen tarvetta on arvioitu kattavilla analyyseillä mm. kaupungin väestökehityksestä, asuntokuntien määrän kehityksestä, asuntomarkkinoista ja toteutuneista asuinalueista keskusta-alueella.

Ravilaakson asuntopoliittisilla tavoitteilla ohjataan alueen asuntotuotannon huoneistotyyppijakaumaa niin, että se vastaa asuntojen kysyntään mahdollisimman hyvin niin lähitulevaisuudessa kuin pitkällä aikavälillä. Asuntotuotannon hallinta- ja rahoitusmuototavoitteella turvataan mahdollisimman monipuolinen sekoitus vapaarahoitteisia omistus- ja vuokra-asuntoja, ARA-vuokra-asuntoja, palveluasuntoja senioreille ja ikääntyneille, muita erityisryhmien asuntoja sekä uusia asumismuotoja, kuten

esimerkiksi yhteisöllistä asumista. Asumisen kohtuuhintaisuutta turvataan sopivalla määrällä ARA-vuokra-asuntotuotantoa. Alueen muuta asuntotuotantoa ohjataan mahdollisimman kohtuuhintaiseen suuntaan maapoliittisten toteutuskeinojen avulla. Vaasassa on suurta tarvetta kohtuuhintaiselle asumiselle erityisesti kaupungin muunkielisen väestön voimakkaan kasvun vuoksi.

Maapolitiikan toteutuskeinot pitävät sisällään muun muassa pääperiaatteet tontinvaraukselle ja -luovutukselle, keinot asumisen kohtuuhintaisuuden turvaamiseksi, alueen vaiheittaisen toteuttamisen alustavan aikataulun ja suunnitelman sekä toteutuksen vaatimat kiinteistötekniset ja -oikeudelliset ratkaisut. Aikomuksena on korttelikohtaisten tontinluovutuskilpailujen järjestäminen, joissa turvataan alueelle asetetut asuntopoliittiset tavoitteet. Alueen ensimmäinen tontinluovutuskilpailu tulee koskemaan Ravilaakson yhteisöllistä palvelukorttelia.

2.2.2 Esirakentaminen ja infrasuunnittelu

Alueen esirakentamiseen ja infrasuunnitteluun liittyy sekä aikataulullisesti, että teknisesti perinteisestä poikkeavia haasteita matalan korkeusasemansa ja pohjaolosuhteittensa johdosta. Alueella toteutetaan mm. painopengerrakentamista, jolla julkisten alueiden ja esimerkiksi kortteleiden sisäpihojen osalta saataisiin nykyisiä savipitoisia maamassoja tiivistymään siinä määrin, että niiden alueiden rakentamisen osalta ei tarvittaisi enää raskaita maamassojen vaihtoja tai paalutusta. Rakennusten alla tehdään maamassanvaihdot tai paalutukset joka tapauksessa.

Kunnallistekninen suunnittelu on Ravilaakson maankäytön kehittämishankkeessa integroitu alueen muuhun suunnitteluun. Asemakaavaluonnoksen pohjalla on mm. pitkälle viety liikennesuunnitelma. Alueen infraratkaisujen mahdollisuuksia on myös kartoitettu hankkeen aikana. Näistä yhtenä esimerkkinä on infraputkihankkeen toteutusmahdollisuuksien arviointi. Infraputki mahdollistaisi kunnallistekniikan asentamisen helposti huollettavaan putkeen. Putki antaisi mahdollisuuden muuttaa infra-asennuksia joustavammin ja poistaisi osittain kadun auki kaivuun tuomat ongelmat.



Kuva 05. Ravilaakson maaperäolosuhteita

Alueen katusuunnitelmaa on valmisteltu asemakaavan ja yleisten alueiden suunnitelman yhteydessä. Asemakaavaehdotuksen yhteydessä esitettävässä yleisten alueiden suunnitelmassa esitetään myös katusuunnitelman sisältöä melko yksityiskohtaisesti.

Alueelle suunnitellaan mm. poikkeuksellisen laaja kävelykatuverkosto ja kävelijöiden ehdoilla toimivat risteysalueet torin ja ravipuistikon ympäristössä. Ravilaakson puistikkoon suunnitellaan myös Vaasan ensimmäinen polkupyöräkatu eli katu polkupyörille ja ajoneuvoille, jossa autoilija / muu motorisoitu ajoneuvo ei saa ohittaa pyöräilijää. Alueen pyöräily ja kevyenliikenteen ratkaisut ovat myös muilta osin korkealuokkaisia. Julkinen liikenne on nostettu suunnittelussa myös erityisen tärkeään rooliin. Bussi reitti kulkee alueen ytimen läpi molempiin suuntiin ja torin laidalle suunnitellaan bussipysäkit.

Aluerakentamiseen liittyy myös mm. rakentamisen aikainen rakentamattomien alueiden väliaikaiskäytön suunnittelu, jota viedään eteenpäin asemakaavan ja tontinluovutussuunnitelman rinnalla. Väliaikaiskäytön suunnitelman luonnos on tavoitteena saada nähtäville yleisten alueiden suunnitelman yhteydessä syksyllä 2019.

2.2.3 ”Tulevaisuuden innovatiivinen, energiatehokas asuinalue”

Hankkeen tavoite

Hankkeen päätavoite on edistää Vaasan kaupungin energia- ja ilmasto-ohjelman toteuttamista energiatehokkuuden parantamisen, uusiutuvan energian käytön lisääminen sekä asuinalueiden energiapalvelujen kautta. Hankkeessa luodaan laskentamalleja ja työkaluja joiden avulla Vaasan kaupungin ydinkeskustan tuntumassa sijaitsevalle vanhan ravilaakson alueelle, mm. 2000–2500 asukkaalle, suunniteltavan asuinalueen energiaratkaisu voidaan toteuttaa kaupungin energia- ja ilmasto-ohjelmaan kirjattujen tavoitteiden mukaisesti.

Tavoitteena on eri toimijoiden kanssa selvittää, kehittää ja luoda uusia toimintamalleja sekä uusiutuvan energian tuotantoon ja käyttöön liittyviä järjestelmiä. Hankkeen kautta Vaasan kaupunki pyrkii kehittämään innovaatioita tukevaa toimintaa kaavoituksessa, suunnittelussa, tontinluovutuksessa, sopimusten laadinnassa, kunnallistekniikan rakentamisessa sekä kehittää osallistavaa sähköistä vuorovaikutusta eri osapuolen kanssa.

Hankkeen tulokset ja toimenpiteet

Hankkeessa määritellään ja yksilöidään alueella saatavissa olevat energia-muodot, niiden potentiaalit ja mahdollisuudet energiavarastoihin sekä eri ratkaisujen vaikutukset asemakaavaan, rakentamisohjeisiin sekä tontin-luovutukseen. Kaavoitukseen ja tontinluovutuksen avuksi määritellään tavoitteita ja arviointimenetelmiä jotka liittyvät alueelliseen energiatehokkuuteen ja innovaatioihin. Hankkeessa luodaan laskentamalli ja työkaluja, joiden avulla voidaan arvioida Ravilaakson alueen energiatehokkuutta ja kehittää kaupunkisuunnitteluun malleja, joita hyödynnetään muissa maankäytön kehittämishankkeissa.

Vuorovaikutus uudet suunnitteluvälineet

Maptionnaire-palvelun käyttöä osallistavassa sähköisessä vuorovaikutuksessa kehitetään. Lisäksi selvitetään pidemmälle menevää ”pelillistämistä”, jossa alueesta laaditussa 3-ulotteisessa mallissa voisi kulkea virtuaalisesti ja kohdata muita käyttäjiä. Tuloksia

mitataan laskennallisesti mm. energiatehokkuuden parantamisessa sekä uusiutuvien energiamuotojen käyttöön otossa vertailemalla nykykäytännön (Oratkaisu) mukaisesti toteuttaa energiaratkaisua sekä hankkeessa määriteltäviä energiatuotannon vaihtoehtoja. Vaikutuksia arvioidaan ja mitataan myös Vaasan kaupungin energia- ja il-masto-ohjelman mukaisten mittareiden avulla. Hankkeen vaikutuksia kaupungin omiin maankäytön suunnittelun ja tontinluovutuksen prosesseihin mitataan käyttöön otetuilla uusilla toimintamalleilla ja työkaluilla, joilla vaikutetaan suunnittelun laatuun, alueidenkäytön energiatehokkuuteen, innovaatiotasoon ja hiilipäästöihin.

Hankkeen tulosten hyödyntäminen

Hanke liittyy kaupungin Raviradan alueen maankäytön kehittämisprojektiin, jonka tavoitteena on saada alueen yleissuunnitelma valmisteltua vuoden 2016 loppuun mennessä sekä saada alueen asemakaava hyväksyttyä vuoden 2019 loppuun mennessä. Alueen rakentuminen käynnistyy esirakentamisella vuoden 2018 aikana ja tavoitteena on luovuttaa ensimmäiset korttelit rakennettavaksi vuoden 2021 aikana. Hankkeessa kehitettäviä laskenta-malleja ja työkaluja käytetään suunniteltaessa alueen, korttelin ja yksittäisen rakennuksen energiavalintoja sekä alueen rakentuessa seurataan sen todellista energiankäyttöä. Hankkeen tulokset tukevat myös ravilaakson alueen livinglab testialustan toteuttamista. Hankkeessa luotuja työkaluja tullaan käyttämään muissa Vaasan kaupungin maankäytön kehittämisen projekteissa (mm. Etelä Klemettilä) ja työkalut voidaan myös luovuttaa muille kaupungeille.

Energiatehokkuuden seurannan tulokset pystytään hyödyntämään koulutuksessa sekä tulevaisuuden tutkimushankkeissa. Asuinalueen suunnittelumallin jatkokehittäminen jatkuu myös hankkeen jälkeen, esimerkiksi yhteistyössä Suomen muiden tutkimuslaitoksien kanssa. Alueelle luotua laskentamallia päivitetään alueen rakentuessa, jolloin voidaan seurata energiatehokkuuden toteutumista sekä vaikutuksia.



Kuva 06.



Kuva 07.

Aluetaiteen eri muotoja, teoksista tapahtumiin.

Projektin tiimoilta on järjestetty mm. Energiatyöpaja, Tulevaisuuden Energiatehokas ja Innovatiivinen asuinalue, 15.11.2016, johon osallistui laaja kirjo eri energia-alan toimijoita, Vasek, Vaasan kaupunki, Vaasan Sähkö, Vaasan yliopisto ja mm. Novia. Paikalla oli yhteensä noin 40 osallistujaa innovoimaan Ravilaakson energiaratkaisuja.

Tuloksia

Hankkeessa on päädytty jatkoselvittämään varastoteholtaan suuren kallioenergiavaraston toteuttamista alueella. Energiavarastoa ladataan syöttämällä lämpöä kallioon porattuihin reikiin Westenergyltä kesäaikaan syntyvällä hukkalämpöenergialla kaukolämpöverkoston kautta. Lämpövarastoon on teoriassa mahdollista varastoida niin paljon energiaa, että se riittää koko Ravilaakson lämmitystarpeisiin koko vuoden ympäri. Tämä tarkoittaisi käytännössä sitä, että koko Ravilaakson lämmitystarve saadaan jätteenpolttotoiminnasta aiheutuvalla, tällä hetkellä täysin hyödyntämättömällä, energialla. Toteutuessaan ratkaisu on merkittävä Vaasan kaupungin ilmastostrategiaa edistävä hanke ja poikkeuksellinen ilmaston kannalta edistyksellinen hanke Suomessa.

Energia varasto päädyttiin kuitenkin siirtämään Vaskiluotoon ja Ravilaaksoon on suunnitteilla syvä lämpökaivo.

2.2.4 Ravilaakson taide

2.2.4.1 Taide rakennetussa ympäristössä

Taide kuuluu kiinteästi suomalaiseen rakennettuun ympäristöön. Taidetta voi olla rakennuksissa joko itsenäisinä teoksina tai rakenteisiin integroituna, rakennusten välitiloissa, kaduilla, aukioilla sekä puistoissa – julkisessa tilassa. Taideteos on aina osoitus arvostuksesta yhteistä ympäristöä kohtaan ja se tuo rakennushankkeeseen monia hyötyjä. Kuten hyvä arkkitehtuuri, myös taide lisää kohteen vetovoimaisuutta ja arvoa, ja se voi tuoda rakentamiseen myönteistä huomiota jo suunnittelu- ja työmaavaiheessa. Työmaan aiheuttamia melu- ja ulkonäköhaittoja voidaan lieventää vaikkapa väliaikaisilla taideteoksilla. Usein asukkaat ihastuvat väliaikaisiin teoksiin, ja ottavat ne omikseen siinä määrin, että niistä toivotaan pysyviä. Taide auttaa luomaan uudelle alueelle identiteettiä, ja teoksista muodostuu nopeasti yhteisiä maamerkkejä. Julkinen taide on kenen tahansa saavutettavissa ilman pääsymaksuja ja aukioloaikoja. Taideteokset tuovat rakennushankkeelle myös mediahuomiota. Rakennetun ympäristön taidehankinnan tekemiseen on Suomessa käytössä monenlaisia jo olemassa olevia malleja. Taiteen rahoitus- ja hankintamalleja keksitään myös jatkuvasti lisää esimerkiksi omaksumalla hyviä käytäntöjä ulkomailta tai keksimällä jokin aivan oma, paikallinen malli.

2.2.4.2 Taide Ravilaakson osaprojektina

Taideohjelmalla tarkoitetaan alue- tai kohdekokonaisuutta varten laadittua suunnitelmaa, jossa määritellään, miten alueelle tai suunnittelukohteeseen toteutetaan taidetta ja miten taidehankinnat rahoitetaan. Taideohjelma kertoo myös kuinka tilaajien, rakennuttajien, arkkitehtien, erikoisalojen suunnittelijoiden, taiteilijoiden ja käyttäjien yhteistyö toteutetaan. Taideohjelmassa määritellään taidehankkeen tai hankkeiden tavoitteet, taiteen hankintatavat tai periaatteet, taiteen ylläpidon periaatteet ja tahot sekä rahoitusmallit ja muut taloudelliset seikat. Se sopii erityisesti laajoihin ja pitkäkestoisiin hankkeisiin. Ohjelma toteutuu parhaiten, kun sen toteuttamisesta vastaa monialainen taidetyöryhmä. Taideohjelma voi olla joko ohjeellinen tai velvoittava. Jotta Ravilaakson taidekokonaisuus saataisiin toteutettua järkevimmin ja mielenkiintoisimmin osana alueen rakentumista sekä saataisiin kaikki hyöty prosessista irti, olisi taideohjelman hyvä toimia velvoittavana. Tämä toteutuu silloin, jos ohjelmassa kirjatut ohjeet liitetään tontinluovutusehtoihin tai ohjelman noudattamisesta sovitaan muulla tavoin kunnan ja alueen rakennuttajien kesken.

Taideohjelma on käytössä mm. Tampereen Vuoreksen asuinalueella, Vantaan Leinelässä sekä Sipoon Nikkilässä.

2.2.4.3 Ravilaakson taideohjelma pääpiirteissään:

Taiteen ja taideohjelman tavoite

Taide lisää alueen vetovoimaisuutta ja arvoa, auttaa luomaan alueelle omaa identiteettiä, tarinaa ja tunnelmaa, tuo alueelle yllätyksellisiä elementtejä, edistää asukkaiden kohtaamisia, vuorovaikutusta ja tukee heidän omatoimista tapahtumatuotantoa, on mukana luomassa rohkeaa ja rouheaa kaupunkikulttuuria sekä luovaa hulluutta, määrittää alueen taidekartan ja teosten sijoittelun.

Taideohjelman tehtävät ja mahdollisuudet

Tämän tavoitteen toteuttamista varten tarvitaan taideohjelma, joka tavoitteiden asetteluun konkreettisten taiteen ilmenemismuotojen lisäksi mm. velvoittaa osapuolia taiteen toteuttamiseen alueelle sovitulla tavalla. Taide ohjelma mahdollistaa myös taiteen läsnäolon ja toteutumisen hankkeen ja prosessin eri vaiheissa. Taide voi olla suunnitteluvaiheen suunnitelmia täydentävä taideprojekti, toistaiseksi rakentamattomien alueiden toiminnallinen maisemataideteos, taidetta rakennusaikaisissa rakenteissa tai esim. valmiin alueen yhteisöllinen tapahtuma.



Kuva 08.



Kuva 09.



Kuva 10.

Esimerkkejä alueelle toteutettavan taiteen mahdollisuuksista

Taiteen rahoitusmallit

Rahastomalli

Taideohjelmassa määritellään myös taiteen hankinnan rahoitusmallit, jotka voivat olla esim. rahoitusmalliin perustuvia ratkaisuja, jossa esim. rakennuttajilta kerätään määrätty osa rakennuskustannuksista yhteiseen rahastoon. Tässä järjestelmässä taiteeseen käytettävän rahan osuus voidaan määrittää esimerkiksi tietyksi euromääräksi rakennusoikeuden kerrosneliometriä kohden. Näin alueen rakennuttajat osallistuvat taidehankkeisiin kerryttämällä yhteistä rahastoa, jonka varoista taideteokset hankitaan. Tämä mahdollistaa "prosenttiperiaatteen" laajentamisen kulttuuritapahtumiin, sillä rahastosta voidaan rahoittaa myös erilaisia kulttuuritapahtumia.

Prosentti taiteeseen

Yksi yhä laajemmin käytössä oleva rahoitusmalli / periaate on ns. prosenttitaideperiaate, jossa yksi prosentti rakennuskustannuksista käytetään taiteeseen. Tähän vaaditaan useimmiten kunnallinen päätös prosenttiperiaatteen noudattamisesta julkisessa rakentamisessa ja peruskorjauksessa, jossa kunta päättää käyttää noin yhden prosentin rakennuskustannuksista taiteeseen. Tämä on Suomessa vakiintunein tapa toteuttaa prosenttiperiaatetta. Kunta voi noudattaa prosenttiperiaatetta joko kaikessa rakentamisessa tai tapauskohtaisesti. Kunta varmistaa taiteen toteutumisen periaatteen mukaan velvoittamalla taiteen toteuttamisen tontinluovutusehdoissa tai muissa rakentajatahon ja kaupungin välisissä sopimuksissa. Tässä taiteen rahoittamisen ja tilaamisen tavassa taiteen toteuttaa useimmiten käytännössä rakennuttaja.

Muita rahoitusmalleja ja osarahoituskanavia

Rahoittajina taidehankinnoissa toimivat usein paikalliset säätiöt (julkisen taiteen teoshankinnat, taidekilpailu tmv.). Taiteenedistämiskeskus, TAIKE myöntää myös avustusta prosenttiperiaattele. Yksi rahoituskanava on hallintokuntien oma budjettiraha. Yhä laajemmassa käytössä on myös joukkorahoitus, josta esimerkkinä on myös taloyhtiöiden vastikkeista kerätty osuus ylläpitoon ja tapahtumiin.

Taiteen hankinnasta ja toteuttamisesta vastaava taho

Taideohjelmaa, taiteen hankintaa ja toteuttamista ohjaava taho tulee olla ammattitaitoinen monialainen. Ravilaakson taideohjelman työryhmä, joka koostuu Kulttuurikeskuksesta, Vaasan kaupungin museoista, kaavoituksesta, kiinteistötoimesta, kuntatekniikasta, Taiteen edistämiskeskuksesta toimii ensivaiheessa Ravilaakson taideohjelman perusrungon laatijatahona.

Taiteen toteutustavat

Taide voi olla pysyvä teos, lähes aineeton ja moniaistillinen kuten valo, ääni, haju ja tunto tai esimerkiksi väliaikainen teos kuten ympäristö / maataide, rakennusaidat, tapahtumat rakennushanketta ennen, sen aikana ja jälkeen tai esimerkiksi kaupunkiviljelmät. Taide voi olla erillisteos esim. itsenäinen taide-elementti, integroitu teos kuten kiinteästi rakennuskohteen rakenteisiin kuuluva osa tai vaikka arkkitehtuuriin tai ympäristöön liittyvä esteetön teos

Taidehankintojen kustannusten jakautuminen taidetoteutustavan mukaan

Jako voisi Ravilaaksossa seurata jakautua esim. 70% pysyviin teoksiin, 15% väliaikaisiin teoksiin ja 15% tapahtumiin

Taiteen hankintamenettelyt

Taiteen hankinta voi tapahtua suorana hankintana tai avoimen tai kutsukilpailun kautta.

Ravilaaksoon esitettyjen taidehankintojen esimerkkejä:

- alkuvaiheessa toteutettu alueen värikaavakilpailu taiteilijoille (alueen värikartta, korostevärit, korttelivärit tmv.)

- yksilöidyt, uniikit korttelit, joille taiteen avulla luodaan oma tarina
- taide tuunaa arkipäiväiset kohteet: roskikset, pyörätelineet, bussipysäkit, muuntajat, pysäköintipaikat...



Kuva 11.



Kuva 12.

Ravilaaksossa käytettävien hankintamenetelmien ja ylläpidon esimerkkejä:

- taiteilijapankin perustaminen
- ohjelman suunnittelussa voidaan hyödyntää Cultural planning -menetelmää ("paikan sielun löytäminen", uudenlainen, kulttuurisia vaikutteita hyödyntävä lähestymistapa yhdyskuntasuunnitteluun, asukkaiden kokemuksia huomioiva menetelmä, perustuu koko yhteisön osallistumiseen ja paikallisen kulttuurin kartoittamiseen, joka voidaan tehdä esim. työpajoissa, seminaareissa, asukaskyselyillä, kävelyillä ja näyttelyillä,
- Julkisten taideteosten ylläpidosta vastaa Vaasan kaupungin museot
- Alueen kulttuuritapahtumia koordinoi Kulttuurikeskus
- Alueen taideohjelmaa ja sen lopputuloksia kannattaa käyttää hyödyksi myös taidekasvatuksessa: kouluille tehdään materiaalipaketteja opetuksen tueksi, alueelle teoksia tehneitä taiteilijoita pyydetään vierailemaan kouluissa ja osallistumaan taidekasvatushankkeisiin, taiteen perusopetuksen oppilaat ja koululaiset voivat osallistua teosten tekemiseen alueelle yksin tai taiteilijan kanssa yhdessä, alueen asukkaat osallistuvat yhteisöllisten taideteosten tekoon
- Ohjelman päivitys säännöllisin väliajoin karttuneiden kokemusten pohjalta
- Kokonaisuudesta on mahdollista koota myös matkailullisesti näyttävä ja mielenkiintoinen kohde

Taidetyöryhmä on tuottanut sisältöä mm. kortteli- ja arkkitehtikilpailuohjelmaan. Taideohjelmatyön tekemiseen pyritään tällä hetkellä järjestämään julkisen taiteen

suunnittelun ja toteuttamisen koordinaattoria konkretisoimaan taideohjelmaa yhdessä taidetyöryhmän kanssa. Konkreettisempi taideohjelma on tarkoitus saada eteenpäin syksyllä 2019.



Kuva 13.

5, Ravilaakson palvelut ja toiminnot

Ravilaakson vision mukaiset uuteen kaupunginosaan toteutettavat monipuoliset toiminnot, lähipalvelut sekä eläväiset kadut ja aukiot, eivät synny nykytilanteessa luonnostaan, vaan niiden synnyttäminen vaatii kaupungilta aktiivisia toimenpiteitä ja älykästä rakentamisen ohjaus- ja kehittämistyötä ja työkaluja. Kestävä sekoittunut asukasrakenne, laadukkaat lähipalvelut, monipuoliset toiminnot, yhteisöllisyyden määrätietoinen kehittäminen ja kulttuurin monipuolinen edistäminen ovat sekä lyhyellä, että pitkällä tähtäimellä suuri lisäarvo sekä alueelle, että koko kaupungille lisäten sen toimivuutta ja vetovoimaa muuttuvassa maailmassa. Toimiva monipuolinen kaupunkirakenteella on myös merkittävä paikallistaloutta ja työllisyyttä edistävä merkitys ja on nimenomaan Vaasan kaupungin strategiassa kirjattua rikkaan ja monipuolisen kaupunkikulttuurin edistämistä.

Osaprojektin ravilaakson palvelut ja toiminnot tavoitteena on kehittää työkaluja toimintojen synnyttämiseen alueelle. Toimintojen synnyttämisessä on olennaista käyttää oikeanlaisia ohjauskeinoja kuten asemakaavaa, kilpailutuksen kautta toteutettua sitouttamista, tontinluovutusehtoja ja esimerkiksi rakennusvaiheen aktiivista ohjausta.

Ravilaakson hankkeessa käytetään lähtökohtaisesti kaikkia edellä esitettyjä keinoja.

Asemakaavassa esitetään mm. kunnianhimoista yhteistilanormia, joka ylittää huomattavasti yleisesti käytetyn. Tilat luovat edellytyksen monipuolisen monikäyttöisen tilan synnylle, joka voidaan tarvittaessa muuttaa myös liiketilaksi.

Erityisen tärkeää on tuottaa verkostoitumista ja ideamalleja palveluluiden ja toimitilojen toteuttajien välille, jotta toteuttamisvaiheessa voitaisiin perustaa suunnitelmat todelliseen tarpeeseen ja tarvittaessa sitouttaa toisiinsa tiloja tarvitsevat ja tilojen toteuttavat tahot.

Yhteistilojen ylläpitoon ja tilojen älykkääseen ja monipuoliseen käyttöön halutaan kiinnittää alueella erityistä huomiota. Alustavien ajatusten mukaan yleishyödyllinen yhdistys kuten Settlementtyhdistys voisi olla yhteistilojen hallinnoimisessa aktiivisessa roolissa. Tämä oli myös iso potentiaali synnyttää alueelle sitä yhteisöllisyyttä, jota niin kipeästi sekä uusilla, että vanhoilla asuinalueilla tarvitaan.



Kuva 14.

Tällaiselta voisi näyttää katutason pyörävarastonakin toimivaan yhteistilaan toteutettu nuorisotyöpajana, jossa korjataan uuden kaupunginosan asukkaiden polkupyöriä.

Toimintojen syntymisen varmistamiseksi on myös työstetty toiminnan tarjoajien ja tilojen rakentajien ja hallinnoijien yhteistyötä.

Ravilaakson palveluista ja toiminnoista järjestettiin työpaja 21.12.2016, Draamasalissa

Tilaisuuteen osallistui laaja kirjo kaupungin toimialojen, alueella toimivien yhdistysten, koulutuksen ja tutkimuksen sekä mm. eri liikemaailman alojen edustajaa. Paikalla oli yhteensä noin 55 osallistujaa.

Vuorovaikutustilaisuuden toteutustapa

Tilaisuus alkoi sarjalla esityksiä. Ensimmäiseksi Kaavoitus esitti Ravilaakson kehityshankkeen suunnitelmia ja prosessin kulkua, sitten Pohjanmaan museo piti esityksen taiteen julkisesta taiteesta, Kiinteistötoimi alueen maa- ja asuntopoliittisista tavoitteista ja Vaasan yrittäjät yrittäjien näkökulmasta.

Alueelle ideoitiin mm. seuraavia toimintoja ja palveluita:

Ravintoloita, pieni ruokakauppa (kaupan edustajan näkemys), kylätalo, senioritalo, tanssilava, kylätalkkari, residenssitaitelijatiloja, sisä- ja ulkotilaa keskustassa, (näyttely, koulun opetustilaa), tiloja startupeille, uudenlaisia työtilamahdollisuuksia, vierasasuntoja,

kaupunginosa on oppimisympäristö, kaupunkitaidetta, elävä tori, kaupunkipuistot

Yhteistyö on tuottanut ideoita mm. hyvinvointikortteliratkaisuun. Kts. kohta 6. Liike- ja toimitilat

6, Liike- ja toimitilat

Liike- ja toimitilat osaprojekti vastaa hyvin pitkälle palvelut ja toiminnot osaprojektia. Siinä keskitytään kuitenkin tämän lisäksi nimenomaan liiketoiminnan toimintaedellytysten huomioimiseen tilojen ja palveluiden synnyttämisessä. Hankkeessa tehdään myös tiivistä yhteistyötä Vaasan yrittäjien kanssa ja kartoitetaan mahdolliset uudenlaisten liiketilaratkaisujen projektit Vaasassa, muualla Suomessa ja mahdollisesti myös ulkomailla. Myös tässä osaprojektissa pyritään käyttämään kaikkia ohjauskeinoja ja tuottaa oikeanlaista oikea-aikaista verkottumista ja vuorovaikutusta tiloja tarvitsevien ja tiloja toteuttavien välille.

Ravilaakso on jo tähän mennessä käydyissä vuorovaikutustilaisuuksissa ja keskusteluissa herättänyt selvää kiinnostusta. Kiinnostusta herättää mahdollisuudet pienimittakaavaiseen liiketoimintaan, gastronomisiin palveluihin ja mm. pieneen noin. 400 k-m² kokoiseen lähikauppaan. Alueelle kaavailun palvelukorttelin ansiosta alueelle rakentuu heti alusta lähtien ravintolapalveluita.

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on kehitetty yhteistyötä eri toimijoiden kesken erilaisten toimintojen toteutumisen mahdollistamiseksi Ravilaaksoon. Yhteistyötä, vuorovaikutusta ja erilaisten toteutusmallien ideointia on tehty Settlementtiyhdistyksen, Vaasan yrittäjien, Vaasa Entrepreneurship Society:n, kulttuurikeskuksen, kirjaston, Vaasan sosiaali- ja terveystoimen ja mm. Vamian kanssa. Asian tiimoilta on tehty myös esimerkiksi palvelumuotoiluun liittyvä lopputyö (Sara Sillanpää, Laurea). Työssä kartoitettiin jo tiedossa olevien yhteistyötahojen tarpeita konkreettisemmin ja yhteismitallisemmin ja pidettiin vuorovaikutusseminaari, jossa koottiin mahdolliset toiminnon tuottajat ja tarvitsijat sekä tilojen tuottajat yhteen ja kehitettiin toimintojen toteuttamismahdollisuuksia.

Kyselyn ja vuorovaikutustilaisuuden pohjalta Sara Sillanpää kokosi työssään mallin ja toimintatavan, living lab konseptin, erilaisten palveluiden ja toimintojen toteuttamista varten Ravilaaksossa ja muuallakin etupäässä uusilla asuinalueilla tai kaupunginosissa.

Vuorovaikutustyön seurauksena on syntynyt mm. tilaisuuksia, jossa eri toimijat ja mm. Ravilaakson hyvinvointikorttelin toteuttajatahot ovat ideoineet toimintojen toteuttamista hyvinvointikorttelissa. Toimijayhteistyö mahdollistaa oikeanlaisten tilojen suunnittelun ja toteuttamisen kortteliin. Oleellisen tärkeää on samalla huolehtia siitä, että edellytykset

tarvittavien osapuolten välisten sitoutumisten / sopimusten tekeminen oikeaan aikaan onnistuu ja tulee tehtyä.

Ravilaakson vuorovaikutteisesta suunnittelusta on tehty arkkitehtuurin diplomityö Karolina Kopeckan toimesta. Työssä kehitettiin vuorovaikutteisen suunnittelun työkaluja, joita kokeiltiin käytännössä Ravilaakson hankkeen yhteydessä. Työssä keskityttiin kehittämään yksinkertaista ja helppokäyttöistä pelillisen vuorovaikutuksen menetelmää, joka kulki esimerkissä nimellä ”Ravipeli”. Menetelmää testattiin koulussa oppilaiden kanssa, Vaasan rakennusmessuilla ja Vaasan taiteiden yössä. Menetelmä erottui selvästi perinteisemmistä vuorovaikutusmenetelmistä, kuten vuorovaikutustilaisuuksista, joissa yleisesti ideoidaan ryhmissä tai nettipohjaisista kyselyistä, joissa haetaan vastauksia ennalta laadittuihin kysymyksiin mm. paikkatietopohjaisella kyselylomakkeella, kuten Maptionnaire, jota käytettiin Ravilaakson hankkeessa. Ravipelissä pelissä ideana on ideoida esim. toimintoja ja palveluita Ravilaakson alueelle. Ideat pisteytettiin sen mukaan kuinka hyvin ne sopivat alueelle aiemmin ideoituihin palveluihin. Metodi sai ihmiset kiinnittämään huomiota muiden antamiin ideoihin, alueella valmiiksi esitettyihin toimintoihin ja alueen ominaisuuksiin selvästi perinteistä vuorovaikutustilaisuuden ideointitilannetta enemmän. Peliin osallistuneet keskittyivät myös kokonaisuuden ymmärtämiseen yksittäisen ehdottamansa idean toimivuuden sijaan. Pelillisyyttä näytti helpottavan ihmisten kykyä eläytyä alueeseen. Pelaamisen yhteydessä pelaajasta ja hänen ideastaan tuli osa Ravilaakson konkreettisesti käsitettävää tarinaa. Osa pelaajista kertoi kykenevänsä eläytymään pelin avulla alueen luonteeseen, fyysisen rakenteeseen ja jo ehdotettujen toimintojen luomaan kokonaisuuteen, alueen suunnitelmiin perinteisesti tutustumista tehokkaammin.

7, Ravilaakson viestintä ja aluebrändäys

Uusien kaupunginosien viestintään ja brändäykseen on ympäri Suomea ja maailmaa kiinnitetty yhä enemmän huomiota. Viestintään ja Brändiin panostamisessa nähdään suuri potentiaali uusien alueita kehitettäessä. Persoonallisella ilmeellä ja luonteella ja hyvällä viestinnällä voidaan alueelle saada lisäarvoa monelta taholta, sekä rakentajilta ja kehittäjiltä ja tulevaisuuden asukailta ja toimijoilta. Vahva persoonallinen ilme ja alueen henki ja tarina on myös itseään ruokkiva prosessi. Alueen tavoitteiden saavuttaminen ei ole enää kiinni vain virkamiehen paperissa lukevasta määräyksestä tai ohjeesta vaan kaikki osalliset ja alueesta ja sen brändistä kiinnostuneet luovat sitä yhdessä. Ihmiset jotka innostuvat ja kaipaavat sitä mitä alueelle voisi syntyä tulevat sitä luomaan. Näin toimivat myös rakentajat ja kaupunki itse.

ravilaakso

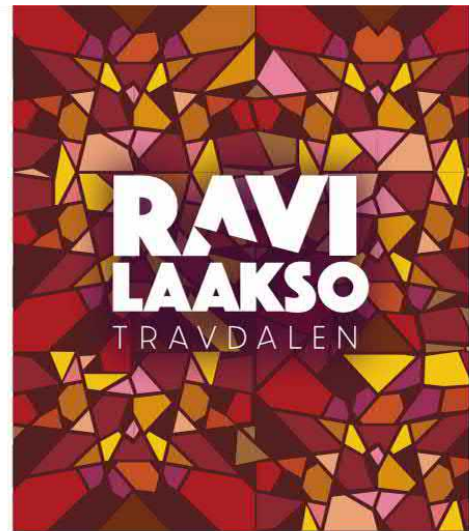
rakastu uudelleen!

esimerkki käynnissä olevan brändäyksen tuottamasta viestinnästä

Ravilaakson brändi näkyy jo nyt alueesta pidetyissä esityksissä, vision määrittelyssä ja visuaalisessa kuvamateriaalissa. Ravilaakson brändi on Ravilaakson Visio.

Ravilaakson viestintää kehitetään paraikaa ja se näkyy enemmän tai vähemmän kaikessa kirjallisissa julkaisuissa hankkeesta. Työn alla on tällä hetkellä Ravilaakson internet sivut, jotka toimivat hankkeen suunnitteluvaiheessa, rakentamisvaiheessa ja alueen ollessa valmis. Sivujen tarkoitus on informoida hankkeesta ja luoda mahdollisuuksia vuorovaikutukseen, kohtaamiseen ja verkottumiseen. Sivujen kautta ilmenee missä vaiheessa Ravilaakson suunnittelu tai rakentaminen on, mitä alueella tapahtuu ja esimerkiksi, kuinka alueen energiaprojekti tai ilmastotavoitteet toteutuvat. Sivustoita tulee sekä Ravilaaksolaisten, että niiden portaali jotka Ravilaaksosta ovat kiinnostuneet. Hankekohtainen sivu toimii myös pilottina suunnitellulle laajemmalle alueiden brändäyskokeilulle.

Viestintä ja brändäys työssä on panostettu myös hankkeen oman visuaaliseen ilmeeseen.



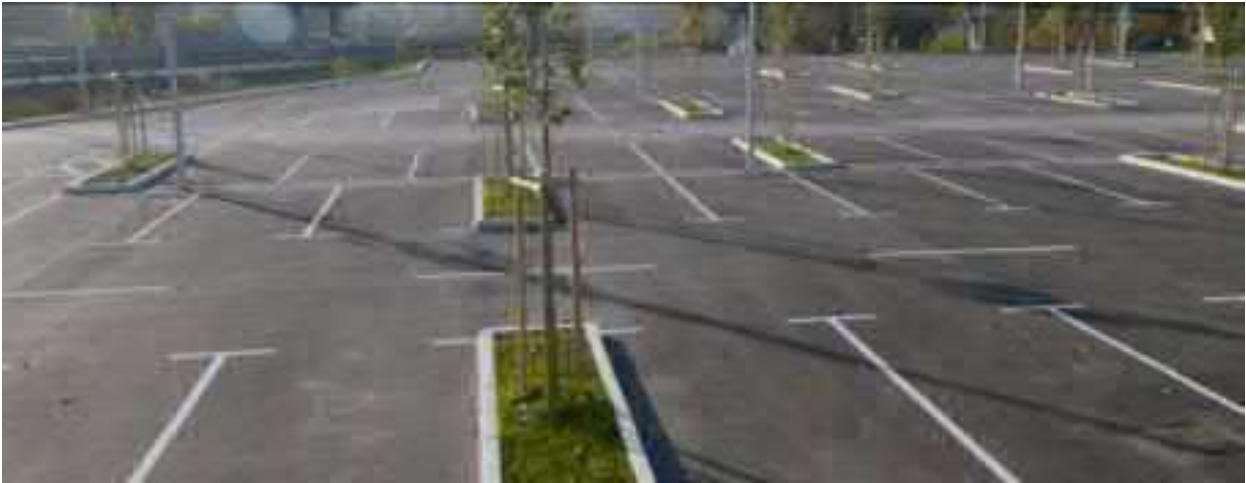
Kuva 15-17. esimerkkejä käynnissä olevan visuaalisen ilmetyön prosessin aikaisista luonnoksista

8. Pysäköinti

Alueen pysäköintiratkaisuja kehitetään erillisessä osaprojektissa, sillä nähdään, että sekä korttelikohtaiset uudenlaiset pysäköintiratkaisut, tätä aluetta ympäröivät yleisten kortteleiden pysäköintialueiden potentiaali ja isojen yleisötapahtumien pysäköintijärjestelyiden kehittäminen on tarpeen. Kortteleiden pysäköintijärjestelyissä tullaan ottamaan huomioon esimerkiksi kortteliautojen käyttöönotto. Kaavassa määrätystä pysäköintinormista saa helpotusta mikäli hyödyntää kortteliauto ratkaisua.

Käynnissä on myös pysäköintiselvitys, jossa kartoitetaan alueen pysäköinnin järjestämisen mahdollisuuksia asemakaavan puitteissa. Selvityksessä kartoitetaan pysäköintilaitosten toteuttamisen, hallinnoimisen ja rahoittamisen, kadunvarsipysäköinnin, urheilupysäköinnin ja mm. vuoropysäköinnin mahdollisuuksia ja vaihtoehtoja. Vuoropysäköintijärjestelmän tarkoituksena etsiä uusia tapoja hyödyntää tehokkaammin jo olemassa olevia pysäköintialueita mm. urheilutilaisuuksien ja urheilustadioneilla tapahtumien tarpeisiin. Hietalahden alueella on paljon pysäköintipaikkoja, jotka ovat osan päivästä vähällä käytöllä. Mm. uuden älykkäiden sovellusten avulla toivotaan voivan ohjata suuriin tilaisuuksiin autolla saapuvia tyhjiällä oleviin pysäköintipaikkoihin järkevän kävelymatkan päässä tapahtumapaikasta. Järjestelmällä pyritään edistämään kävelyä, joukkoliikennettä

ja pyöräilyä todella merkittävien autopaikkojen toteuttamatta jättämisestä koituvien säästöjen lisäksi.



Kuva 18.

9. Laatukäsikirja

Laatukäsikirja on esitetty omaksi osaprojektikseen, koska sillä on erityisiä tarpeita sekä resurssien että asemansa suhteen. Laatukasikirjan tavoitteet on esitelty kohdassa 1.

3. Alueen rakentamisen yleiset vaatimukset

3.1 Tavoite:

Hallita rakentamista ja sen toteuttamista niin, että alue on asukkailleen ja toimijoilleen houkutteleva alusta asti ja rakentamisesta aiheutuvat haitat pystyttäisiin minimoimaan.

3.2 Vaiheistuksen toteutuksen periaatteet:

Ajatus on saada rakennettua riittävän iso rakennuskokonaisuus torialueen **yhteyteen**. Näin luodaan alueen keskeinen kaupunkitila ja idea ja vähennetään alueen keskeneräisyyden tunnetta ja rakentamisen aiheuttamia häiriötekijöitä. Tämä tarkoittaisi käytännössä neljän korttelin / osakorttelin yhtäaikaista kehittämistä ja toteuttamista alueelle. (Korttelit 57,58 ja 64,68). Klementinkatu ja Ravilaakson katu rakennetaan alueelle kokonaisuudessaan ja viimeistellään keskeisten kortteleiden kohdalta heti niiden valmistumisen jälkeen. Rakentamisessa ja esirakentamisessa huomioidaan rakentamattomien alueiden tilapäiskäyttö.



Kuva 19.

1. Hyvinvointikortteli, Peab ja Yrjö ja Hanna säätiö 1/2021, neuvottelu toisesta korttelista palveluiden saamiseksi.
2. Pikipruukki,käy alustavaa neuvottelua kolmesta kohteesta.
3. Kiertotalouskorttelin kilpailutus kaavan hyväksymisen jälkeen.
4. Townhouse-konseptin ensimmäisten alueiden kilpailutus alkaa syksyllä 2020.

3.4 Tilapäiskäyttö

Ravilaakson alue tulee kokonaisuudessaan rakentumaan noin 10-15 vuoden aikana. Tämä tarkoittaa, että alueella on paljon toistaiseksi vielä rakentumatonta aluetta osan kortteleista ollessa jo asuttuja ja käytössä. Tavoitteena on toteuttaa alueella tilapäiskäyttöä, joka luo ympäristöstä sekä esteettisesti, että toiminnallisesti viihtyisämpää.

Tilapäiskäyttöä suunnitellaan osana yleisten alueiden-, aluerakentamis - ja tontinluovutussuunnitelmaa.

Tilapäiskäytön toteutus:

Tehdään Ravilaakson tilapäiskäyttösuunnitelma. Toteuttamisessa hyödynnetään alueen toiminnallisia tarpeita, esirakentamista sekä yhteistyötä kaupungin kansalaisten ja yhdistysten välillä.



Kuva 20 a.

Esimerkki alueen väliaikaiskäytöstä, Community garden 'De Stadstuin', Zoveel, Hollanti



Kuva 20 b.

4. Kortteleiden ja yleisten alueiden laadulliset vaatimukset

4.1 Tavoite:

Tavoitteena on määritellä kortteleiden arkkitehtoniset ja toiminnalliset tavoitteet ja keinot niiden toteutumisen varmistamiseksi korttelisuunnitelmin joihin liittyy myös ympäröivät yleiset alueet. Korttelisuunnitelma toimii asemakaavaa täydentävänä asiakirjana, jota käytetään mm. tontinluovutuskilpailuissa ja rakentamisen ohjaamisessa.

Alueen rakentamista voimakkaimmin ohjaava väli on asemakaava ja siihen liittyvät määräykset ja selostukset. Asemakaavaa täydentää tämä laatukäsikirja, joka korvaa yleisesti Vaasassa käytetyn rakennustapaohjeen. Sen tarkoitus on ohjata rakentamista niin, että hankkeessa esite

ASEMAKAAVAN MÄÄRÄYKSET

AK	asuintalojen korttelialue, jolle saa sijoittaa 40% ympäristöä häiritsemätöntä liike- ja toimitilaa.
P	Palvelurakennusten korttelialue
It 10%	Liike- ja toimitilan toteutettava vähimmäismäärä rakennusten pohja-alasta korttelissa prosenttilukuna rakennuksen pohja-alasta.
VI	Luku osoittaa rakennuksen suurimman sallitun kerrosluvun, ohjeellisen sijainnin. Suurimman sallitun kerrosluvun määrä on ehdoton.
3200	Rakennuksen suurin sallittu kerrosala. Ohjeellisella rakennusosalalla merkittyjä rakennusoikeuksia voidaan toteuttaa myös muualla korttelin rakennusalla. Osoitetun kerrosluvun määrä on ehdoton.
OI / le	Leikki- ja oleskelualueet
hu	Hulevesien imeytysalue, joka toteutetaan istutusallasrakenteena
0	Istutettava puu
....	Istutettava tontinosa
#	Toriaukio
VP	Puisto / puistoaukio
ET	Yhdyskuntateknisen huollon korttelialue

YU	Urheilurakennusten korttelialue
VU	Urheilualue
LPA (51-69)	Ajoneuvon säilytyksen tarkoitettu korttelialue Kortteleiden numerot joiden velvoiteautopaikkoja alueelle saa sijoittaa
uk	Urheilukentän ohjeellinen sijainti
p/ma	Maan- tai kannenalainen pysäköinti

ASEMAKAAVAN YLEISET MÄÄRÄYKSET

Pysäköintiratkaisu ja pysäköintipaikkavaatimukset

Asuntorakentamiselle 1 ap/100 k-m², 1ap / as kaupunkipientalolle ja 2 pp (polkupyöräpaikkaa) / asunto.

Kaupunginosan 9. kortteleihin 51-61 ja 63-69 autopaikoista tulee 1 / 3 osittaa kortteliin ja loput voidaan vapaaksi ostaa. Kortteleiden 10:7,8 autopaikkoja voidaan myös vapaaksi ostaa.

Liike ja toimitilarakentamiselle 1 ap / 100 k-m², 1 pp / 50 k-m² liike- / toimitilahuoneisto
 Palvelurakentamiselle (esim. tuettu vanhustenhuolto, päiväkot, yhteishyödylliset palvelutilat ja toiminnot) 1 ap / 200 k-m², 1 pp / 70 k-m²
 Urheilurakentaminen 1 ap / 100 k-m², 1 pp / 25 k-m²

Yhdellä yhteiskäyttöisellä kortteliautolla voidaan korvata 6 autopaikkaa.

Korttelin autopaikkoja on myös mahdollista sijoittaa kaava-alueen LPA- korttelialueille.

Kortteleiden 51-61 ja 63-69 kerrokseen sijoitetuille pysäköintilaitoksesta ei synny autopaikkavelvoitetta.

YHTEISÖLLISET YHTEISET TILAT

Kortteleiden 51-61 ja 63-69 kerrostaloille tulee esittää yhteistiloja vähintään 2 % korttelin kokonaiskerrosalasta. Käytävätilaa ei lasketa mukaan. Määräys ei koske kaupunkipientaloja

Yhteisölliset yhteistilojen tulee kattaa seuraavat toiminnot:

Asukaskeittiö

Musiikin soitto tila

Saunaosasto(t)

Tekninen työ-, askartelu- ja harrastetila

Korjauspaja (polkupyörät yms.)

Talopesula

Kuntoiluhuone

yhteensä 2 % korttelin kokonaiskerrosalasta

MUUT YHTEISTILAT

Koskee kortteileita 51-61 ja 63-69. Määräys ei koske kaupunkipientaloja. Käytävätilaa ei lasketa mukaan.

irtaimistovarastot 3m² / as

ulkovälinevarasto 2m² / as

Liikkumisapuvälinetilat 0,5 m / as

Kiinteistönhoidon tila vähintään 5 m² / kiinteistö.

Varastotiloja voidaan sijoittaa myös asuntojen yhteyteen, mikäli ne palvelevat hyvin käyttötarkoitustaan ja varastotilojen vaadittu vähimmäismäärä täyttyy.

YHTEISTILAT KAUPUNKIPIENTALO

Kaupunkipientalojen asukkailla tulee olla mahdollisuus korttelin yhteistilojen käyttöön samalla maksu- ja käyttöperiaatteella, kuin korttelin kerrostalojenkin asukkaat.

Korttelipiha ja sen toiminnot ovat myös koko korttelin yhteiskäytössä ja sen käytöstä ja ylläpidosta tulee tehdä sopimus, kuten esim. yhteiskäyttösopimus.

Yhteistiloja on tarkoitus kehittää niin, että ne palvelevat asukkaiden arkea, että heidän ja koko alueen hyvinvointia. Oleskeluun tarkoitettuja tiloja voidaan käyttää työntekoon, harrastus- ja kerhotoimintaan sekä talon ja kortteleiden asukkaiden kesken, että myös laajemmin. Tiloissa voidaan järjestää kokouksia ja kerhotoimintaa myös esimerkiksi osana yhdistysten ja oppilaitosten toimintaa. Toiminnan organisoiminen voi tapahtua keskitetympin esimerkiksi yleishyödyllisen yhdistyksen kautta. Toimija voisi olla esimerkiksi setlementtiyhdistys.

Kaava-alueen luontoympäristö

Kaava-alueen luontoympäristön kehittämisen tavoitteet ovat ihmisten viihtyvyyden lisääminen, toiminnallisuuden lisääminen mm. ruokakasvien avulla, luontoympäristön kestävyys ja monimuotoisuuden lisääminen. Koko alueen luonnon monimuotoisuus pyritään maksimoimaan.

Hulevesi

Alueen hulevesijärjestelmä tulee toteuttaa erillissuunnitelman mukaan. Sekä julkistentilojen että kortteleiden hulevesiä pyritään viivyttämään kaupunkirakenteeseen integroiduin rakenteiden kuten esim. sadepuutarhan avulla seuraavista syistä:

- Sadevesirakenteet suojaavat rakennuksia myrskysadevaurioilta
- Sadeveden älykäs hallinta auttaa pihakansien, pihojen ja julkisen tilan istutusten vedensaannin järjestämisessä ja luonnon monimuotoisuuden toteuttamista alueella
- Sadevesirakenteet sinänsä ovat tärkeitä esteettisiä elementtejä kaupunkiympäristössä
- Oikein suunnitellut rakenteet puhdistavat sadevesiä ennen niiden johtumista mereen ja ennen kaikkea herkkään Emännänlahden viitasammakkolahteen

- Sadevesirakenteet viivyttävät myrskyvesiä niin, että hulevedet eivät aiheuta tarpeetonta haittaa sadevesijärjestelmälle ja mm. Emännänlahden herkälle viitasammakkolahdelle.



Ravilaakson hulevesijärjestelmän periaatekuva (lopulliset hulevesiputkilinjaukset ja –ratkaisut määritellään katu- ja tai yleisten alueiden suunnitelmissa)

Alueen läpikulkeva runkoverkko A
Ravilaakson sisäinen runkoverkko B

Ravilaakson yleiset alueet C Korttelin sisäiset ratkaisut D

Korttelipihat

Kortteleiden sisäpihat tulee istuttaa vehreiksi puistomaisiksi ympäristöiksi. Korttelipihoille tulee istuttaa puita vähintään 1 kpl / 200 m². Korttelipihoille tulee muodostaa puistorakenteella viihtyisiä ”toiminnallisia tiloja”, jotka houkuttelevat asukkaansa viettämään aikaa ilman että tuntevat olevansa liian julkisessa tilassa muiden katseltavana tai muita katselemassa. Korttelipihoille tulee toteuttaa oleskelu rakenteita kaiken ikäisille ihmisille, kuten esimerkiksi leikkialueita ja –välineitä, grillipaikka, istuskelupaikkoja, kasvimaata jne. Jokaisella korttelipihalla tulee olla myös hedelmäpuita ja marjapensaita.

Viherkerroin LISÄYS ON SUORAAN SELOSTUKSESTA POIMITTU.

Ravilaakson asemakaava-alueella käytetään viherkerrointa. Viherkerroin on kaavoituksessa hyödynnettävä menetelmä, jolla pyritään varmistamaan, että kaupunkirakenteessa on riittävästi ekologisesti tehokasta pinta-alaa. Käytännössä tämä tarkoittaa lähinnä vettä läpäiseviä pintoja ja kasvillisuutta. Kasvillisuuspinnoitukset vähentävät tulvariskiä ja lämpösaarekeilmiötä, sitovat hiilidioksidia, parantavat ilmanlaatua sekä lisäävät kaupunkitilan viihtyisyyttä, esteettisyyttä ja positiivisia terveysvaikutuksia. Läpäisevät pinnoitukset niin ikään vähentävät tulvariskiä sekä mahdollistavat veden kiertokulun ja maaperän toimintojen tapahtumisen.

Viherkerrointa käytettiin Ravilaakson ensimmäisenä toteutettavan korttelin arkkitehtuurikilpailussa yhtenä arviointikriteerinä. AK-kortteleissa ja haluttaessa muissakin kortteleissa viherkerroinlaskurin vähimmäisarvon vaatimus sidotaan rakennushankkeeseen sopimuksilla tontinluovutuksen yhteydessä. Lisäksi viherkerrointa on tarkoitettu käyttämään yleisten alueiden suunnittelun työkaluna.

Viherkerroin ilmaistaan suhdelukuna, joka saadaan jakamalla alueella, esim. korttelissa, olevien ns. ekologisesti tehokkaiden elementtien arvo korttelin pinta-alalla. Ekologisesti tehokkaat elementit ja niiden painoarvot on määritelty viherkerroinlaskurissa.

Viherkerroinlaskurin asetetun vähimmäisarvon toteutuminen korttelissa on osoitettava palauttamalla rakennuslupahakemuksen yhteydessä alustava pihasuunnitelma ja suunnitelman mukaisesti täytetty viherkerroinlaskuri, joista ilmenee, kuinka viherkerroin toteutuu korttelissa. Viherkerroinlaskuriin syötetään korttelin kokonaispinta-ala sekä viherkerroinlaskurin määrät, joiden perusteella laskuri ilmoittaa korttelin viherkerroinlaskurin.



Kuva 21.

Julkiset alueet

Alueen torit suunnitellaan korkealuokkaisiksi asukkaiden ja vierailijoiden oleskelutiloiksi. Julkista katu ympäristöä suunnitellaan ensisijaisesti jalankulkijoiden ja kevyenliikenteen ehdoilla kuitenkin autoilua alueelta eristämästä. Mm. alueen liike-elämän edellytysten vuoksi myös henkilöautolla saavutettavuus on tärkeää. Alueen katujen varsilla on lyhytaikaiseen pysäköintiin tarkoitettuja pysäköintipaikkoja, jotka palvelevat alueen yrittäjiä ja lyhytaikaisia vierailijoita. Ympäristö kuitenkin ohjaa ja houkuttaa jalkautumaan ja viettämään aikaa alueelle, joka taas puolestaan auttaa alueen elinkeinoelämää huomattavalla tavalla. Tämän viihtyisän kävely-ympäristön luomisen kautta myös osa ympäröivissä toiminnoissa vuotuisasti vierailevista 300 000-400 000 kävijästä muuttaa käyttäytymistottumuksiaan, niin että viettävät aikaa alueella enemmän ja hyödyntävät alueen palveluita.

Rakennusten laatuvaatimukset

Kerrostalot

Rakennusten yleisolemuksen tulee olla arkkitehtonisesti laadukasta ja sekä toiminnallisesti että esteettisesti monimuotoista. Kortteleiden kerrostalojen kokonaispituus ei tule ylittää 28 metriä. Vierekkäisten rakennusten tulee erottautua toisistaan väriltään mielellään myös arkkitehtuuriltaan ja massoitteeltaan jollain tapaa. Rakennuksissa tulee olla ensisijaisesti harjakatto. Viher- / aurinkopaneelikattoratkaisut ovat toivottavia. Taide tulee olla rakennusten julkisivuissa jonkinlainen rooli. Keskeisten kortteleiden osalta kerrostalojen ensimmäiseen kerrokseen tulee osoittaa liiketilaa asemakaavassa osoitettu määrä merkinnällä (lt 25%) ja sijoittaa ensisijaisesti pääkatujen ja aukoiden varrelle. Lisäksi kaikissa rakennuksissa tulee olla yhteistiloja, joista laadulliset oleskeluun ja harrastamiseen tarkoitetut yhteistilat on sijoitettava rakennusten katutasoon, jossa ne toimivat myös katutilaa ja kaupunkielämää elävöittävinä toimintoina. Asuntojen keksikoon tulee olla 55 m² kortteleissa joissa on kaupunkipientaloja ja 50 m² kortteleissa, joissa niitä ei ole. Yhteisölliset yhteistilat voidaan laskea mukaan asuntojen keskiarvolaskelmaan. Asuntojakaumaa ohjataan myös erikseen tehtävän maa- ja asuntopoliittisen ohjelman mukaan, jonka periaatteita tullaan käyttämään tontinluovutuksessa.

Kaupunkipientalot

Kaupunkipientalojen ovat toisissaan kiinni olevia pientaloja, joilla on toisistaan erottuvat julkisivut ja arkkitehtuuri. Rakennukset saavat sijaita samalla tontillakin muodostaen ketjutalon ja yhtiömuotoisen kokonaisuuden. Ketjutalonakin asuntoyksiköiden tulee erottua toisistaan samalla tavalla kuin ollessaan erillistaloja toisissaan kiinni.

Taide

Taide tulee huomioida kaikessa rakentamisessa ja toiminnallisessa suunnittelussa erillisen taideohjelman mukaisesti. Taideohjelmaa on toteutettu ensimmäisessä tontinluovutuskilpailussa ja sitä seuranneessa arkkitehtikutsukilpailussa, jossa kilpailuehdotuksissa edellytettiin taidekonseptin ja taideratkaisun periaatteellisen toteutusidean esittämistä.

5. Kortteleiden toteuttaminen/ kilpailuttaminen

5.1 Tavoite:

Tavoitteena on varmistaa rakentamisen arkkitehtonisen ja toiminnallisen laadun toteutuminen.

1. Haalitaan korttelia varten halukkaat osapuolet luomaan sisällön toimintotarpeet / -tekijät:
 - 3 sektorin hankkeet
 - julkiset hankkeet
 - Startup kokeilut
 - Liikemaailman hankkeet
 - taideprojektit
2. Etsitään toteuttajatahoa, jossa huomioidaan 1 vaiheen toimintotarpeita ja arkkitehtuuri
3. Kootaan ja kehitetään yhdessä hankkeen toiminnallista ja arkkitehtonista ratkaisua



Kuva 22.

esimerkki korttelin konseptuaalisesta esittämisestä, Jätkäsaaren sukupolvien kortteli, Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy

5.2 Tontinluovutuskilpailuttamisen järjestäminen

Tontinluovutuskilpailuttaminen aloitetaan torin etelä- tai pohjoissivulla sijaitsevasta korttelista, johon toteutetaan ravilaakson yhteisöllinen palvelukortteli. Kilpailuttamismenetelmä esimerkki

Kumppaninhakukilpailuvaiheen ohjelmointi

Kaupungin kiinteistötoimi ja kaavoitus kehittävät, kaupungin sisäisten ja muiden hankkeeseen liittyvien yhteistyötahojen kanssa, kilpailuohjelman ja rakentamisen reunaehdot, jotka kirjataan myös tähän laatukäsikirjaan niiden täsmentyessä.

Kumppaninhakukilpailu

Kilpailuohjelman pohjalta käydään kumppanuudenhakukilpailu, jonka tavoitteena on löytää yhteenliittymä, joka kykenee esittämään ja sitoutumaan hankkeen toteuttamiseen annetuin laatukriteerein. Kilpailussa vaaditaan korttelin toiminnallisen ja tilallisen kokonaisratkaisun esittämistä. Esityksen tulee sisältää korttelin arkkitehtonistilallinen perusratkaisu, jossa toimintojen tilallinen sijoittelu on toteutettu asemakaavan edellyttämällä tavalla. Varsinainen arkkitehtonisesteettinen kokonaisratkaisu kehitellään hankkeeseen vasta seuraavassa vaiheessa. Näin yhteenliittymän kilpailuehdotus ei sitoudu tiukasti vielä tiettyyn arkkitehtoniseen kokonaisratkaisuun, vaan keskittyy tutkimaan ja esittämään tilallisen, toiminnallisen ratkaisun konseptuaalisesti tasolla, jossa tutkitaan seikkaperäisesti hankkeen sopivuus annettuihin reunaehtoihin ja asemakaavaluonnokseen, kuitenkin niin, että se säilyttää muunto- ja kehityskykynsä.

Kumppaninhakukilpailun ratkaisun jatkokehitys ja arkkitehtikilpailun ohjelmointi

Toisen kilpailuvaiheen voittajaksi valitaan yksi parhaiten kilpailun laatukriteerit täyttävä yhteenliittymä. Voittajan kanssa aloitetaan yhteinen kehitystyö, jossa kehitetään kilpailuehdotusta ja kokonaisratkaisua kilpailulautakunnan jatkokehitysohjeiden mukaisesti. Kehitystyö tehdään kaupungin, yhteenliittymän ja muiden hankkeeseen liittyvien

osapuolten kesken. Tämän pohjalta toteutetaan yhteistyössä arkkitehtikutsukilpailu yhdessä hyväksytyjen periaatteiden ja kilpailuohjelman pohjalta.



Kuvat 23-25.

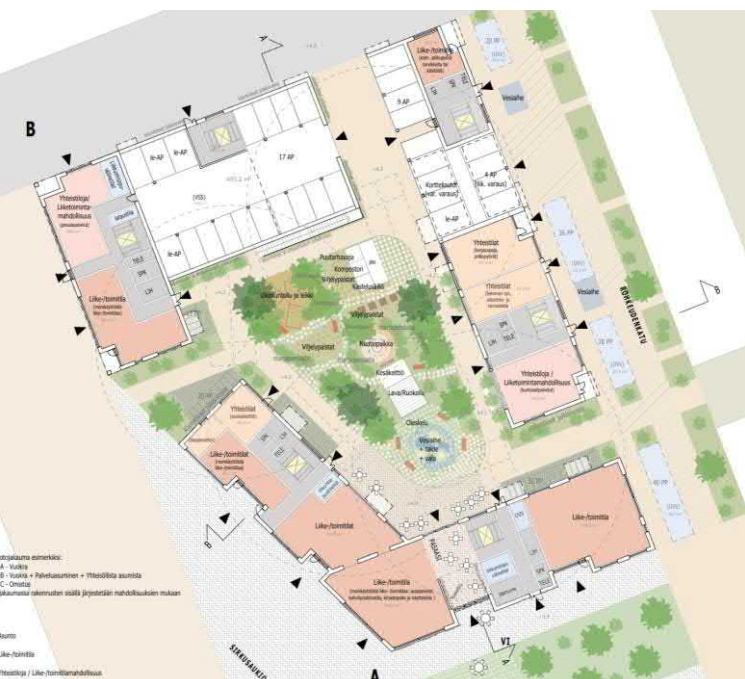
Jätkäsaaren sukupolvien kortteli, yhteisöllisiä tiloja
Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy

Arkkitehtikutsukilpailu

Arkkitehtikutsukilpailuun kutsutaan viisi toimistoa, Kilpailun arvostelu raati koostuu kilpailun järjestäjäosapuolista ja Safan ammattituomareista.

Arkkitehtikilpailun voittajaksi valitun toimiston kanssa jatko kehitetään suunnitelmää.

Kuvat 26 a-c, Hyvinvointikorttelin arkkitehtikilpailun voittajaehdotus, Uki Arkkitehdit





6. Julkisen tilan toteutuksen laatukriteerit hallinnointi

6.1 Tavoite:

Tavoitteena on varmistaa julkisen tilan rakentamisen esteettisen ja toiminnallisen laadun toteutuminen. Alueen kaupunkimainen rakenne asettaa huomattavia vaatimuksia julkisen tilan esteettiseen ja toiminnalliseen laatuun. Katujen, toriaukoiden ja puistojen reunoille sijaitsevien julkiseen tilaan avautuvien toimintojen kannalta on erittäin tärkeää, että ympäristö erityisesti oleskeluun ja jalan liikkumiseen houkuttelevaa ja jalankulkuympäristönä toimivaa ympäristöä. Aukoiden ja kadun varren ja katutason toimintojen lisäksi tiiviissä kaupunkirakenteessa on panostettava edellä esitettyihin asioihin myös alueen asumisviihtyvyyden kannalta. Suhteellisen pienet kortteleiden sisäpihat toimivat asukkaiden lähiympäristönä luoden puolijulkisen oleskeluympäristön. Tämän tyyppisen kaupunkiympäristön viihtyvyyden ja toimivuuden edellytyksenä on, että asukkaita ympäröivä kaupunkitila on luonteva tilallinen jatkumo puolijulkisille sisäpihoille. Kaupunginosassa asuvat ihmiset käyttävät sen puistikoita, katuja ja aukioita oleskelutiloinaan ja kaupunginosan keskeistä toria olohuoneenaan, jossa nautitaan aamukahvit ja vaihdetaan kuulumiset lasten temmeltäessä leikki- ja pelialueilla.



Kuva 27. Ravilaakson toriluonnos, Kaavoitus

6.2 Julkisen tilan suunnittelu

Kaavoitus on toteuttanut kaava-alueelle yleisten alueiden suunnitelman ja kuntatekniikka liikenneverkon yleissuunnitelman kaavatyön yhteydessä.

Julkisten alueiden suunnitelman yleiskuvaus: (uutta tekstiä/yleisten alueiden suunnitelmasta)

Ravilaakson yleisten alueiden tärkein ja kaikilla osa-alueilla näkyvä seikka on tiiviin ympäristön haasteisiin vastaaminen luonnon monimuotoisuuden, hulevesien hallinnan, vihreyden ja yhteisöllisyyden keinoin. Näiden avulla on tarkoitus lisätä kaupunkiympäristön viihtyisyyttä, ekologisuutta ja resilienssiä. Nurmialueita pyritään korvaamaan monimuotoisemmilla niittyalueilla ja kasvillisuus pyritään pitämään monimuotoisena ja lajirikkaana. Hyötykasveja, kuten hedelmäpuita ja marjapensaita suositetaan ja kaupunkiviljely mahdollistetaan. Ravilaakson viheralueet on ripoteltu ympäri aluetta ja näin syntyville pienille puistoille on tässä suunnitelmassa annettu kullekin oma erityispiirteensä. Viheralueet muodostavat kuitenkin yhtenäisen vihreän verkoston koko kaupunkiin reunamien suurempien viheralueiden ja katualueille tuodun vihreän ansiosta. Viheralueiden ilme on yhteneväinen ja kaikkialle pyritään tuomaan monipuolista ja monimuotoista kasvillisuutta, läpäiseviä pintoja, kierrätysmateriaaleja sekä taidetta. Tavoitteena on korkeatasoinen ja kestävä ympäristö, joka on kuitenkin kustannustehokas sekä toteuttaa että hoitaa. Kaikki teemapuistot on tarkoitettu kaiken ikäisille asukkaille ja

Kuvat 28. Yleisten alueiden suunnitelma / asemakaavan havainnekuva, Kaavoitus



6.3 Julkisen tilan toteutus

Julkisen tilan toteutus ajoitetaan kortteleiden toteuttamiseen.

6.4 Julkisen tilan hallinta

Kaupunki yhdessä alueen toimijoiden kanssa, kuten esim. 3. sektorin kanssa luo järjestelmän ja suunnitelman alueen yhteistoteutus- ja hallinta-asioista. Yleisten tilojen toimintojen kuten kaupunkiviljelyn, tapahtumien järjestämisen, leikki ja oleskelualueiden kehittämisessä voidaan luodun järjestelmän avulla saavuttaa toimivaa vuorovaikutusta kaupungin, asukkaiden ja muiden osapuolten välille 3.sektorin aktiivisen yhteisöllisen roolin avustuksella.

Kuvat 29. Tori ja puistikot (esim. julkisten alueiden suunnitelmasta), Kaavoitus





Kuvat 30, 31.



Kuvat 32, 33.



Kuvat 34. Ravilaakson tori, Kaavoitus





Kuvat 35, 36.



Kuvat 37, 38.



Kuvat 39, Ruutikellarin tapahtumapuisto (esim. julkisten alueiden suunnitelmasta), Kaavoitus





Kuvat 40



Kuvat 41, 42

Kuvat 43



Kuvat:

Kansikuva, MW

02, MW

03, MW

04, <http://www.xpats.com/brussels-restaurant-industry-calls-stricter-regulation-rue-des-bouchers>

05, Vaasan kaupunki, Kuntatekniikka

06, Pinterest, Emily Ruth, Plants in the Classroom - Great for Earth Day.

07, Pinterest, Mad Hatter, Excursion Dining, This is what a successful summer dinner party...

08, <http://inhabitat.com/berlins-trendy-mittes-parkour-lets-you-climb-along-vintage-cars-and-recycled-objects/>

09, <http://www.top10berlin.de/de/cat/familie-275/spielplaetze-1484/spielplatz-drachenland-921#2>

10, [http://www.zupi.com.br/tag/graffiti/Street Art](http://www.zupi.com.br/tag/graffiti/Street%20Art), By Mylena Fontes, 13 September, 2016

11, <https://www.trendhunter.com/trends/trashbags-designed-by-artists-pink-polka-dots-on-garbage-bags>, art by Adrian, New York

12, <http://www.clubnoir.com.br/wp-content/uploads/2013/10/guanajuato-mexico.jpg>, fine art amel.lcd

13, <http://www.brooklynstreetart.com/theblog/wp-content/uploads/2014/03/brooklyn-street-art-aime-jaime-rojo-03-23-14-web-2.jpg>

14, facebook.com/cranc213

15, Vaasan kaupunki kaavoitus, C2

16, Vaasan kaupunki kaavoitus, C2

17, Vaasan kaupunki kaavoitus, C2

18, (<https://stad.gent/ghent-international/international-policy/european-subsidies-and-projects/temporary-use-public-space-and-vacant-premises/community-garden-%E2%80%98stadstuin%E2%80%99>)

19, MW

20 a. Community garden 'De Stadstuin', Zoveel, Hollanti

20 b. <https://en.wikipedia.org/wiki/Four-cross>

21, Bo01 Development, Malmö, <http://thenextgreen.ca/2017/06/11/bo01-sweden/>

22 - 25, Jätkäsaaren sukupolvien kortteli, Arkkitehtitoimisto Hedman & Matomäki Oy

24, Vaasan kaupunki, kaavoitus

25, MW

26, Kuvat 26 a-c, Hyvinvointikorttelin arkkitehtikilpailun voittajaehdotus, Uki Arkkitehdit

27, Kaavoitus

28, Yleisten alueiden suunnitelma / asemakaavan havainnekuva, Kaavoitus

29, Tori ja puistikot (esim. julkisten alueiden suunnitelmasta), Kaavoitus

30, <https://t-ec.bstatic.com/images/hotel/max1024x768/432/43248670.jpg>

31, <https://cdn1.nyt.com/images/2016/09/16/us/16California-Today/16California-Today-articleLarge.jpg>

32, <https://www.lushome.com/wp-content/uploads/2014/06/rooftop-garden-design-ideas-sustainable-architecture-4.jpg>

33, <https://www.lappset.fi/Tuotteet/Valmiit-kohteet/Leinelankaari-Vantaa>

34, Kuvat 34, Ravilaakson tori, Kaavoitus

35, Wilhelmina Square, <http://www.landezine.com/index.php/2013/12/wilhelmina-square-by-hosper/>

36, <https://www.pinterest.dk/explore/maisema-arkkitehtuuri/>, <https://i.pinimg.com/originals/a5/1f/96/a51f9682cc59a28159c8e335b16e8291.jpg>

37, https://1.bp.blogspot.com/-ykvVWWLuyk/U4bqFbcszNI/AAAAAAAAADAs/2GRQ2EN1lpM/s1600/monstrum_playgrounds_children_01.jpg

38, http://www.gillesclement.com/fichiers/_banqueimages-branly_91638_Quai-Branly-bassin-41.jpg

39, Ruutikellarin tapahtumapuisto (esim. julkisten alueiden suunnitelmasta)

40, http://playground.columbia-cascade.com/playground/Files/Images/Products/BaseProducts/Ohio_1436_web-R.jpg

41, <https://www.swarthmore.edu/philosophy>

42. Riverside Park, [http://1.bp.blogspot.com/_JluuekrYaLM/S8xA9MY-kLI/AAAAAAAAAEg8/yDzkaFhCIU8/s1600/April+2010+\(4\)+326.JPG](http://1.bp.blogspot.com/_JluuekrYaLM/S8xA9MY-kLI/AAAAAAAAAEg8/yDzkaFhCIU8/s1600/April+2010+(4)+326.JPG)

43. http://s3.insidehook.com/inline_activate_1462917189.jpg

Vaasan kaupunki, Kaavoitus, Oliver Schulte-Tigges, 28.2.2020

~~~~~  
V ^ ^ S ^ .  
V ^ S ^ .

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |            |                                      |            |
|-------------------------------------|------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 905 Vaasa  | Täyttämispvm                         | 24.02.2020 |
| Kaavan nimi                         | Ravilaakso |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       |            | Ehdotuspvm                           | 07.06.2019 |
| Hyväksyjä                           |            | Vireilletulosta ilm. pvm             | 08.09.2016 |
| Hyväksymispykälä                    |            | Kunnan kaavatunnus                   | 1079       |
| Generoitu kaavatunnus               |            |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 31,6094    | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |            |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |            | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 31,6094    |

## Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

| Aluevaraukset   | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b> | <b>31,6094</b> | <b>100,0</b>  | <b>202333</b>                 | <b>0,64</b>   | <b>0,0000</b>             | <b>139962</b>                           |
| A yhteensä      | 8,9780         | 28,4          | 146642                        | 1,63          | 6,6139                    | 124412                                  |
| P yhteensä      | 0,6634         | 2,1           | 4826                          | 0,73          | 0,6634                    | 4826                                    |
| Y yhteensä      | 4,2091         | 13,3          | 19600                         | 0,47          | -1,0641                   | -5641                                   |
| C yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| K yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| T yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| V yhteensä      | 4,9738         | 15,7          | 1365                          | 0,03          | -10,5957                  | 1365                                    |
| R yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| L yhteensä      | 12,7851        | 40,4          | 29900                         | 0,23          | 4,3825                    | 15000                                   |
| E yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| S yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| M yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |
| W yhteensä      |                |               |                               |               |                           |                                         |

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

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





MERKKIEN SELITYKSET  
TECKENFÖRKLARING

- Havupuu  
Barträd
- Lehtipuu  
Lövtäd
- Metsikkö  
Skogsduge
- Pensas  
Buske
- Niitty  
Äng
- Heinikko  
Gräsäng
- Nurmikivi  
Gräsarmering
- Hulevesiaihe  
Dagvattenobjekt
- Sorapolku  
Grusstig
- Kiveys  
Plattläggning
- Autotie  
Bilväg
- Pyöräkatu/pyöräväylä  
Cykelgata/cykelväg
- Kävelytie/pihakatu  
Gågata/gårdsgata
- Shared space eli yhteiskäyttötila  
dvs. allmänt område
- Erlaiset puistotoiminnot  
Blandade parkaktiviteter



## Alamerkinnot

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala [k-<br>m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-<br>m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|-----------------------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>31,6094</b>    | <b>100,0</b>     | <b>202333</b>                     | <b>0,64</b>      | <b>0,0000</b>                | <b>139962</b>                               |
| <b>A yhteensä</b> | 8,9780            | 28,4             | 146642                            | 1,63             | 6,6139                       | 124412                                      |
| AK                | 8,9780            | 100,0            | 146642                            | 1,63             | 6,6139                       | 124412                                      |
| <b>P yhteensä</b> | 0,6634            | 2,1              | 4826                              | 0,73             | 0,6634                       | 4826                                        |
| P                 | 0,6634            | 100,0            | 4826                              | 0,73             | 0,6634                       | 4826                                        |
| <b>Y yhteensä</b> | 4,2091            | 13,3             | 19600                             | 0,47             | -1,0641                      | -5641                                       |
| YU                | 4,2091            | 100,0            | 19600                             | 0,47             | -1,0641                      | -5641                                       |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>K yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>V yhteensä</b> | 4,9738            | 15,7             | 1365                              | 0,03             | -10,5957                     | 1365                                        |
| VP                | 3,8834            | 78,1             | 1065                              | 0,03             | 3,8834                       | 1065                                        |
| VL                | 0,1426            | 2,9              |                                   |                  | 0,0704                       |                                             |
| VU                | 0,9478            | 19,1             | 300                               | 0,03             | -14,5495                     | 300                                         |
| <b>R yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>L yhteensä</b> | 12,7851           | 40,4             | 29900                             | 0,23             | 4,3825                       | 15000                                       |
| Kadut             | 8,7493            | 68,4             |                                   |                  | 2,6163                       |                                             |
| Pihakadut         | 0,4350            | 3,4              |                                   |                  |                              |                                             |
| Katuauk./torit    | 1,4401            | 11,3             |                                   |                  | 0,4778                       |                                             |
| Kev.liik.kadut    | 0,5389            | 4,2              |                                   |                  | 0,5389                       |                                             |
| LPY               | 0,3580            | 2,8              |                                   |                  | 0,3580                       |                                             |
| LPA               | 1,2638            | 9,9              | 29900                             | 2,37             | 0,3915                       | 15000                                       |
| <b>E yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>M yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |
| <b>W yhteensä</b> |                   |                  |                                   |                  |                              |                                             |