

V A A S A .
V A S A .

Asemakaava nro 1093 Museokatu 11 Selostus



Kuva: NAC Arkkitehdit Oy

Asemakaavan muutos
koskee tonttia nro 905-3-4-7

Kaavoitus 18.6.2020

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: 905 Vaasa
Kaupunginosa: 3.
Kortteli: 4
Tontti: 7

Suunnittelulaji: Asemakaavan muutos
Kaavan nimi: Museokatu 11
Kaavan numero: 1093

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

Käsittely:	Vireille tulosta ilmoittaminen	13.3.2019
	Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös	19.3.2019
		23.6.2020
	Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto	xx.xx.xxxx
	Kaupunginhallitus	xx.xx.xxxx
	Kaupunginvaltuusto	xx.xx.xxxx

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue on yksi tontti, joka sijaitsee osoitteessa Museokatu 11.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavamuutoksen nimi on Museokatu 11 ja kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa tontin käyttötarkoitus keskustan osayleiskaavan mukaisesti julkisesta palvelusta asumiseen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava.....	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus.....	18
3.2 Suunnittelutilanne	18
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	18
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	24
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	24
4.2.1 Osalliset	24
4.2.2 Vireille tulo	24
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	24
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	25
4.3 Asemakaavan tavoitteet	25
4.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	25
4.3.2 Kunnan asettamat tavoitteet	26
4.3.3 Maanomistajan asettamat tavoitteet.....	26
4.3.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	26
4.3.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	27

4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	27
4.4.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus.....	27
4.4.2	Asemakaavaluonnoksen kuvaus	27
4.4.3	Vaikutusten arviointi ja vaikutusten merkittävyys.....	28
4.4.4	Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	33
4.4.5	Asemakaavaehdotuksen valinta ja perusteet.....	35
4.4.6	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	35
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS (Kappale täydennetään ehdotusvaiheessa)	35
5.1	Kaavan rakenne.....	35
5.2	Aluevaraukset.....	35
5.3	Kaavan vaikutukset.....	35
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	35
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	36
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	36
6.3	Toteutuksen seuranta	36

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Rakennusperinneselvitys II, Vaasan kaupunki 2000
 Vaasan keskustastrategia, Vaasan kaupunki 2012
 Keskustan osayleiskaavan meluselvitys, SITO 2015
 Keskustan osayleiskaavan tärinäselvitys, SITO 2015
 Pysäköintipolitiikka 2018, Vaasan kaupunki 2018
 Vaasan puhelinkeskus Museokatu 11 rakennushistoriallinen selvitys, NAC Arkkitehdit Oy, 28.9.2018
 Museokatu 11, Vaasa, tärinäselvitys, WSP Finland Oy 20.4.2020

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

Kaavoituskatsaus on jaettu kaikkiin vaasalaiskoteihin 13.3.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville kaavoitusjohtajan päätöksellä 19.3.2019.

Asemakaavamuutoksen luonnos asetetaan nähtäville elokuussa kaavoitusjohtajan 23.6.2020 tekemällä päätöksellä.

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville lausuntoja varten.

Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella muutetaan tontin käyttötarkoitus julkisesta palvelusta (puhelin- ja teleliikenne) asumiseen. Rakennusoikeuden määrä tutkitaan kaupunkikuvallisesti ja asumisviihtyisyyden kannalta. Lähistön liikennejärjestelyt, Wärtsilän alueen muuttuva käyttö sekä vieressä kulkeva raide vaikuttavat myös kaavan ratkaisuihin.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan vahvistuttua sitä voidaan ryhtyä toteuttamaan sillä ehdolla, että Wärtsilän alueella sijaitsevat vaara-alueen aiheuttavat kaasusäiliöt on siirretty pois.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee ruutukaavakeskustan pohjoisreunalla, asumiseen painottuvassa kaupunginosassa. Suunnittelualueita rajaavat etelässä Museokatu, idässä ja pohjoisessa radan varrella kulkeva pyörätie ja lännessä naapuritontit (asuinkerrostaloja). Radan toisella puolella on Wärtsilän teollisuusalue, jolta Wärtsilän toiminta on siirtymässä pois näillä näkymin vuoden 2021 aikana.

Tontilla sijaitsee suojeltu entinen puhelinkeskusrakennus vuodelta 1899 Museokadun varrella ja sen pohjoispuolella 1960- ja 70-luvuilla rakennettuja toimisto- ja varastotiloja, joiden korkeudet vaihtelevat yhdestä neljään kerrokseen. Tontin pohjoisosassa on vuonna 1982 rakennettu puhelinmasto ja itäreunalla vuonna 2004 valmistunut toimisto-osa, jossa on myös teknisiä tiloja. Maan alla sijaitsee teknisiä laitetiloja sisältävä kallioon louhittu luolasto.

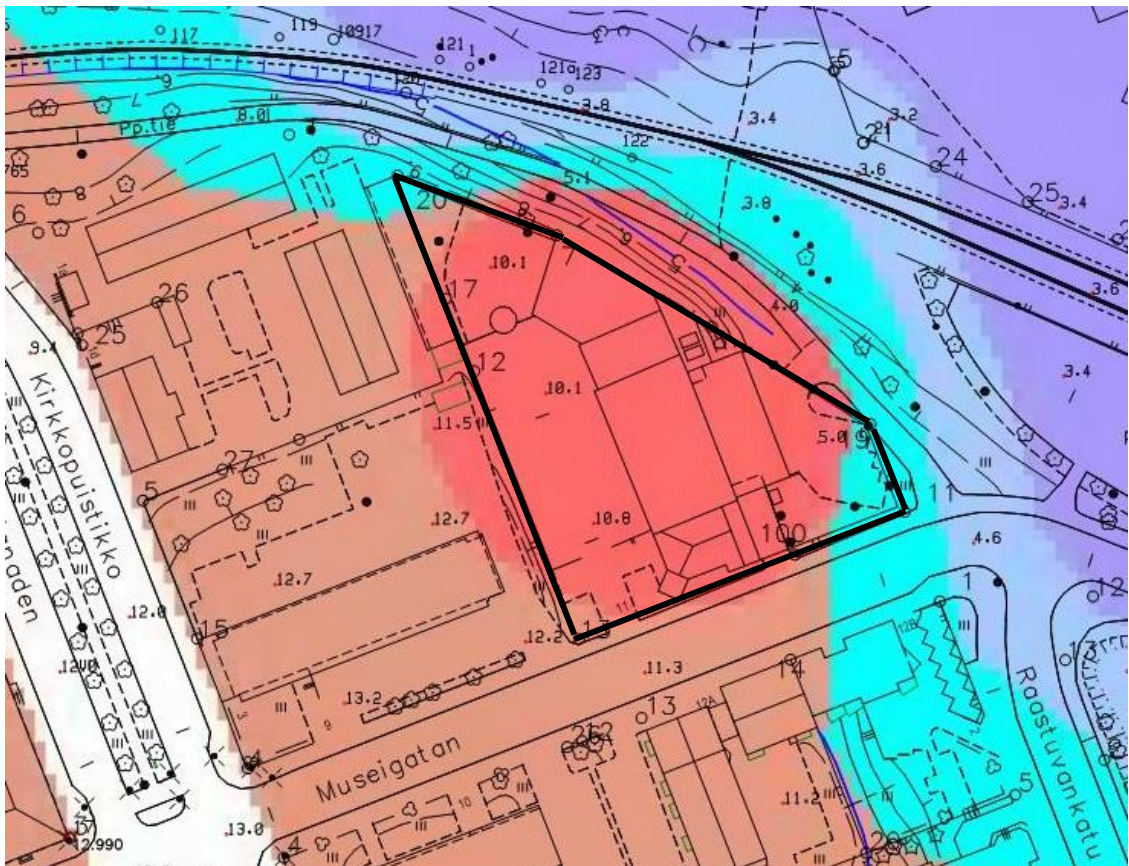
Tontti sijaitsee rinteessä, joka laskee kohti koillista. Korkeuserot tontilla ovat suuret; alimman ja ylimmän kohdan välillä eroa on noin 6 metriä.



Ilmakuva suunnittelualueen lähiympäristöstä

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen luonnonympäristö koostuu tontin istutuksista. Lähiympäristössä on kevyen liikenteen reitin varrella olevaa nurmea ja puita. Lähin laajempi viheralue on Onkilahden puisto. Alueen maaperä on korkeimmilla kohdilla kalliota ja moreenia, alavilla kohdilla savea.



Maaperäkartta (2017). Punainen = kallio, ruskea = moreeni, siniset sävyt = eri vahvuisia savilajeja

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Kaavamuutosalue sijoittuu kaupunkikuvallisesti keskusta-alueen reunalle. Muutamaa metriä tonttia alempana kulkeva rautatie erottaa sen Wärtsilän tehdasalueesta. Keskusta-alue on Setterbergin perintönä säilynyt puistikoiden, katujen ja palokatujen halkomana ruutukaavana, jossa keskeiset julkiset rakennukset sijaitsevat puistoissa. Lähistöllä sijaitsevat Vaasan Sähkön voimalaitosalue, Wärtsilän tehdasalue sekä Onkilahden vesipeili tuovat monipuolisuutta ja isompaa mittakaavaa ruutukaavan pienipiirteisyyden rinnalle.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön rakennettu kulttuuriympäristö on ajallisesti kerrostunutta ja monipuolista. Kirkkopuistikko 2 tontilla on vanhoja, 1860-luvulla rakennettuja puisia asuin- ja talousrakennuksia, jotka on suojeltu rakennussuojelulaille vuonna 1994. Rakennukset omistaa Vaasan Opiskelija-asuntosäätiö. Rakennusryhmä on edustava esimerkki Vaasan 1800-luvun ruutukaavakeskustan rakennustavasta. Kirkkopuistikko 1:ssä sijaitsee vuonna 1862 rakennettu, Setterbergin suunnittelema rapattu 2-kerroksinen asuinrakennus, joka on suojeltu asemakaavalla. Sitä ympäröi mittakaavaan hyvin sopeutuva, 2-3-kerroksinen tiilipintaisten asuinrakennusten pihapiiri 2000-luvun alusta. Kirkkopuistikon varrella on useita 60-luvun modernistisen asemakaavan mukaan rakennettuja 7-8-kerroksisia asuinkerrostaloja, joiden pohjakerroksissa on autotalleja ja liiketiloja. Suunnittelualueen eteläpuolella on 1980-luvulla toteutunut Pelastusarmeijan rakennus sekä 3-6-kerroksisia asuinkerrostaloja.

Wärtsilän tehdasalue radan toisella puolella koostuu eri-ikäisistä teollisuushallirakennuksista ja osittain VR:n entisistä rakennuksista. Wärtsilän toiminta on siirtymässä Vaskiluotoon ja alueen tulevaa käyttöä selvitetään.

Alkuperäinen kaupunkirakenne oli harva johtuen rakentamisen ja vihertöiden pitkittymisestä. Puistikkojen ja istutettujen aukoiden puut kasvoivat ja eräänlainen kulminaatiopiste saavutettiinkin 1900-luvun alussa. Vuoden 1901 rakennusjärjestys salli jopa viisikerroksiset rakennukset, ja alkuperäiset tavoitteet kaupunkikuvan mittakaavasta saivat väistyä tehokkaamman rakennustavan edestä.

1960-luvun saneerauskaava mahdollisti vielä merkittävämmät muutokset. Asemakaava uudisti kaupunkia avoimella tilarakenteella sallimalla matalien puurakennusten purkamisen suurten elementtirakennusten tieltä ja muuttamalla kaupungin liikennejärjestelyt autoilua suosiviksi. Myös Onkilahden vesialueen pientyminen maannousun myötä on muuttanut ympäristöä paljon ja avannut uusia mahdollisuuksia rakentamiselle. Onkilahden välittömässä läheisyydessä sijaitseva vanha VR:n alue on nykyisin Wärtsilän omistuksessa ja kasvanut ja kehittynyt vuosien myötä suureksi teollisuusalueeksi.



Viistoilmakuva pohjoisesta, 2014

Asemakaavassa suojellusta Puhelinkeskuksen rakennuksesta on valmistunut kaavatyön pohjaksi rakennushistoriallinen selvitys. Puhelinkeskus on Oy Waasan Telefoonikeskuksen rakennuttama ja arkkitehti Fredrik Thesleffin suunnittelema, ja se valmistui vuonna 1899. Se on punatiilinen, kulmatornillinen rakennus, jossa on kaksi kerrosta ja lisäksi kellari sekä ullakko. Rakennuksen seinät on tehty ajalle tyypillisesti massiivitiileistä ja välipohjat puupalkkirakenteisina. Rakennus on tyyliltään uusrenesanssia ja julkisivut ovat rikkaasti koristeltuja. Vesikatto on peltiä.



Rakennushistoriallisen selvityksen kansikuva



Alkuperäinen julkisivupiirustus



Museoviraston kuva



Suunnitteluvuosi ja suunnittelija

1897, Fr. Thesleff
Puhelinkeskus, tiilirakennus

1901, AW. Stenfors
Magasin, puurakennus

1940, W.G. Palmqvist
Varasto, kivirakennus

1960, G. Bergman
Varastorakennus, nyk.
autotali

1962, Ins.t.Hanson & Co
Tunnelikeskuksen
laajennus

1966, Nygård
Toimistorakennus

1972, Nygård
Tekniset tilat, K+1

1982, Insinöörit.Pöysälä & Sandberg Oy
Puhelinmasto

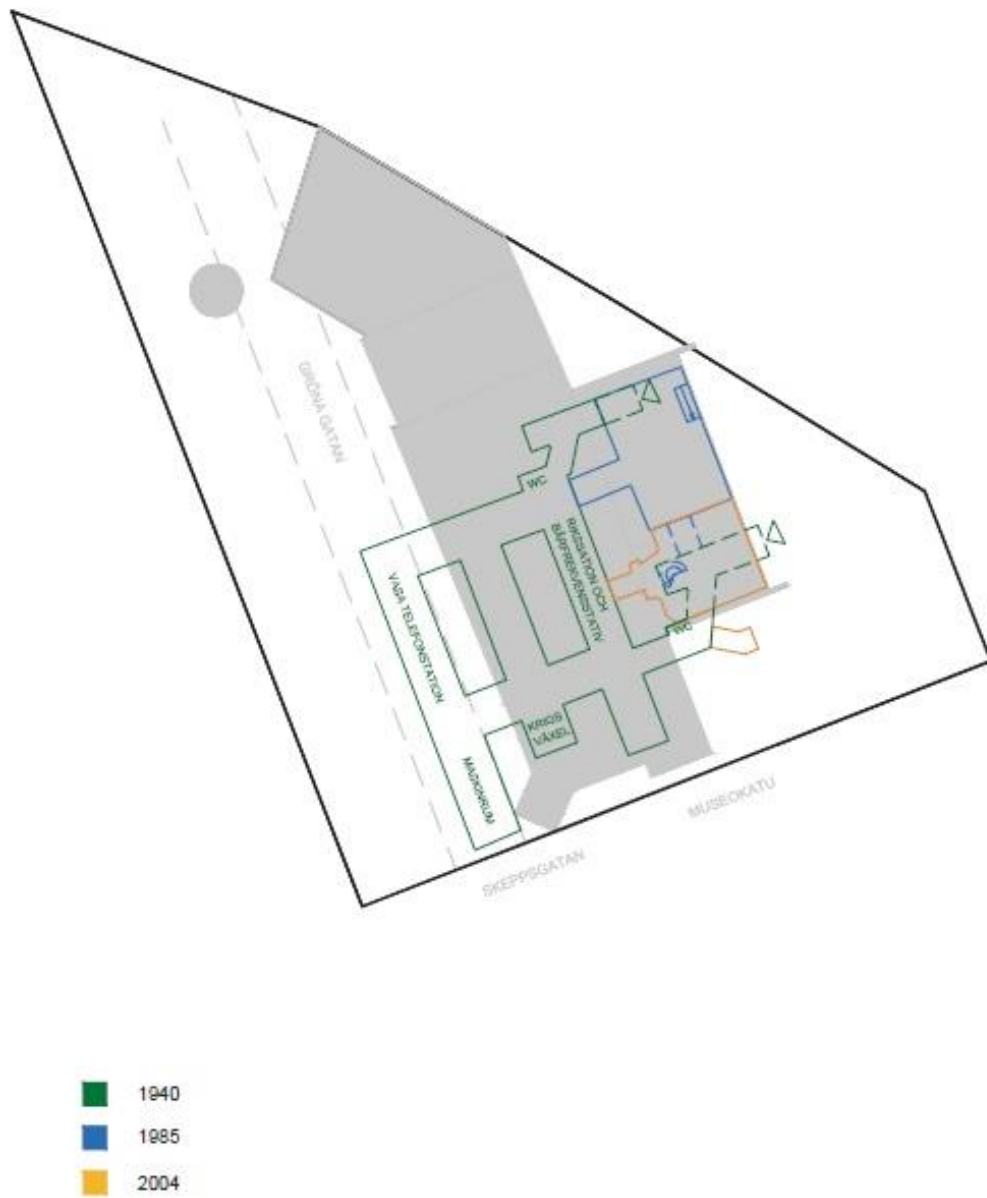
1985, A.toimisto Marja ja Kari Kyyhkinen Oy
Uusi sisäänkäynti luolaan

2004, Ardok Arkkitehtitoimisto Oy
Tekniset- ja toimistotilat, julkisivu tiili

10

Nykyisten rakennusten suunnitteluvuodet ja suunnittelijat, katkoviivalla puretut rakennukset ja toteuttamaton palokatu (Gröna Gatan). Museokadun vanha nimi oli Skeppsgatan / Laivakatu. Rakennushistoriallinen selvitys / NAC-Arkkitehdit Oy.

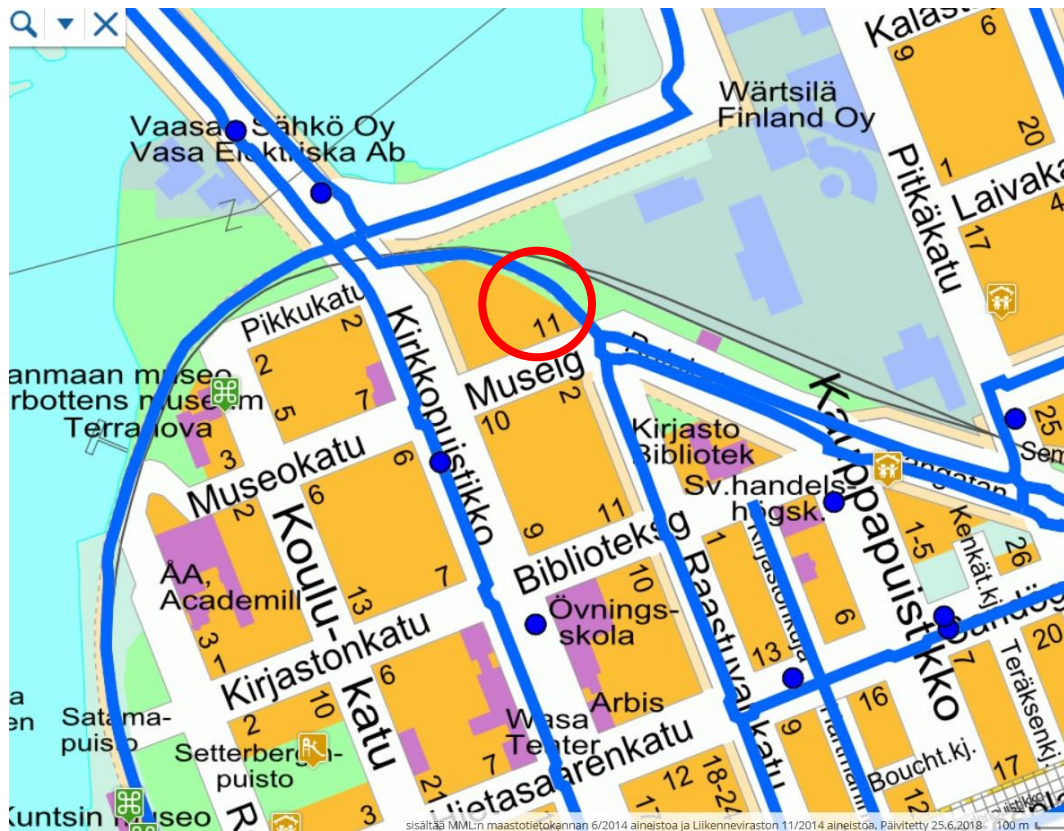
LUOLAN RAKENUSVAIHEET



Luolan rakennusvaiheet. Rakennushistoriallinen selvitys / NAC-Arkkitehdit Oy.

Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee keskustan, Vöyrinkaupungin ja Palosaaren palvelujen äärellä.



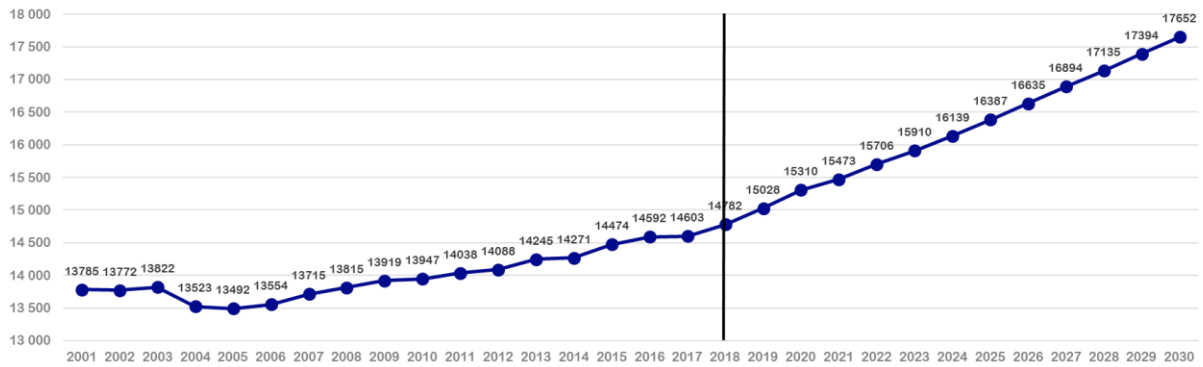
Palvelut opaskartalla: pyörätiet sinisellä viivalla, bussipysäkit sinisillä palloilla, julkiset palvelut symboleilla.

Väestö- ja yhdyskuntarakenteen kehitys

Vaasan väestö- ja työpaikkakehitys on 2000-luvulla ollut positiivinen. Urbanisaatio on voimakas trendi ja ennustetaan, että kehitys ja kasvu tulevat tulevaisuudessa kohdistumaan entistä voimakkaammin seutujen ja maakuntien keskustaajamiin, kuten Vaasaan. Keskusta-alueiden houkuttelevuus asuinalueina on myös kasvanut viime aikoina ja ihmiset hakeutuvat entistä enemmän asumaan tiiviiseen kaupunkiympäristöön. Vaasan rooli seudun ja maakunnan suurimpana kaupunkina ja keskuksena tulee tulevaisuudessa siten olemaan entistä tärkeämpi.

Keskustan suuralueen asukasluku on 14 782 (31.12.2018). Keskustan suuralueen asukasluku on kasvanut tuhannella asukkaalla 2000-luvun aikana ja reilulla 860 asukkaalla 2010-luvun aikana. Kaupungin suuralueittaisessa väestöennusteessa ennakoitaan keskustan väestönkasvuksi 1 605 asukasta vuoteen 2025 mennessä ja 2870 asukasta vuoteen 2030 mennessä. Mikäli keskustan suuralueen kasvu jatkuu samankaltaisena, voidaan väestönkasvun odottaa olevan 4500-5000 uutta asukasta vuoteen 2040 mennessä. Keskustan pienalueita tarkasteltaessa kaupunginosa nro 3:n (jolla suunnittelualue sijaitsee) asukasluku on 1432 ja se on kasvanut 57 henkilöllä 2010-luvun kuluessa.

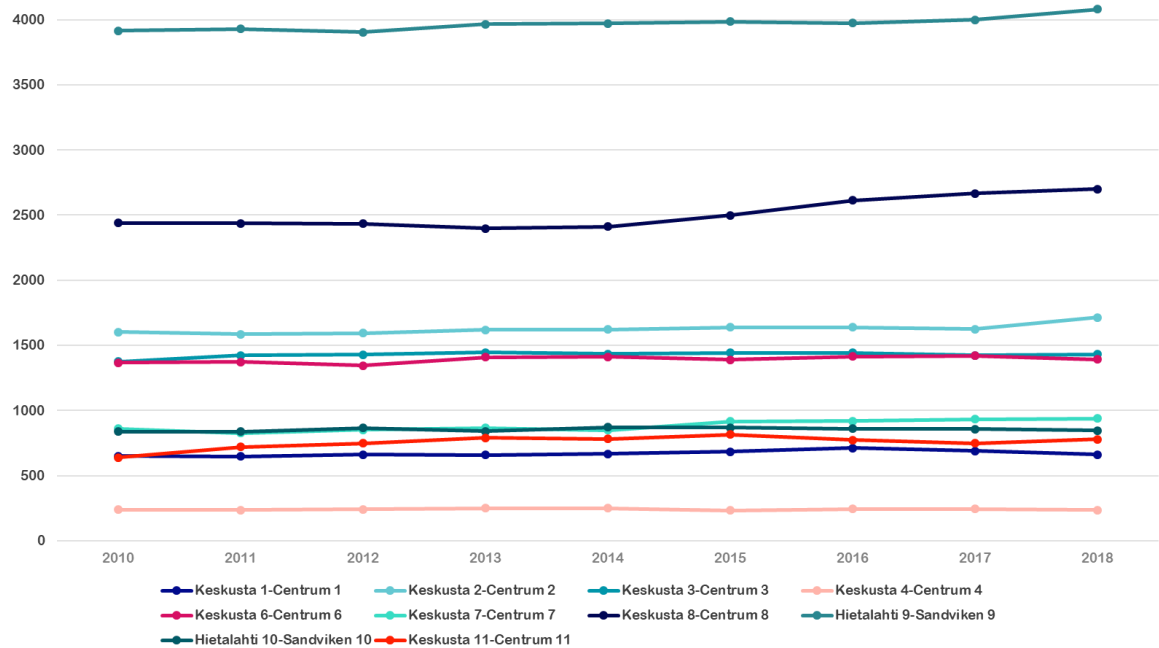
KESKUSTAN SUURALUEEN VÄKILUKU 31.12.2000–31.12.2030
BEFOLKNINGEN I CENTRUM STOROMRÅDE 31.12.2000–31.12.2030



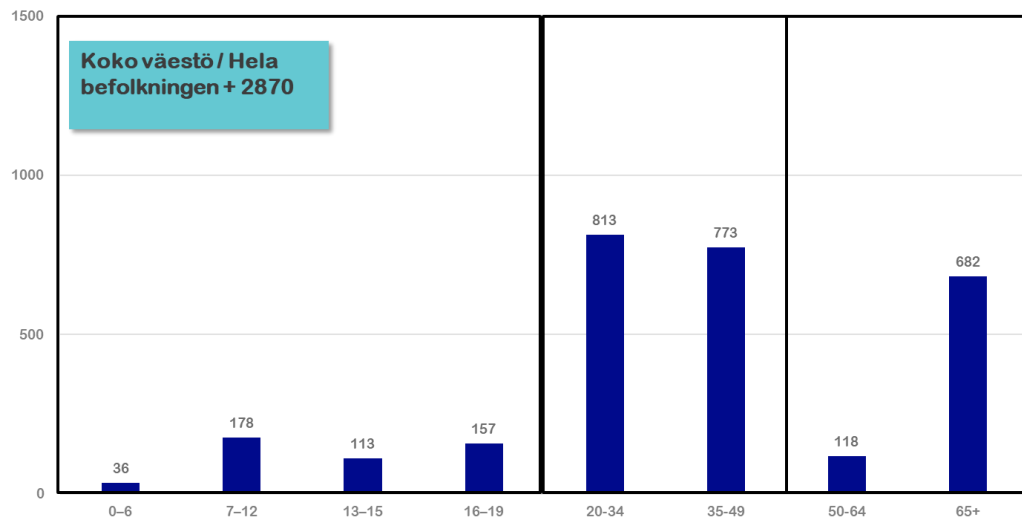
LÄHDE: TILASTOKESKUS / KÄLLA: STATISTIKCENTRALEN

KAUPUNKIKEHITYS / STADSUTVECKLING / RM 7.6.2019

VÄESTÖNKEHITYS KESKUSTAN PIENALUEILLA



TOTEUTUNUT VÄESTÖMUUTOS IKÄRYHMITÄIN KESKUSTAN SUURALUEELLA
FÖRVERKLIGAD BEFOLKNINGSFÖRÄNDRING ENLIGT ÅLDERSGRUPP CENTRUM
31.12.2018–31.12.2030



LÄHDE: TILASTOKESKUS / KÄLLA: STATISTIKCENTRALEN

KAUPUNKIKEHITYS / STADSUTVECKLINGEN RM 1.11.2019

Väestönkasvusta huolimatta asutokuntien keskikoon pieneneminen ja yhden hengen asutokuntien voimakas kasvu tulevat jatkumaan. Samalla myös asumisväljyyden kasvu jatkuu, joskin hieman maltillisemmin kuin aikaisempina vuosina. Käytännössä tämä tarkoittaa, että mikäli uusia asuntoja ei rakennettaisi, keskusta-alueen väestö alkaisi vähentyä. Tämä voidaan nähdä jopa uhkana alueen kehitykselle ja elinvoimaisuudelle.

Suurin ikäryhmä keskustan suuralueella on 20–34 -vuotiaat. Se on myös alueen ylivoimaisesti voimakkaimmin kasvanut ikäryhmä 2000-luvun aikana. Ikäryhmän kasvu jatkunee voimakkaana myös tulevaisuudessa.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Vaasassa työpaikkojen määrä kasvoi 4 120:lla vuosina 2000-2015. Yhteensä Vaasassa on noin 36 000 työpaikkaa, joista keskustan suuralueella on noin 12 000 työpaikkaa. Keskustan suuralueen työpaikkarakenne on hyvin monipuolinen ja työpaikkojen määrä on ollut voimakkaassa kasvussa 2000-luvulla. Alueen suurimmat toimialat ovat terveys- ja sosiaalipalvelut, julkinen hallinto sekä tukku- ja vähittäiskauppa.

Virkistys

Suunnittelualueella ei ole varsinaisia virkistysalueita, mutta Kirjastonpuisto, Onkilahden puisto, kaupunginrannan rantapuistot ja niissä kulkevat rantareitit sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä.

Liikenne

Suunnittelualuetta rajaavat Museokatu ja radan varressa kulkeva pyörätie. Keskustan osayleiskaavaa varten laaditun liikenneselvityksen mukaan keskimääräiset liikennemäärät Museokadulla suunnittelualan kohdalla ovat noin 2000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Selvityksessä esitetyn ennusteen mukaan liikennemäärät tällä kohtaa kasvavat muutamilla sadoilla ajoneuvoilla vuoteen 2040 mennessä.

Nykyisten asemakaavojen mukaisesti Raastuvankatu on tarkoitus jatkaa radan yli, Ratakadusta pohjoiseen, ja samalla katkaista liikenne Museokadun päässä. Tämän toteuttaminen ei ole lähivuosien investointiohjelmassa, mutta Wärtsilän alueen käyttötarkoituksen muuttuessa tämän uuden yhteyden rakentaminen tullee ajankohtaiseksi.

Pysäköinti

Vaasan keskusta-alueella valtaosa pysäköintipaikoista sijaitsevat kortteleiden sisällä joko maantasossa tai keskitetyissä pysäköintilaitoksissa. Vaasan keskustalle tyypillisiä ovat myös kortteleiden sisällä sijaitsevat palokadut, joiden varsilla on merkittävä määrä pysäköintipaikkoja. Pysäköintipaikkojen järjestämistä ei rakennusluissa vaadittu ennen rakennuslain (1958) ja 1960-luvulla laaditun ns. Kråkströmin asemakaavan voimaantuloa. Sen jälkeen rakennetuilla tonteilla autopaikat on pääosin toteutettu rakennuslupien yhteydessä voimassa olevien asemakaavojen mukaan.

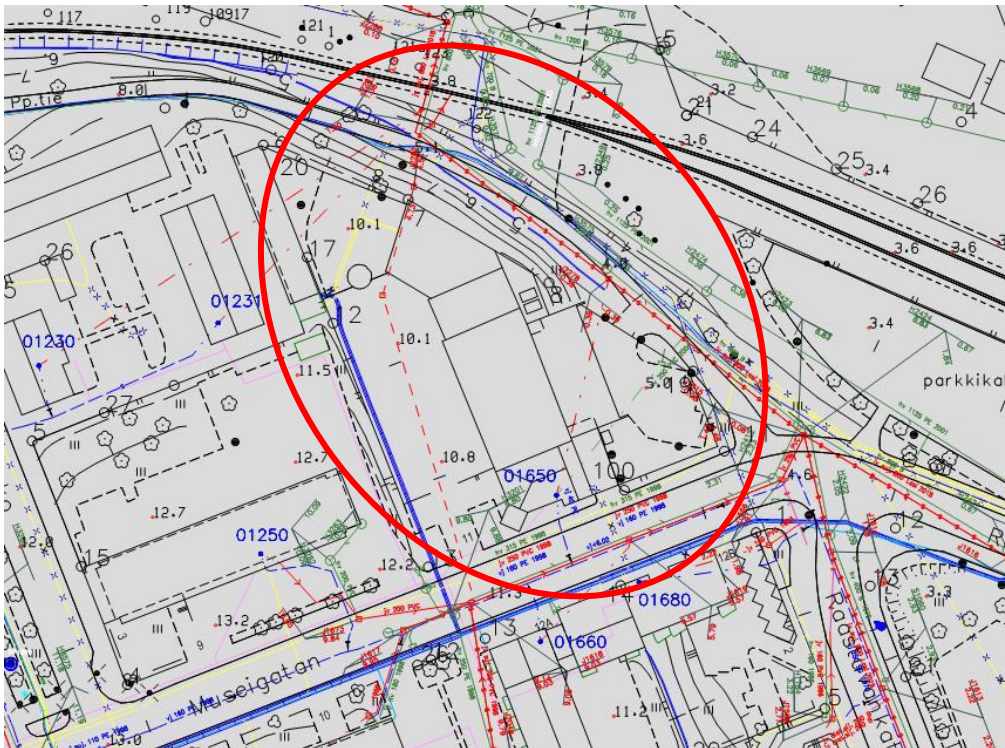
Vaasan keskusta-alueen pysäköintiä on aikaisempina vuosina (2001 ja 2006) tarkasteltu alueella, joka on määritelty keskustan kaupallisten toimintojen mukaan. Vuoden 2006 pysäköintiselvityksen mukaan Vaasan liikekeskustan alueella oli yksityisiä autopaikkoja 2580 kpl ja yleisessä käytössä 2675 kpl, eli yhteensä 5255 autopaikkaa. Alueella on sekä julkisia että yksityisiä pysäköintilaitoksia.

Keskustan osayleiskaavaa varten laaditun liikenneselvityksen (2015) mukaan suunnittelualueen ja lähiympäristön kadunvarsipaikkojen käyttöaste on suurimmillaan aamuisin ja päivisin, jolloin se on Museokadun varrella suunnittelualueen kohdalla 60 - 79 %. Iltaisin käyttöaste on 20 – 39 %.

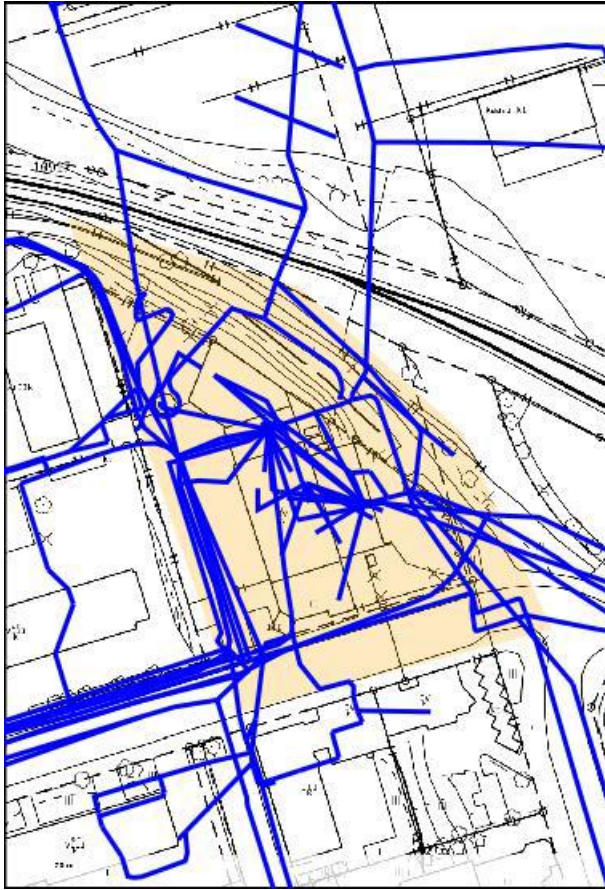
Kaavamuutosalueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole pysäköintilaitoksia. Pysäköintipaikat sijaitsevat tonteilla, palokaduilla ja katujen varsilla. Ratakadun varrella on yleisiä pysäköintialueita.

Tekninen huolto

Vesi-, jätevesi-, hulevesi-, sähkö- ja kaukolämpövedot sijaitsevat pääasiassa katujen alla ja tonttien rajalla. Tontilla sijaitsevassa kallioliuolastossa, kellarissa ja uusimmassa rakennuksen osassa sijaitsee kiinteitä televerkkoja, valokuituverkkoja sekä varavoimala.



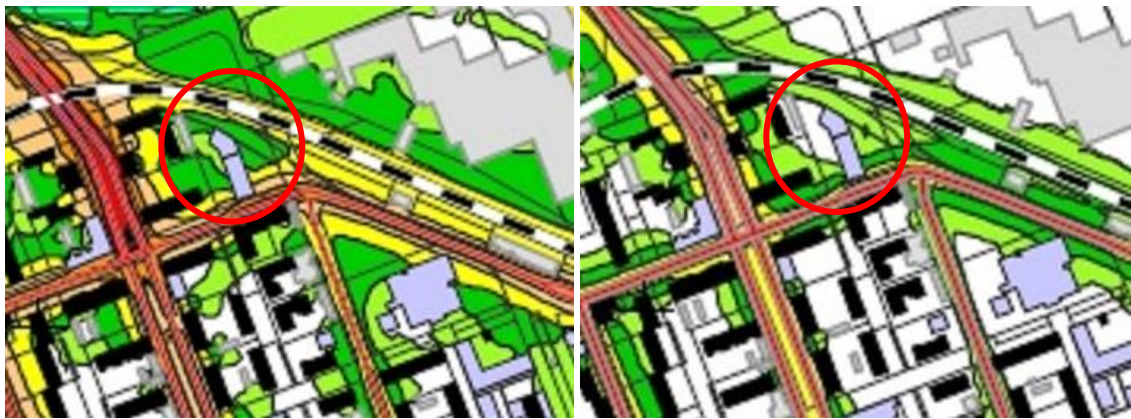
Tekninen huolto kaupungin järjestelmässä. Sähkökaapelit sinisellä ja keltaisella, kaukolämpö vaaleanpunaisella, talousvesi sinisellä katkoviivalla, hulevesi vihreällä, jätevesi punaisella. Tontin poikki kulkeva jätevesiputki on poistettu käytöstä.



Elisan telekaapelien sijainti kartalla.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Vaasan keskustan osayleiskaavan meluselvityksen (2015) mukaan päiväaikainen keskiäänitaso vuoden 2014 liikennemäärillä on Museokadun varrella 55-65 dB ja piha-alueilla 45-55 dB. Yöaikaiset melutasot ovat vastaavasti 50-60 dB ja alle 50 dB. Vuoden 2040 ennusteliikennemäärillä melutasot eivät merkittävästi muutu suuntaan tai toiseen. Mikäli yli 55 dB päivamelualueille (kuvassa keltaiset ja punaiset alueet) tai yli 50 dB yömelualueille sijoitetaan uusia asuinrakennuksia, huoneistokohtaisia pihoja, leikki- tai oleskelualueita, terasseja tai parvekkeita, tulee niiden meluntorjunta toteuttaa siten, että melutaso ei ylitä VNp 993/92 mukaisia ulkoalueiden ohjearvoja.



Keskiaänitaso L_{Aeq}

	≤ 45
45 <	≤ 50
50 <	≤ 55
55 <	≤ 60
60 <	≤ 65
65 <	≤ 70
70 <	≤ 75
75 <	

Keskiaänitasot päivällä (vas.) ja yöllä (oik.) meluselvityksen mukaan.

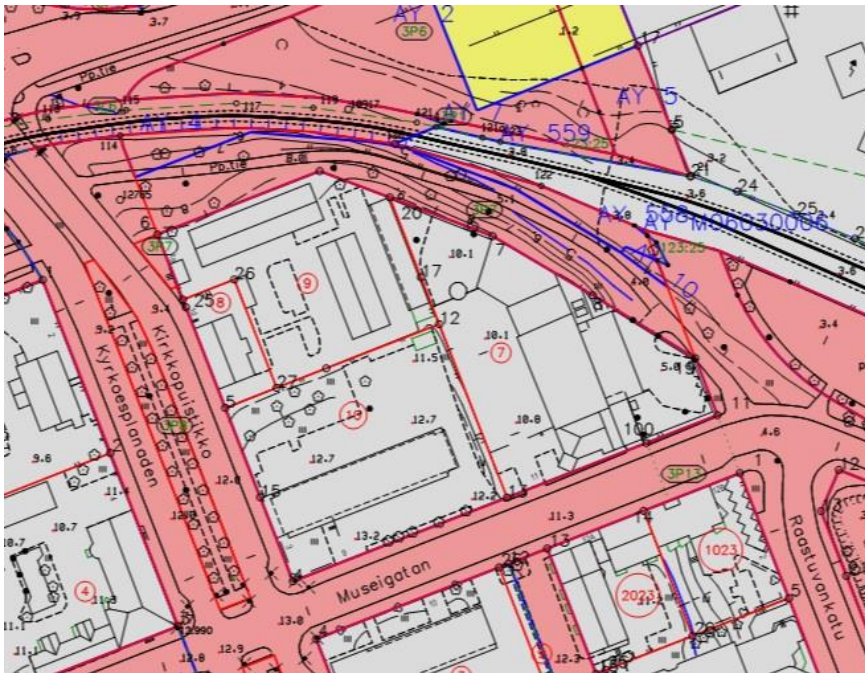
Keskustan osayleiskaavan värinäselvityksessä (2015) käytetään VTT:n suositusta rakennusten värähtelyluokituksesta. Sen mukaan värähtelyluokka C on suositus uusien rakennusten ja väylien suunnittelussa. Tärinäselvityksessä on käytetty arviointitasoa 2, joka perustuu laskennallisiin arvioihin. Mikäli tällaisen arvioinnin mukaiselle riskialueelle halutaan rakentaa, on tehtävä tarkempi, arviointitason 3 selvitys, jolloin suoritetaan tärinämittauksia. Selvityksen mukaan suunnittelualueelle sijoittuu tärinän riskialue alla olevan kuvan mukaisesti. Vaaleanvihreä väri merkitsee riskialuetta uusille asuinrakennuksille, joissa on maanvaraiset lattiat, 5 kerrosta tai enemmän, tai 1 kerros paaluperustuksella. Vaaleansininen väri merkitsee riskialuetta muille uusille asuinrakennuksille. Alustavien suunnitelmien mukaan suunnittelualueelle rakennetaan 2 – 5-kerroksisia asuinrakennuksia, joista alle 5 kerrosta korkeat ovat täten tärinän riskialueella.



Tärinän riskialueet värähtelyluokassa C (keskustan osayleiskaavan tärinäselvitys)

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen tontin omistaa Viria Oyj.



Maanomistus. Kaupungin omistamat maat vaaleanpunaisella ja keltaisella (ulkopuoliselle vuokratut), yksityinen omistus valkoisella.

3.2 Suunnittelutilanne

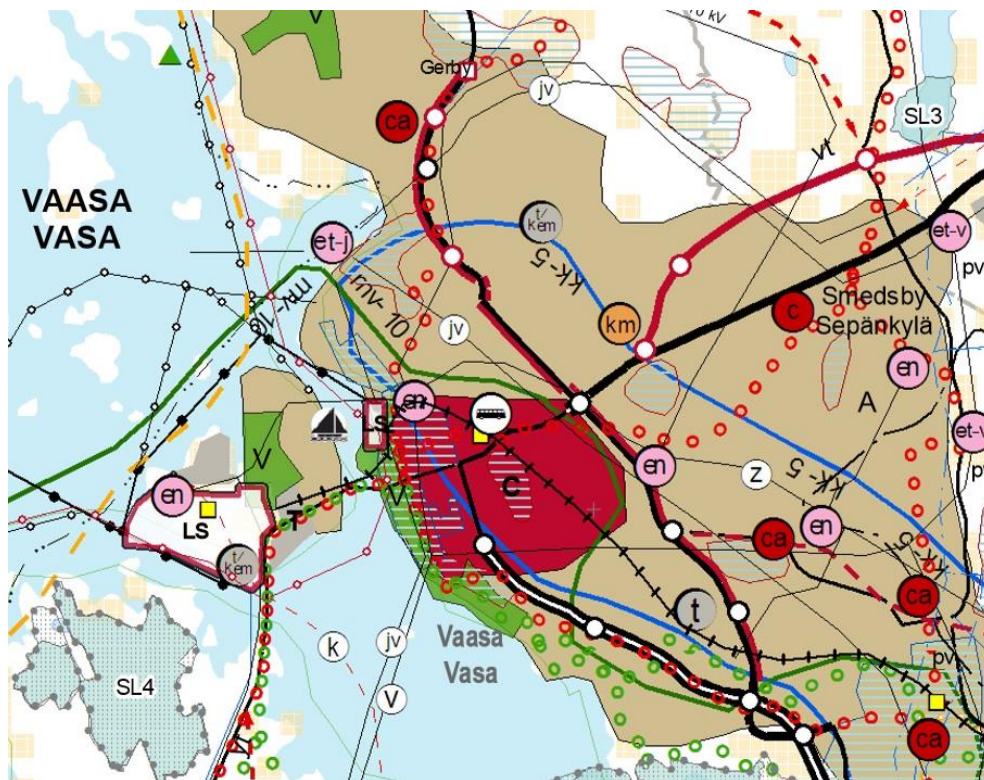
3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

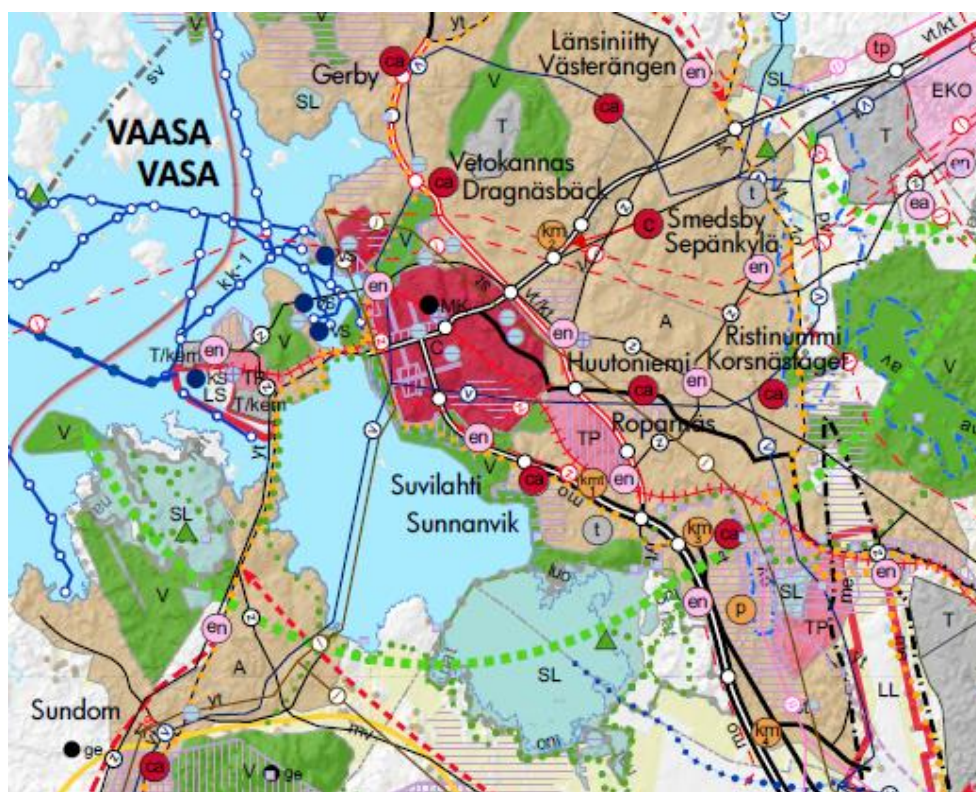
Alueella on voimassa Ympäristöministeriön 21.12.2010 vahvistama Pohjanmaan maakuntakaava 2030. Tämän kaavan korvaavaa Pohjanmaan maakuntakaava 2040 laaditaan parhaillaan, tavoitteena on hyväksytty kaava keväällä 2020.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta C, jonka suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet. Suunnittelualue sisältyy myös Vaasan kaupunkiseudun alueeseen (kk-1), jonka määräystekstissä lukee mm.: ”Vaasan asemaa valtakunnan osakeskuksena ja maakuntakeskuksena tulee edistää. Vaasan kaupunkiseudulla kasvu tulee kohdistaa ensisijaisesti kaupunki- ja kuntakeskuksiin sekä alakeskuksiin, missä kaupunki- ja taajamarakennetta tulee täydentää ja eheyttää.”

Alue kuuluu lisäksi matkailun vetovoima-alueeseen (mv-10) ja Vaasan laatukäytävään (kk-5).



Pohjanmaan maakuntakaava 2030 (ote).



Pohjanmaan maakuntakaava 2040 ehdotus (ote).

Yleiskaava

Vaasan yleiskaava on vahvistunut 18.9.2014. Suunnittelualue on yleiskaavassa PY-alueita, julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta, jolle saa sijoittaa vähäisessä määrin myös muita työpaikkatoimintoja ja asuntoja.



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

Keskustan osayleiskaava

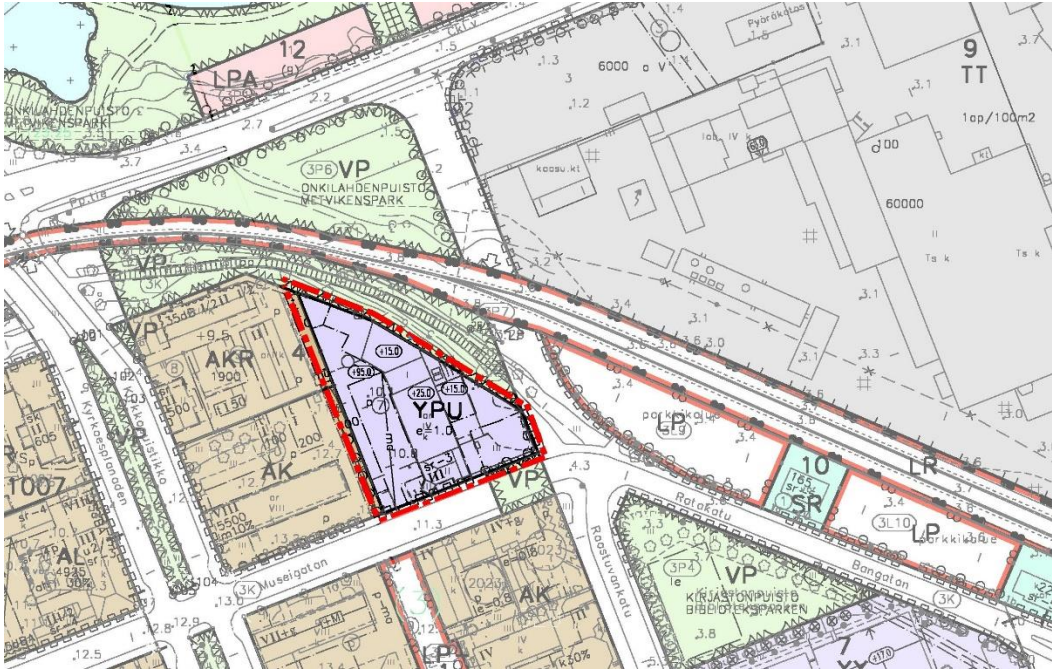
Keskustan osayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi elokuussa 2019. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuinkerrostaloalueeksi AK, jonka rakentamistehokkuus on määrätty välille 0,8 – 1,6 (e3). Vanha puhelinyhdistyksen rakennus on osoitettu rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ja vaalittavaksi rakennukseksi, jonka suojelu määritellään tarkemmin asemakaavassa tai lain nojalla. Wärtsilän alue on merkitty selvitysalueeksi SE, jolla sijaitsee vaara-alue va (kaasusäiliöt).



Ote keskustan osayleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 859, joka on vahvistunut vuonna 2000. Kaavamuutosalueen asemakaavamerkintä on YPU, tietoliikennettä palvelevien rakennusten korttelialue. Rakennusoikeus on määriteltä tehokkuusluvulla $e=1,0$. Museokadun vastainen rakennus (vanha puhelinyhdistyksen rakennus) on osoitettu merkinnällä sr-3, suojeltava rakennus.



Ote voimassa olevasta asemakaavojen yhdistelmäkartasta, johon on merkitty asemakaavan muutosalueen rajaus

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2019.

Tonttijako ja -rekisteri

Alueella on suoritettu tonttijako ja tontti on rekisterissä.

Pohjakartta

Pohjakartta on tarkistettu ja hyväksytty 4.3.2019.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

Museokadun vastainen rakennus (vanha puhelinyhdistyksen rakennus) on suojeltu asemakaavassa nro 859 merkinnällä sr-3, suojeltava rakennus.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Alueen nykyinen asemakaava (nro 859) on vuodelta 2000 ja se koskee Museokatu 11 lisäksi Kirkkopuistikko 1, 2, 3 ja 4 tontteja. Tämän kaavan mukaisesti on toteutunut Kirkkopuistikko 1 uudisrakentaminen ja Kirkkopuistikko 1, 2 ja 4 rakennussuojelu, muilta osin kaava on lähinnä

toteava. Kirkkopuistikko 3:n tontille on kaavalla myönnetty rakennusoikeutta autosuojille, mutta niitä ei ole toteutettu.

Wärtsilän alueen ja pääkirjaston voimassa oleva asemakaava (nro 939) on vahvistunut 26.11.2009. Tehdasalue on teollisuusrakennusten korttelialuetta TT. Kaavassa on suojeltu kirjastorakennuksen lisäksi VR:n entisiä varastorakennuksia Ratakadun varrella, Kauppapuistikko 1 sijaitseva päiväkotito, sekä joitakin VR:n ja Onkilahden konepajan entisiä rakennuksia Wärtsilän alueella. Ratakadun varrelle on osoitettu yleisiä pysäköintialueita. Kaavassa on osoitettu Raastuvankadun jatke radan yli Järvikadulle, jota ei ole toteutettu. Wärtsilän toiminnot ovat siirtymässä Vaskiluotoon vuoden 2021 aikana. Vapautuva alue on tällä hetkellä selvitysalueena ja sen tulevaa käyttöä selvitetään.

Vaasan Sähkö keskitti toimintansa Kirkkopuistikko 4:stä voimalaitostontille osoitteessa Kirkkopuistikko 0 vuonna 2015. Voimalaitostonttia koskeva asemakaavamuutos (nro 960) sai lainvoiman helmikuussa 2011.

Kirkkopuistikko 4 ja Pikkukatu 1 koskeva asemakaavamuutos (nro 1078) on saanut lainvoiman 14.8.2018. Asemakaavassa on rakennussuojelumerkintöjä ja lisärakentamisoikeutta, joista huomattavimpana Kirkkopuistikon varrelle sijoitettu 8-kerroksinen asuinkerrostalo. Kaavan mahdollistama lisärakentaminen ei ole vielä toteutunut.

Lähiympäristön muut kaavat ovat merkittävästi vanhempia.

Alueelle laaditut tai aikaisemmat selvitykset

Rakennusperinneselvitys II

Keskustan ennen vuotta 1945 rakennetut rakennukset on inventoitu Rakennusperinneselvitys II:ssa, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa vuonna 2000. Rakennuksille on inventoinnissa annettu toimenpidesuosituksia ja suojelusuosituksia. Vanha Puhelinyhdistyksen rakennus on suojeltu asemakaavassa tämän suosituksen mukaisesti.

Luontoselvitys

Vuoden 2018 aikana kaavoituksen viheralueitiimi kartoitti suunnittelualueen lepakkotilanteen, mutta lepakoista ei tehty havaintoja. Muille luontoselvityksille ei ollut tarvetta.

Rakennushistoriallinen selvitys

Arkkitehtitoimisto NAC Oy laati vanhasta puhelinyhdistyksen rakennuksesta rakennushistoriallisen selvityksen Viria Kiinteistöt Oy:n toimeksiannosta vuonna 2018. Selvityksessä muodostetaan yleiskuva rakennuksesta, sen historiasta ja lähiympäristön muutoksista, sekä käydään karkealla tasolla läpi rakennuksen kokemat muutosvaiheet. Selvitys auttaa arvioimaan rakennuksen tarkempaa suojelutarvetta sekä tulevien korjaus- ja muutostöiden hyväksyttävyyttä suojelun näkökulmasta.

Tärinäselvitys

WSP Finland Oy laati kaavoituksen toimeksiannosta tarkemman tärinäselvityksen suunnittelualueelle keväällä 2020. Selvitys laadittiin laskennallisena arviona, koska selvityksen tekemisen aikana ei ollut junaliikennettä kyseisellä rataosuudella. Selvityksessä mitoitettavina

tekijöinä käytettiin tavarajunan akselipainoa max 20 tonnia ja nopeutta 30 km/h. Vaskiluodon osayleiskaavan yhteydessä tehdyssä liikenneselvityksessä ennustetaan tulevaa henkilöliikennettä kyseisellä rataosuudella keskustasta Vaskiluotoon. Tämän ei kuitenkaan katsottu aiheuttavan tärinää enemmän kuin tavarajunaliikenne.

Laaditun selvityksen perusteella tärinän tasot alittavat selvästi asumisviihtyisyydelle asetetut ohjearvotasot sekä rakennusten vaurioitumiselle esitetyt raja-arvot. Selvityksen perusteella kohteeseen ei ole tarpeellista antaa tärinää koskevia kaavamääräyksiä.

Tärinäselvityksen johtopäätökset:

”Tarkastelussa on arvioitu laskennallisesti raideliikenteen aiheuttaman värähtelyn etenemistä, vaimentumista ja ihmisen tärinänä tunteman värähtelyn tasoa. Laskettuja värähtelytasoja on verrattu tärinälle annettuihin suositusarvoihin. Viitearvot perustuvat lähteisiin /1...4/.

- Laskennallisesti arvioidut pysty- ja vaakasuuntaisten siirtymäkomponenttien arvot vaihtelivat välillä 0.002 – 0.008 mm ja ne alittivat selvästi vertailuarvon 0.2 mm.

- Laskennallisesti arvioidut värähtelyn nopeuskomponenttien huippuarvot vaihtelivat tarkastelupisteissä välillä 0 – 0.13 mm/s ja alittivat selvästi tärinälle asetetun ohjearvon 0.3 mm/s.

- Laskennallisesti arvioitu kiihtyvyysskomponenttien arvot tarkastelupisteissä vaihtelivat välillä 0 – 0.015 m/s² ja alittivat selvästi kiihtyvyydelle asetetun vertailuarvon 2.5 m/s².

- Laaditun selvityksen perusteella tärinän tasot alittavat selvästi asumisviihtyisyydelle asetetut ohjearvotasot sekä rakennusten vaurioitumiselle esitetyt raja-arvot.

Selvityksen perusteella kohteeseen ei ole tarpeellista antaa tärinää koskevia kaavamääräyksiä.”

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan suunnittelun tarve käynnistyi Viria Oyj:n aloitteesta. He haluavat luopua kiinteistöstä ja kehittää kohdetta asuntotarkoitukseen, osan tiloista jäädessä Virian tai heidän vuokralaisensa käyttöön.

Viria Oyj haki asemakaavamuutosta kesäkuussa 2017.

Kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 3.12.2018.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Naapurikiinteistöjen omistajat ja vuokraajat

Kaupungin viranomaiset ja lautakunnat

Muut viranomaiset: Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, TUKES ja Väylävirasto

Vaasan Sähkö (kaukolämpö ja sähköverkko), Vaasan Vesi, Viria Oy, Posti Oy

Pohjanmaan museo, Pohjanmaan Pelastuslaitos, Pohjanmaan poliisilaitos

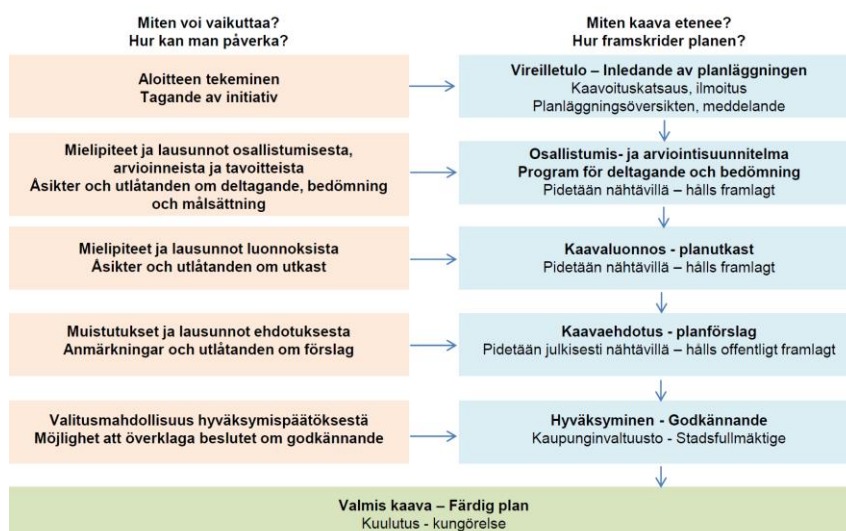
Kantakaupungin asukasyhdistys VKA ry

4.2.2 Vireille tulo

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

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoituksen eteneminen:



Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla OAS:n nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä.

Kaavaluonnos

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien kaavan tavoitteita, selvitystyötä ja kaavan luonnosta.

Kaavaehdotus

Osallistuminen muistutuksella tai lausunnolla kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (30 vrk). Osallisia kuullaan koskien kaavaehdotusta ja kaavan selostusta. Lausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen kaavaehdotus etenee kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen Vaasan hallinto-oikeuteen (MRL 188 §). Valitusoikeudesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:ssä.

Lisäksi tullaan tarvittaessa järjestämään vuorovaikutustilaisuuksia, joissa osallisilla on myös mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun.

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018. Niiden avulla pyritään alentamaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvaamaan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja, sekä parantamaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia.

Alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja

- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Henkilöliikenteen lisääntymistä tulee välttää tukemalla asumisen sijoittumista hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja saavutettavien palvelujen ja työpaikkojen äärelle. Laadittava asemakaava toteuttaa näitä kestävän liikkumisen tavoitteita. Lisäksi se toteuttaa terveellisen ja turvallisen elinympäristön tavoitetta, sekä elinvoimaisen kulttuuriympäristön tavoitetta. Ilmastomuutoksen seurauksiin sopeutumista edistetään kaavan sisältämällä hulevesien käsittelyä ohjaavilla määräyksillä.

4.3.2 Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on toteuttaa ylempien kaavatasojen sekä keskustastrategian tavoitteita, eli kaupunkirakenteen tiivistämistä ja asumisen lisäämistä keskustaan. Lisäksi kaavoituksen käynnistämissopimuksessa on sovittu yleisistä keskusta-asumista koskevista tavoitteista, kuten asuinhuoneistojen keskikoosta (vähintään 50 k-m²), pihatilojen laajuudesta (vähintään 10 m²/asunto) ja viihtyisyydestä sekä autojen ja polkupyörien pysäköinnin mitoituksesta (19.3.2018 hyväksytyn pysäköintipolitiikan mukaan).

4.3.3 Maanomistajan asettamat tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on kehittää kohdetta ensisijaisesti asuntokohteeksi. Rakennuksissa oleva yhtiön oma toiminta on supistunut ja lähes kaikki tilat ovat vapautuneet. Osa teknisistä tiloista ja maanalaiset laittilat jäivät Elisan käyttöön. Maanomistajan tavoitteena on 4600 k-m² rakennusoikeus tontille, josta uudisrakennukselle noin 3400 k-m². Asunnot on kaikilta osin tarkoitus toteuttaa myytävänä ns. kovan rahan asunto-osakkeina.

4.3.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Koska suunnittelualue sijaitsee keskusta-alueen reunalla rinteessä ja kiinni kulttuurihistoriallisesti arvokkaassa rakennuksessa, kaupunkikuvalliset tavoitteet ovat korkeat. Uudisrakentamisen on sopeuduttava lähiympäristön ja maiseman asettamiin reunaehtoihin.

Elisa vuokraa tiloja osassa kiinteistöä; itäisen uuden osan tekniset tilat sekä maanalaiset laittilat. Näissä tiloissa on kiinteää televerkkoa, kuituverkkoa, varavoimala, laitteiden tarvitsemia sähkösyöttöön liittyviä laitteita ja akkuhuone. Näiden tilojen käyttö on järjestettävä asumisesta erillään, ja se vaikuttaa kaavaratkaisuun. Tiloissa ei ole kiinteää miehitystä, mutta huoltokäyntejä tehdään säännöllisesti normaalin työajan puitteissa. Poikkeustilanteissa pääsy tiloihin on kuitenkin oltava kokoaikaista. Varavoimalaa koekäytetään kerran kuukaudessa päiväsaikaan. Elisalalta saadun selvityksen mukaan he noudattavat toiminnassaan Traficomien määräyksiä. Tiloissa sijaitsevat tietoliikenneinfralaitteet ovat rinnastettavissa tietokoneisiin, joilla ei ole vaikutusta asumiseen. Vastaavanlaisia tiloja asuinkerrostalojen kellareissa on olemassa lukuisia ympäri Suomen.

Wärtsilän alueella sijaitsee kaasusäiliöitä, joiden välitön vaara-alue ei aivan ulotu Museokatu 11 tontille, mutta jotka kuitenkin on otettava huomioon siten, että Museokatu 11 tontille ei voi sijoittaa pysyvää asumista, ennen kuin kaasusäiliöt on poistettu. Asemakaavamuutosta ei voida ryhtyä toteuttamaan ennen kuin kaasusäiliöt ovat alueelta poistuneet. Koska poistumisen

aikataulu ei ole vielä selvä, asemakaavan muutoksessa edellytetään, että kaavaa ei toteuteta ennen niiden poistumista.

Läheisen rautatien liikenne saattaa aiheuttaa keskustan osayleiskaavan tärinäselvityksen mukaan tontilla ajoittaista tärinää. Laaditun selvityksen perusteella tärinän tasot alittavat selvästi asumisviihtyisyydelle asetetut ohjearvot sekä rakennusten vaurioitumiselle esitetty raja-arvot. Selvityksen perusteella kohteeseen ei ole tarpeellista antaa tärinää koskevia kaavamääräyksiä.

4.3.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kappale täydennetään kaavatöön edetessä.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Alustavasti ennen kaavoituksen käynnistämispöytäkirjasta tutkittiin Viria Oy:n kaavamuutoshakemuksessa kuvailtua ratkaisua 8 - 9 -kerroksisesta asuinrakennuksesta, mutta se todettiin liian korkeaksi kaupunkikuvallisista syistä. Viria Oy palkkasi arkkitehtitoimiston tekemään tarkempaa selvitystä tontin mahdollisuuksista, jonka pohjalta lähdettiin tekemään asemakaavamuutosta 2 - 5 -kerroksiselle uudisrakennukselle. Suojeltu vanha puhelin-yhdistyksen rakennus säilytetään ja muutetaan asumiskäyttöön. Laitetilat maanalaisessa luolassa ja kellaritiloissa sekä tekniset tilat v. 1990 - 2004 valmistuneessa uudisrakennuksessa säilyvät Virian tai sen vuokralaisen käytössä (tietoliikenne). Muut rakennukset ja rakennelmat tontilla ovat teknisen käyttöikänsä päässä ja epätarkoituksenmukaisia asuinkäyttöä ajatellen, joten ne puretaan, ja tilalle rakennetaan uudisrakennus asuinkäyttöön. Myös puhelinmasto vuodelta 1983 puretaan.

4.4.2 Asemakaavaluonnoksen kuvaus

Asemakaavaluonnos perustuu NAC Arkkitehdit Oy:n tekemään tontinkäyttöselvitykseen, jossa on huomioitu maanomistajan tavoitteiden lisäksi kaupungin tavoitteet ja kaupunkikuvalliset seikat.

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Tontin käyttötarkoituksmerkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Rakennusoikeus on 4600 k-m², josta 15 % saa olla yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja (tietoliikenteen laitetilat).

Uudisrakennuksen rakennusala sijoitetaan suojellun puhelin-yhdistyksen rakennuksen viereen siten, että rakennuksen korkeus alenee asteittain, ollen korkeimmillaan lähimpänä Museokatua, ja matalimmillaan lähimpänä rantaa. Rakennusalan sijainti noudattaa nykyisten rakennusten sijaintia. Kerroskorkeuden asteittainen madaltuminen huomioi kaupunkikuvallisen mittakaavan.

Arkkitehtuuriltaan uudisrakennusten julkisivujen ja kattopintojen on oltava jäsentelyn, materiaalien pintakäsittelyn, väriytyksen ja aukotuksen suhteen kaupunkikuvallisesti ympäristökokonaisuuden huomioivaa. Määräys tarkoittaa, että uudisrakennuksen arkkitehtuuri ei saa muodostaa kontrastista elementtiä ympäristössään, vaan sen on sopeuduttava siihen. Toisin sanoen uudisrakennuksen muodonannon, materiaali- ja värivalintojen sekä aukotuksen suhteen on haettava enemmän samanlaisia kuin erilaisia ratkaisuja kuin mitä lähiympäristössä on käytetty. Määräys ei kuitenkaan tarkoita, että uudisrakennuksen olisi oltava täsmälleen samanlainen kuin lähiympäristön rakennukset.

Asuntojen keskikoon on oltava vähintään 50 k-m² ja oleskeluun ja leikkiin varattua istutettua pihatilaa on varattava vähintään 10 m²/asunto. Asuinhuoneistoa kohden tulee osoittaa vähintään 4 m² ulkoiluväline- ja irtaimistovarastotiloja, ja 2 m² yhteistiloja.

Pysäköinti on toteutettava pääosin pihakannen alla, ja pihakansi on toteutettava siten, että se täyttää pelastusvaatimukset ja sen päälle voidaan istuttaa kasvillisuutta ja puita. Hulevesien viivyttämiseen on kiinnitettävä huomiota.

Pihatilan laatuun ja hulevesien huomioimiseen ohjaa vihertehokkuus-menetelmän käyttö. Menetelmällä varmistetaan, että alueella toteutuu riittävä määrä vettä läpäiseviä pintoja ja kasvillisuutta. Tontin vihertehokkuus lasketaan pihasuunnitelman avulla tontin ekologisesti tehokkaiden elementtien arvon suhteena tontin kokoon. Ekologisesti tehokkaiksi elementeiksi laskettavat asiat ja niiden painoarvot on määriteltä Vaasan kaupungin vihertehokkuuslaskurissa. Vihertehokkuusmenetelmän käyttöönotosta on sovittu Vaasan hulevesiohjelmassa, joka on hyväksytty kaupunginhallituksessa 16.12.2019.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat v. 2018 hyväksytyn pysäköintipolitiikan mukaiset; 1 autopaikka /100 k-m² asunnoille ja 1 autopaikka /120 k-m² suojeltaville rakennuksille. Yhdyskuntateknistä huoltoa varten varatuille tiloille määritellään kaavassa 1 autopaikka /100 k-m².

Pyöräpysäköinnin määrä ja laatu ovat myös Pysäköintipolitiikan mukaiset. Asuntojen huoneistoalaa kohti on osoitettava 1 pyöräpysäköintipaikka / 30 m² ja saman verran säältä suojattuja pyöräpysäköintipaikkoja (eli käytännössä 1 pp / 15 m², josta puolet sisätiloissa/säältä suojattuna). Mitoittavina neliöinä käytetään asuntojen huoneistoalaa kerrosalan sijaan, koska kerrosalaa käytettäessä pyöräpysäköintipaikkojen määrä nousee kohtuuttoman suureksi ja vaikeasti toteutettavaksi.

Vanha puhelinyhdistyksen rakennus suojellaan samalla merkinnällä kuin voimassa olevassa kaavassa, sr-3. Määräys velvoittaa säilyttämään rakennuksen ja sen rakennustaiteelliset ja kulttuurihistorialliset arvot muutos- ja korjaustöiden yhteydessä, sekä korjaamaan mahdolliset näitä arvoja vastaan tehdyt muutokset korjaustöiden yhteydessä.

Asemakaavan toteuttamisen ehtona on, että tontilla 905-4-77-6 sijaitsevat kaasusäiliöt on purettu pois ko. tontilta.

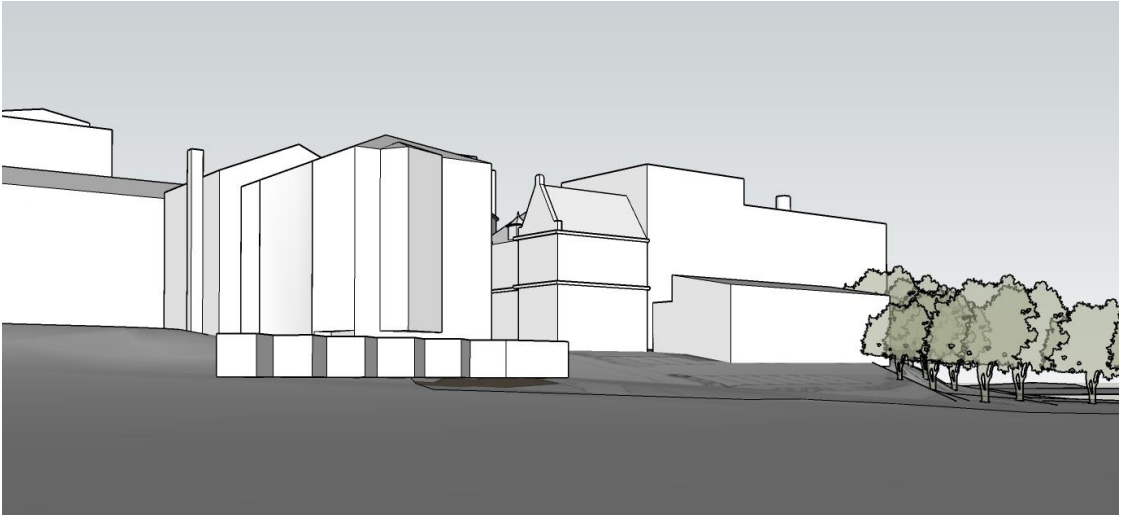
4.4.3 Vaikutusten arviointi ja vaikutusten merkittävyys

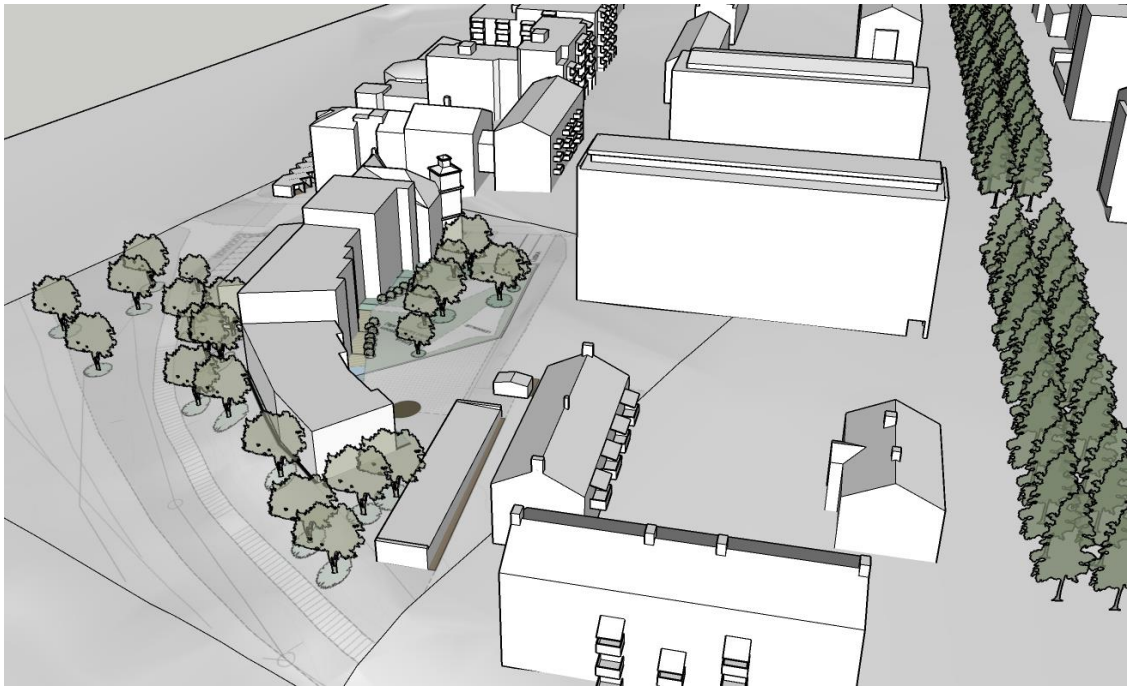
Asemakaavan vaikutusten arviointia täydennetään kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa.

Luonnosvaiheessa asemakaavan muutoksella arvioidaan olevan seuraavia vaikutuksia:

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan ovat huomattavat, kun rakennuksia puretaan ja uusia rakennetaan. Uudisrakennus on osittain korkeampi kuin purettava rakennus, ja se vaikuttaa kaupunkikuvaan. Vaikutuksia pystytään lieventämään kaavamääräyksillä, jotka ohjaavat uudisrakentamisen mittakaavaa ja arkkitehtuuria sopeutumaan ympäristöön. Uudisrakennuksen korkeus madaltuu kohti rantaa, jossa sen naapurina on matalampia rakennuksia kuin Museokadun varrella. Uudisrakennuksen rakennusala on käytännössä sama kuin purettavan rakennuksen rakennusala.

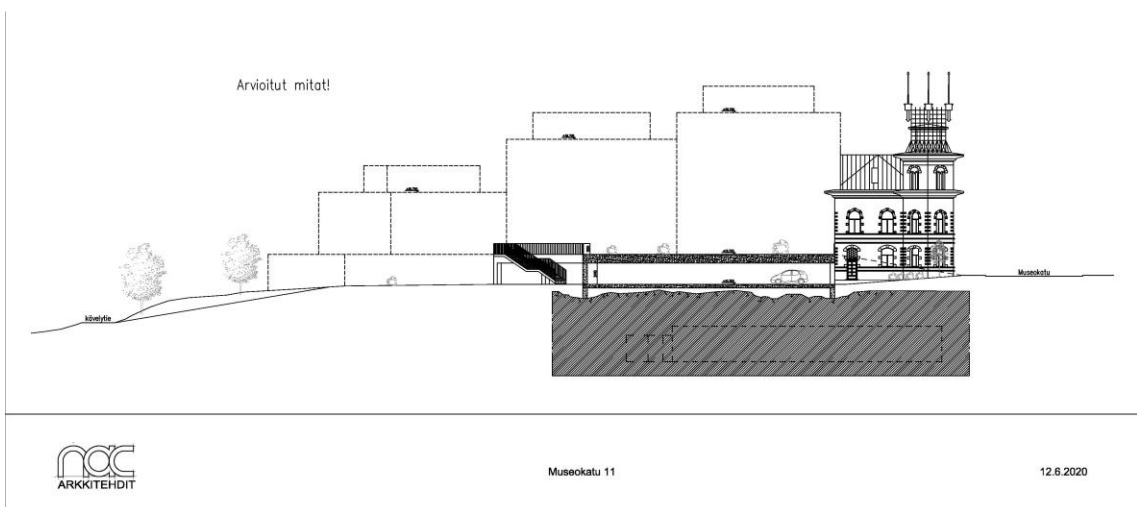




Havainnollistavia kuvia muutoksesta



Korkeusasemat suunnittelualueella ja lähiympäristössä. Punaisella kaavaluonnoksen mukaiset korkeusasemat, kattopinnan päällä olevat iv-konehuoneet ym. rakenteet huomioiden. Todellinen kattopinta on n. 3 m alempana. Pihan lukema +13.7 on pihakannen korkeusasema.



Leikkauskuva, NAC arkkitehdit Oy.

Vaikutukset luonnonympäristöön, mikroilmastoon ja maaperään

Tontilla oleva kasvillisuus on pääosin istutettua. Kaavamuutoksen toteuttamisen jälkeen istutettua kasvillisuutta on enemmän kuin nykytilanteessa. Vihertehokkuus-menetelmällä pyritään hulevesien viivyttämiseen ja imeyttämiseen tontilla. Kasvillisuus auttaa myös miellyttävän mikroilmaston luomisessa vähentämällä tuulisuutta ja paahteisuutta. Uudisrakentamisen aikana joudutaan kajoamaan maaperään, mutta kalliossa olemassa oleviin luoliin ei kosketa.

Liikenteelliset vaikutukset

Tontille ja tontilta kulkeva liikenne lisääntyy jonkin verran nykytilanteeseen verrattuna, koska suuri osa tiloista on nyt vailla käyttöä. Jos verrataan liikennemääriä tilanteeseen, jolloin tilat olivat käytössä, muutos ei ole suuri. Asuntojen lukumäärä on arviolta 38 kpl, jolloin asukasmääräksi muodostuu noin 70-80 kpl. Vilkkaimmillaan Vaasan Läänin Puhelimen aikana tontilla on työskennellyt sama määrä ihmisiä. Asumiskäytössä tontin liikennemäärät jakautuvat vuorokauden eri aikoihin tasaisemmin kuin työpaikkakäytössä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kuntatekniikan edellyttämät katutyöt maksavat noin 80 000 €. Nämä katetaan maankäyttösopimuksella. Mikäli asuntoihin muuttaa uusia asukkaita kaupungin ulkopuolelta, kaupunki saa lisää verotuloja. Purku- ja rakennustyöt työllistävät ihmisiä.

Sosiaaliset vaikutukset

Koska maanomistajan tavoitteena on rakentaa ns. kovan rahan asuntoja, alueelle muuttaa kohtuullisen varakasta väkeä, tai kiinteistöstä ostetaan sijoitusasuntoja, joita vuokrataan eteenpäin. Kun kohtalaisen sulkeutunut, teknistä huoltoa palvelevan työpaikan alue muuttuu asumiskäyttöön, alueen sosiaalinen luonne ja vuorovaikutus lähiympäristön kanssa vilkastuu. Lähiympäristössä on kuitenkin jo paljon asumista, joten se ei ole vieras elementti, vaan sopeutuu hyvin.

Vaikutukset palveluihin

Uudet keskusta-asunnot vahvistavat keskustan palveluita.

Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Vaasan kaupunki on sitoutunut vastaamaan kestävä kehityksen tavoitteisiin osallistumalla hiilineutraali 2035 –haasteeseen. Tavoitteena on hiilineutraali kaupunki määräaikaan mennessä kaikessa kaupunkialueen energiankäytössä, johon kaupunki voi omalla toiminnallaan vaikuttaa.

Yleisellä tasolla rakentaminen lisää aina kasvihuonepäästöjä, kuten myös rakennuksen käyttö esimerkiksi lämmityksen ja liikenteen kautta. Museokadun kaava-alueen tapauksessa kasvihuonepäästöjä syntyy sekä purkamisesta että rakentamisesta. Kuitenkin rakennuksen sijoittamisella, toimivalla yhdyskuntarakenteella ja ilmastomyönteisillä valinnoilla voidaan vähentää rakentamiseen liittyviä negatiivisia ilmastovaikutuksia.

Museokadun uudisrakennus tukeutuu ilmasto-ohjelman mukaisesti kunnallistekniikkaan, liikenteen ja palvelujen verkostoon sijaitessaan rakennetulla tontilla keskustan alueella. Uudisrakennus sijoittuu olemassa olevan rakennuksen rakennusalaan, ja se voidaan liittää pitkälti olemassa olevaan yhdyskuntatekniikkaan.

Kaavamuutos parantaa tontin lähialueen pyöräilyolosuhteita lisäämällä ja selkeyttämällä pyöräpysäköintiä.

Museokadun asemakaavamuutos on puuston hiilensidonnan näkökulmasta vaikutuksiltaan positiivinen, mikäli kaavan määräyksiä istutettavasta kasvillisuudesta ja puista noudatetaan.

Vihertehokkuus-menetelmän käyttö parantaa mikroilmastoa ja vähentää esimerkiksi jäähdytyksen tarvetta kesällä, mikä säästää energiaa. Hulevesien viivyttäminen ja käsittely tontilla vahvistaa ilmastomuutoksen aiheuttamaan sateisuuden lisääntymiseen varautumista.

Rakennuksen purkaminen on osa sen elinkaarta. Purkamisvaiheessa on kiinnitettävä huomiota rakennusmateriaalin jälkikäsittelyyn ja oikeanlaiseen kierrättämiseen. Rakennusmateriaalien hyödyntämismahdollisuus tulee arvioida purkamisen yhteydessä, kun niiden todellinen kunto tarkentuu.

Nollavaihtoehdon vaikutukset

Mikäli asemakaavan muutosta ei toteutettaisi, riskinä olisi, että Virian toiminnan päätyttyä tyhjiin jääneisiin rakennuksiin ei löytyisi sopivaa käyttäjää ja rakennukset jäisivät kokonaan vaille käyttöä ja rapistuisivat purkukuntoon. Tilat on tehty nimenomaan puhelinyhtiötä varten useina eri vuosikymmeninä, ja niiden remontointi nykyaikaiseen toimistokäyttöön on kallista ja vaikeaa. Keskustan alueella on huono ratkaisu jättää tontin potentiaali käyttämättä.

4.4.4 Mielenpitoet ja niiden huomioonottaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville kaavoitusjohtajan päätöksellä 19.3.2019. Nähtävillä olon aikana 28.3. – 10.4.2019 saatiin 7 lausuntoa. Alla esitetään lausuntojen tiivistelmät sekä kaavoituksen vastineet niihin. Alkuperäiset lausunnot säilytetään kaavahankkeen aktikääreessä.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus:

ELY-keskus varaa itselleen lausuntomahdollisuuden asemakaavamuutoksen luonnos- ja ehdotusvaiheessa, koska kaavamuutos koskee julkista tietoliikennettä ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta. Lisäksi ELY-keskus esittää, että kaavahankkeen jatkovalmistelussa huomioidaan kohteen läheisyys viereiseen rata-alueeseen, tietoliikenteen varmuus- ja turvallisuusvaatimukset sekä toiminnan mahdollisesti aiheuttamat vaikutukset asuinviihtyvyyteen ja –terveellisyyteen.

Vastine: kaavoitus huomioi lausunnon.

Pohjanmaan pelastuslaitos:

Wärtsilän alueen ja kaavamuutosalueen kehittäminen edellyttää, että Wärtsilän alueella ei teollisesti käsitellä tai varastoida vaarallisia kemikaaleja nykyajassa tai laajemmin.

Vastine: kaavoitus huomioi lausunnon.

Väylävirasto:

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat. Melun- ja värinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota

haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisusta päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja värinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Vastine: kaavoitus huomioi lausunnon.

Kuntatekniikka:

Nykyisen Museokatu 11 tontin liittymä tulee säilyttää Museokadulle. Toinen liittymä voidaan toteuttaa nykyisen asemakaavan mukaiselle Ratakadun jatkeelle. Tällöin kevyen liikenteen reitti sijoitetaan kaavakohteen mukaiselle puolelle, jolloin se on samalla puolella kuin Raastuvankadun kevyen liikenteen reitti. Kuntatekniikka toteaa kuitenkin, että Ratakadun jatkeen vieminen yli radan ei ole valtion ylläpitämän radan osalta kovin helppoa, sillä etäisyydet Raastuvankadun ja Ratakadun risteykseen edellyttävät varsin kalliita puomilaitteita ja myös liikennevalo-ohjausta, mikä alueen liikennemäärien mukaan ei ole tarpeellista. Siksi suunniteltua Ratakadun jatketta ei ole nykyisessä tilanteessa siten tarkoituksenmukaista viedä yli radan. Samalla kuntatekniikka katsoo, että kaava-alueella tulee laajentaa siten, että siihen liitetään myös Museokadun katkaiseva nykyisellä katualueella sijaitseva VP -alue, joka sellaisenaan ei ole enää tarpeellinen toimenpide. Alueen pysäköintinormi tulee olla 1 ap / 100 k-m², jolloin alueelta tulee löytyä vähintään 46 autopaikkaa. Nykyisen kaavamääräyksen mukaan ao. autopaikat tulee sijoittaa kiinteistön alueelle, mutta myös viereisen LP-alueen tarve tulisi tarkastella uudestaan. Wärtsilän poistuminen vähentää autopaikkatarvetta, ja siten ao. LP- alue voidaan muuttaa LPA-alueeksi, johon voidaan sijoittaa osa ko. Museokatu 11 kiinteistön autopaikoista. Tämä mahdollistaa myös suuremman lisärakennusoikeuden kuin 3400 k-m². Lisäksi uusien pysäköintinormien mukaan Museokatu 11 kohdalla tulee huomioida pyöräpysäköintinormi 1 pyöräpaikka / 30 k-m². Kuntatekniikan edellyttämät katutyöt maksavat noin 80.000 €.

Vastine: Kaupungin sisäisessä kaavoituksen aloituspalaverissa helmikuun alussa sovittiin, että katualueita ei oteta mukaan kaava-alueeseen. Raastuvankadun jatke radan yli tarvitaan siinä vaiheessa, kun Wärtsilän alueelle tulee uutta käyttöä, ja siinä vaiheessa Museokadun sulkeminen on tarpeen. Tässä vaiheessa ei siis muuteta vielä fyysisesti mitään, mutta toisaalta ei ole tarvetta myöskään muuttaa kaavaa katualueiden osalta. Pysäköintialue radan varressa on kaavoituksen mielestä parasta pitää yleisessä käytössä. Wärtsilän alueelle tulee asumisen lisäksi muutakin toimintaa, mm. työpaikkatoimintoja ja palveluita, jolloin yleiset paikat tulevat palvelemaan heitäkin. Wärtsilän alue on asukasmäärältään Ravilaakson kokoinen, joten on hyvä siksikin, että alueelta on keskustaan virallinen uusi yhteys eikä epävirallisia polkuja raiteiden yli. Museokadun tontti ei kaupunkikuvallisesti kestä enempää uudisrakentamista kuin OAS:ssa esitetty 3400 k-m², ja selkeintä on pitää autopaikat omalla tontilla.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES

Tässä vaiheessa ei lausuttavaa.

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Ei lausuttavaa.

4.4.5 Asemakaavaehdotuksen valinta ja perusteet

Kappale täydennetään ehdotusvaiheessa.

4.4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville kaavoitusjohtajan päätöksellä 19.3.2019.

Asemakaavamuutoksen luonnos asetetaan nähtäville kaavoitusjohtajan päätöksellä ...

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville lausuntoja varten.

Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS (Kappale täydennetään ehdotusvaiheessa)

5.1 Kaavan rakenne

5.2 Aluevaraukset

5.3 Kaavan vaikutukset

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavaselostuksen liitteenä olevat viitteelliset havainnekuvat ohjaavat ja havainnollistavat toteutusta.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutoksen vahvistumista tavoitellaan alkuvuoden 2021 aikana. Kaavamuutoksen vahvistuttua kaavaa voidaan ryhtyä toteuttamaan, mikäli Wärtsilän alueella ei teollisesti käsitellä tai varastoida vaarallisia kemikaaleja nykylaajuudessa tai laajemmin.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET DETALJPLANEBESTÄMMELSER

Merkintä



Selitys

Asuinkerrostalojen korttelialue.
Kvartersområde för bostadsvåningshus.

Uudisrakennusten julkisivujen ja kattopintojen on oltava jäsentelyn, materiaalien pintakäsittelyn, väriytyksen ja aukotuksen suhteen kaupunkikuvallisesti ympäristökokonaisuuden huomioivaa. Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa lasiseinäisiä parvekkeita, jotka tulee toteuttaa sisäänvedettyinä tai nauhamaisina.

Asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 m². Asuinhuoneistoa kohden tulee osoittaa vähintään 4 m² ulkoiluväline- ja irtaimistovarastotiloja, ja 2 m² yhteistiloja.

Pysäköinti tulee toteuttaa pääsääntöisesti rakenteellisena, pihakannen alaisena. Pysäköintiä ei saa osoittaa muualle kuin kaavakartassa osoitetuille alueille (ma ja p). Pihakannelle ei saa osoittaa autopaikkoja. Pihakansi tulee mitoittaa ja rakentaa siten, että pelastusajoneuvoilla on esteetön pääsy rakennuksen vara-/ hätäpoistumisteille.

Pihakansi tulee liikennealueita lukuun ottamatta käsitellä monilajisesti istutettavana tontinosana. Käyttökelpoista ja viihtyisää leikki- ja oleskelutilaa tulee piha-alueelta varata vähintään 10 m²/asunto. Kansipihalla puiden juuristolle tulee varata kasvutilaa vähintään 70 cm.

Pihalla tulee saavuttaa vähintään vihertehokkuus 1,0. Laskelma liitetään rakennuslupahakemukseen pihasuunnitelman kanssa. Menetelmällä varmistetaan, että alueella toteutuu riittävä määrä hulevesiä viivyttäviä rakenteita ja kasvillisuutta.

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esimerkiksi muuntamot), enintään 20 k-m².

Fasaden och takytan på nybyggnaden bör, vad beträffar struktur, ytbehandling av material, färgsättning samt fönster- och dörröppningar, vara sådan att miljöhelheten beaktas stadsbildsmässigt. Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får balkonger med glasväggar byggas och de bör vara indragna eller bandliknande.

Bostadslägenheternas genomsnittliga yta ska vara minst 50 m². Per bostadslägenhet ska utrymme på minst 4 m² anvisas för friluftskaps- och lösöresförråd, och 2 m² för de gemensamma utrymmena.

Parkeringen genomförs i regel konstruktionsmässigt, under gårdsdäck. Parkering får inte anvisas någon annanstans än på de områden som är angivna på plankartan (ma och p). På gårdsdäcket får inga bilplatser anvisas. Gårdsdäcket ska dimensioneras och byggas så att räddningsfordonen har fritt tillträde till byggnadens reserv-/ nödutgångar. Gårdsdäcket ska förutom vad gäller trafikområdena hanteras som en tomt del som ska förse med planteringar av flera arter. Minst 10 m² per bostad användbart och trivsamt lek- och vistelseutrymme bör reserveras på gårdsområdet. På gårdsdäcket bör minst 70 cm reserveras som utrymme för trädens rötter att växa i.

Gården ska ha minst 1,0 i gröneffektivitet. Kalkylen bifogas till bygglovsansökan tillsammans med planen för gården. Med metoden säkerställs tillräckligt med växtlighet och konstruktioner som fördröjer dagvattnet på området.

Utöver den på plankartan angivna byggnadsytan och byggrätten kan i kvartersområdena placeras byggen som betjänar den tekniska servicen (såsom transformatorer), max 20 v-m².



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



Kaupunginosan raja.
Stadsdelsgräns.



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



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



Likimääräinen eri kaavamääräysten alaisten alueenosien välinen raja.
Ungefärlig gräns mellan delarna av området, vilka har olika planbestämmelser.



Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.



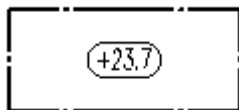
Korttelin numero.
Kvartersnummer.



Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.



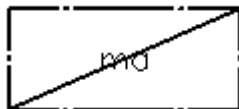
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
Högsta höjd för byggnadens vattentak.

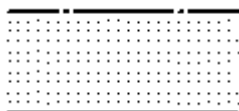


Rakennusala.
Byggnadsyta.



Maanalaisten tilojen, maan tasolla sijaitsevan rakenteellisen pysäköintitilan ja kansipihan rakennusala. Alueelle saa sijoittaa autojen pysäköintitilojen lisäksi väestönsuoja-, varasto- ja teknisiä tiloja. Jätteiden keräys tulee järjestää kansipihan alle.

Byggnadsyta för underjordiska utrymme, på marknivå befintligt konstruktionsmässigt parkeringsutrymme och gårdsdäck. På området får utöver parkeringsutrymme för bilar även skyddsrum, förråd och tekniska utrymmen placeras. Avfallsuppsamlingen bör ordnas under gårdsdäcket.



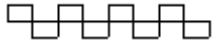
Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



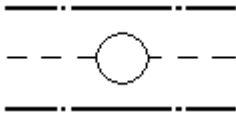
Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.



Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



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



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
z=sähkö, v=vesi, j=viemäri, p=puhelin, t=tietoliikenne
För underjordisk ledning reserverad del av område.
z=elektricitet, v=vatten, j=avlopp, p=telefon, t=data

et 15%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja varten.
Beteckningen anger hur många procent av den till byggnadsytan tillåtna våningsytan får användas för utrymme för samhällsteknisk försörjning.

sr - 3

Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tärvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla.

Byggnad som ska skyddas. Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte fördärvar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som strider mot denna målsättning tidigare utförts i byggnaden bör man sträva efter att i samband med ändringsarbete, reparera byggnaden på ett sätt som anpassar sig till stilen.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- asuntokerrosala 1 ap/100 k-m²
- suojeltavat rakennukset 1 ap/120 k-m²
- yhdyskuntateknisen huollon tilat 1 ap/100 k-m²

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

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä:

- asuntojen huoneistoala 1 pp/30 m² + saman verran säältä suojattua säilytystilaa

Bilplatser minimiantal:

- bostadsvåningsyta 1 bp/100 v-m²
- byggnader som bör skyddas 1 bp/120 v-m²
- utrymme för samhällsteknisk försörjning 1 bp/100 v-m²

Bilplatskravet gäller inte sådana förrådsutrymmen på markplanet utanför bostaden som betjänar boendet och som är inbegripna i våningsytan, inte heller hobby-, klubb- och bastuutrymmen o.d. som står till invånarnas förfogande, inte heller halvvarma balkonger och grönrums i anslutning till bostäderna. De ovan nämnda utrymmena påverkar inte heller beräkningen av skyddsrummets skyddsytta.

Cykelplatser minimiantal:

-bostädernas lägenhetsyta 1 cp/30 m² + dessutom lika mycket väderskyddat förvaringsutrymme

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa pääosin lasirakenteisia sisäänkäyntikatoksia, ympäristöön soveltuvia polkupyörä- ja jätekatoksia, sekä vähäisessä määrin muita toimintaa ja teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot).

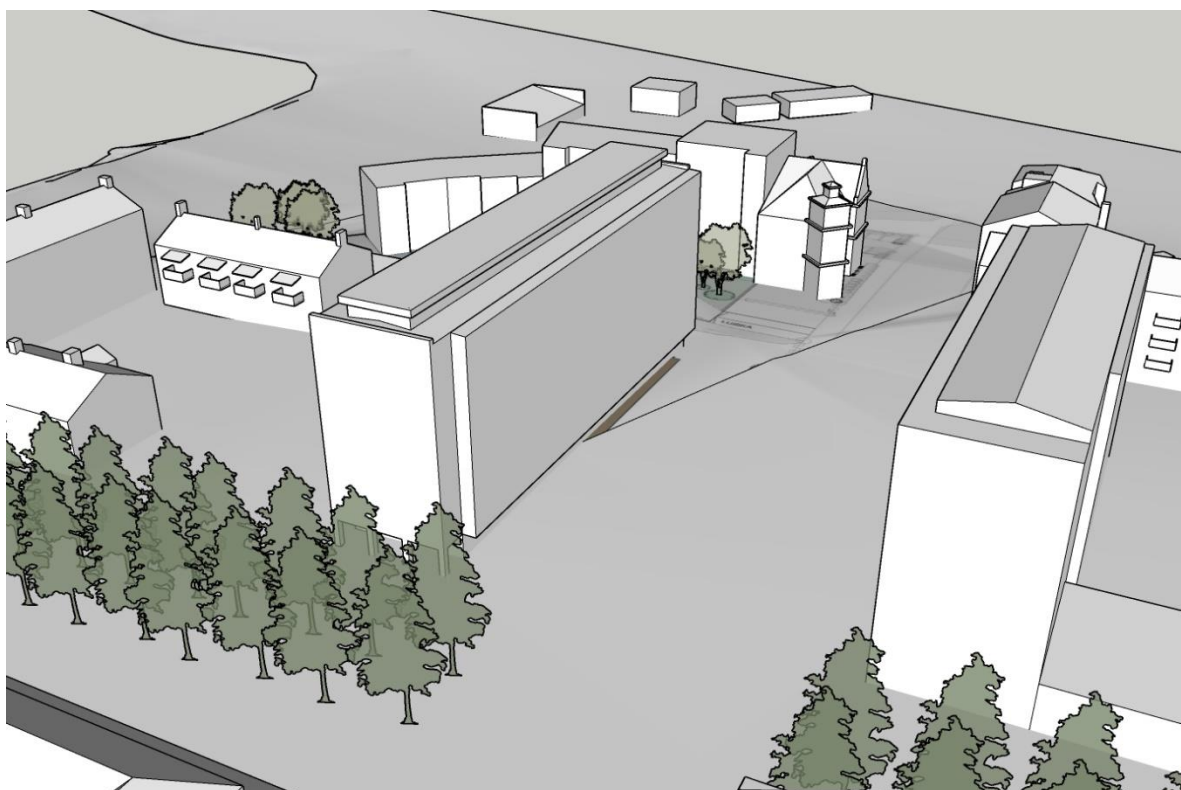
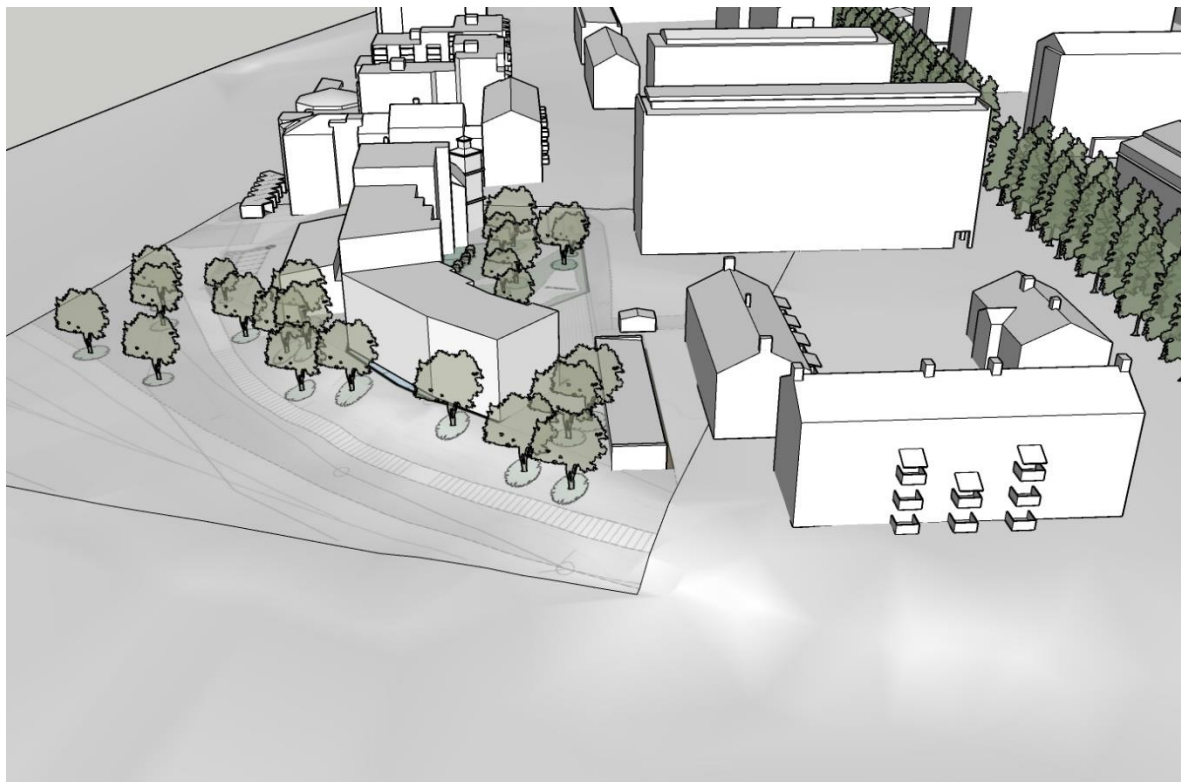
Förutom den på plankartan fastställda byggytan och bygggrätten, kan det på kvartersområdena placeras ingångstak huvudsakligen av glas, till omgivningen anpassade cykel- och avfallstak, samt i mindre utsträckning andra konstruktioner som betjänar verksamheten och den tekniska försörjningen (t.ex. transformatorer).

Jätteiden käsittelyä varten varatut alueet on aidalla tai istutuksin erotettava muusta piha-alueesta.

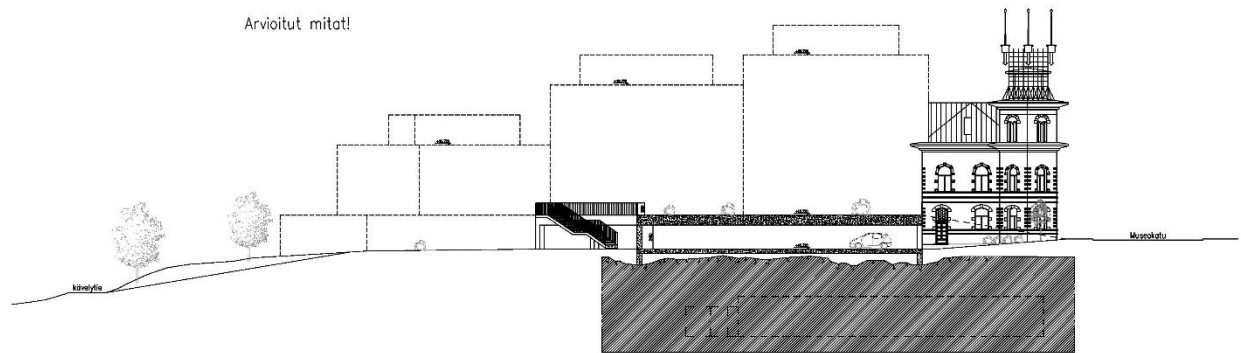
För insamling av avfall reserverat område bör avskiljas från övrigt gårdsområde med staket eller planteringar.

Asemakaavan toteuttamisen ehtona on, että tontilla 905-4-77-6 sijaitsevat kaasusäiliöt on purettu pois ko. tontilta.

Villkor för genomförandet av detaljplanen är att gasbehållarna på tomt 905-4-77-6 är nedmonterade och avlägsnade från tomten.









28.9.2018



V A S A .
V A S A .

Asemakaava nro 1093

Museokatu 11

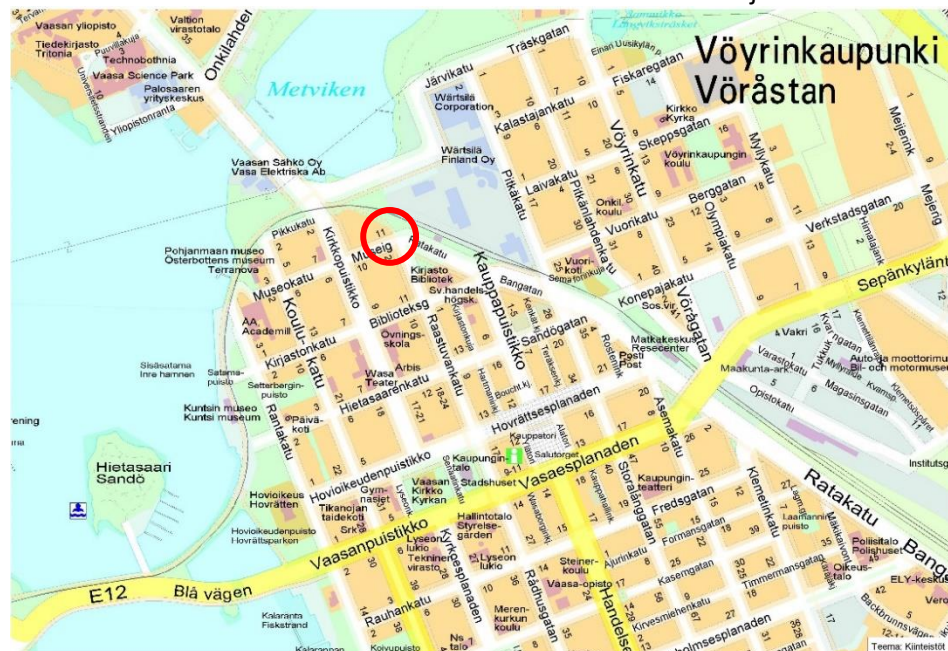
ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

19.3.2019

Suunnittelun kohde

Asemakaavoituksen kohteena on osoitteessa Museokatu 11 sijaitseva tontti.



Kaava-alueen sijainti opaskartalla



Ilmakuva kaava-alueelta ja lähiympäristöstä

V A S A .
V A S A .



Vanha puhelinyhdistyksen talo



Ilmakuva alueesta (NAC arkkitehdit)



Suunnittelun tavoite Tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitus vireillä olevan keskustan osayleiskaavan mukaiseen suuntaan, julkisesta palvelusta asumiseen. Kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asumisen lisääminen keskustaan ovat kaupungin strategian ja keskustan osayleiskaavan mukaisia tavoitteita.

Maanomistajan tavoitteena on kehittää kohdetta ensisijaisesti asuntokohteeksi. Rakennuksissa oleva yhtiön oma toiminta on supistunut ja lähes kaikki tilat ovat vapautuneet. Osa teknisistä tiloista ja maanalaiset laitetilat jäävät Elisan käyttöön. Maanomistajan tavoitteena on 4600 kem² rakennusoikeus tontille, josta uudisrakennukselle noin 3400 kem². Asunnot on kaikilta osin tarkoitus toteuttaa myytävänä ns. kovan rahan asunto-osakkeina.

Suunnitteluun vaikuttavat lähiympäristön liikennejärjestelyt, teknisten ja laittilojen käytön jatkumisen turvaaminen sekä radan takana sijaitsevan Wärtsilän alueen nykyinen ja tuleva käyttö. Lisäksi suunnittelussa on huomioitava alueen sijainti näkyvällä paikalla kaupunkirakenteen reunalla rinteessä. Rakentamisen tulee olla kaupunkikuvaltaan korkeatasoista.

Vireilletulo Asemakaavan muutos on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2019. Hanke on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta.

Kaavatilanne

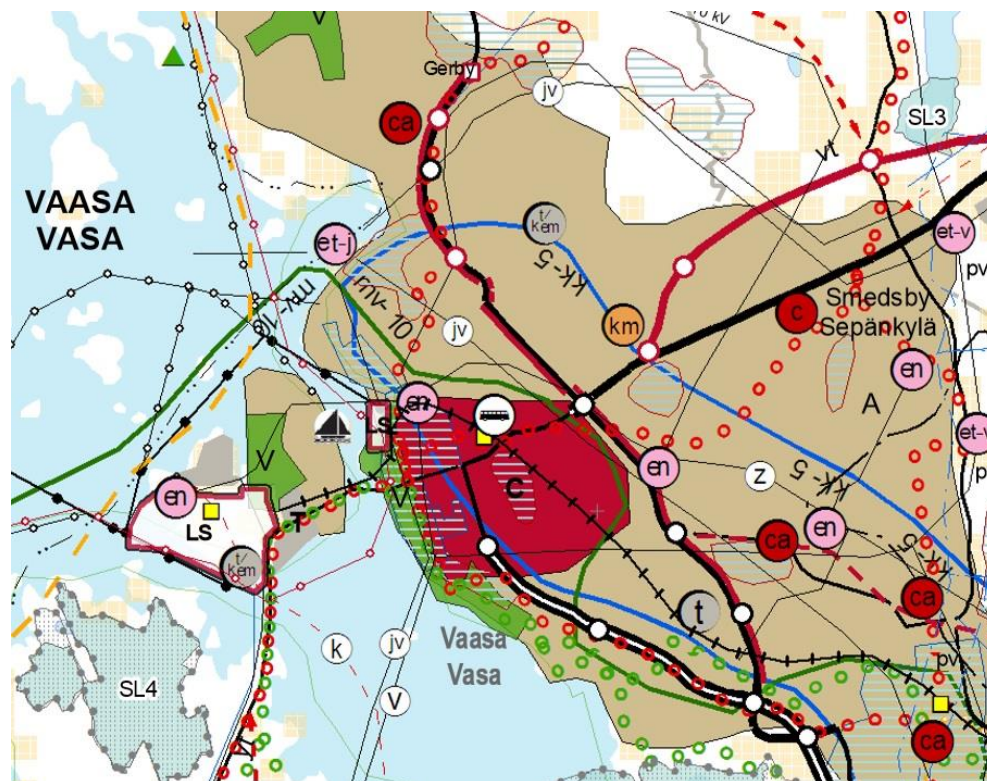
Maakuntakaava

Alueella on voimassa Ympäristöministeriön 21.12.2010 vahvistama Pohjanmaan maakuntakaava 2030. Tämän kaavan korvaavaa Pohjanmaan maakuntakaava 2040 laaditaan parhaillaan, tavoitteena on hyväksytty kaava keväällä 2020.

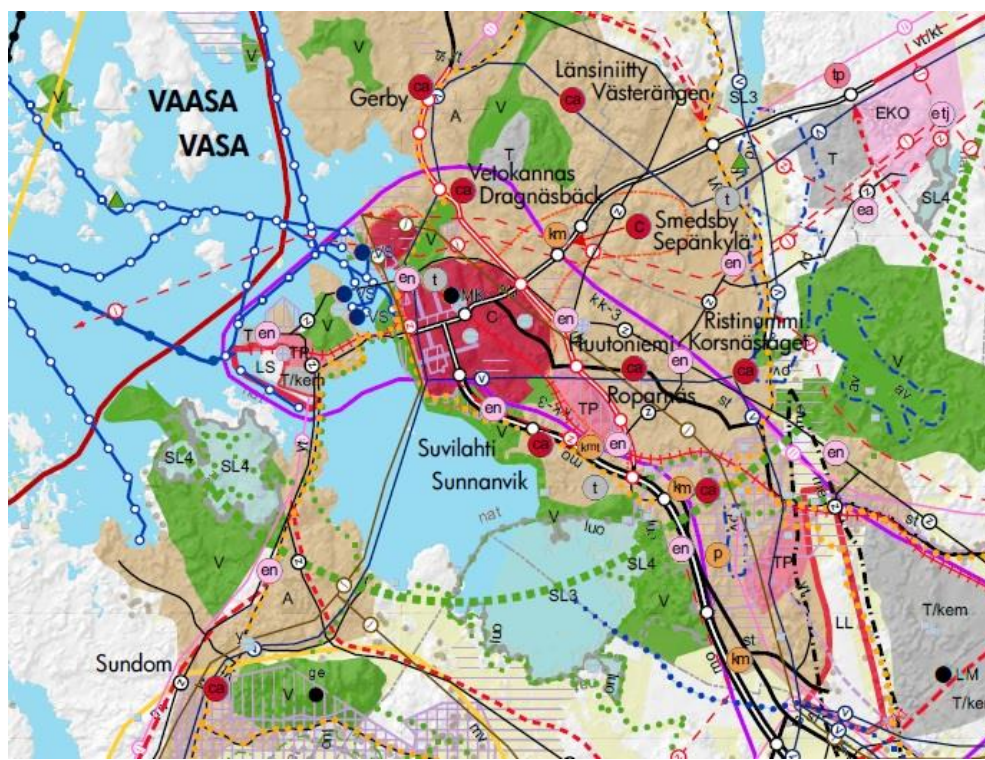
Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta C, jonka suunnittelussa tulee luoda edellytyksiä kaupallisesti vetovoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle varaamalla alueita tiivistä kaupunkirakentamista ja monipuolisia palveluja varten sekä määrittelemällä korkeatasoisen kaupunkikuvan kehittämisen periaatteet. Suunnittelualue sisältyy myös Vaasan kaupunkiseudun alueeseen (kk-1), jonka määräystekstissä lukee mm.: ”Vaasan asemaa valtakunnan osakeskuksena ja maakuntakeskuksena tulee edistää. Vaasan kaupunkiseudulla kasvu tulee kohdistaa ensisijaisesti kaupunki- ja kuntakeskuksiin sekä alakeskuksiin, missä kaupunki- ja taajamarakennetta tulee täydentää ja eheyttää.”

Alue kuuluu lisäksi matkailun vetovoima-alueeseen (mv-10) ja Vaasan laatukäytävään (kk-5).

V A S A .
V A S A .



Ote maakuntakaavasta 2030



Ote maakuntakaava 2040 luonnoksesta

Yleiskaava

Vaasan yleiskaava on vahvistunut 18.9.2014. Suunnittelualue on yleiskaavassa PY-
aluetta, julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta, jolle saa sijoittaa vähäisessä määrin
myös muita työpaikkatoimintoja ja asuntoja.



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

Keskustan osayleiskaavaehdotus

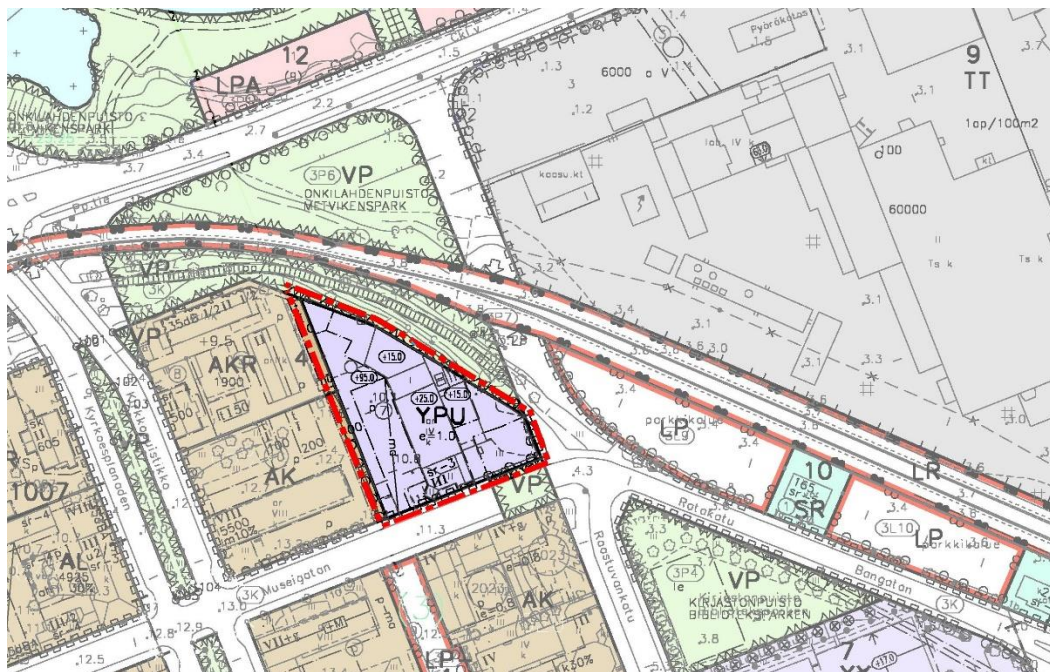
Keskustan osayleiskaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 10.9. – 10.10.2018.
Tavoitteena on lainvoimainen osayleiskaava vuoden 2019 alkupuolella.
Osayleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu asuinkerrostaloalueeksi AK,
jonka rakentamistehokkuus on määrätty välille 0,8 – 1,6. Kiinteistön vanhin rakennus
on osoitettu rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ja vaalittavaksi
rakennukseksi, jonka suojelu määritellään tarkemmin asemakaavassa tai lain nojalla.



Ote keskustan osayleiskaavaehdotuksesta

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 859, joka on vahvistunut vuonna 2000. Kaavamuutosalueen asemakaavamerkintä on YPU, tietoliikennettä palvelevien rakennusten korttelialue. Rakennusoikeus on määritelty tehokkuusluvulla $e=1,0$. Museokadun vastainen rakennus (vanha puhelinyhdistyksen rakennus) on osoitettu merkinnällä sr-3, suojeltava rakennus.



Ote voimassa olevasta asemakaavojen yhdistelmäkartasta, johon on merkitty asemakaavan muutosalueen rajaus

Selvitykset

Kaavaa laadittaessa huomioidaan mm. seuraavat selvitykset:

- Luontoselvitys 2018, Vaasan kaupunki, kaavoitus
- Rakennushistoriaselvitys 2018, Arkkitehtitoimisto NAC Oy
- Keskustastrategia

Lisäselvityksiä laaditaan tarvittaessa.

Maanomistus

Museokatu 11 tontti on yksityisessä omistuksessa (Viria).

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

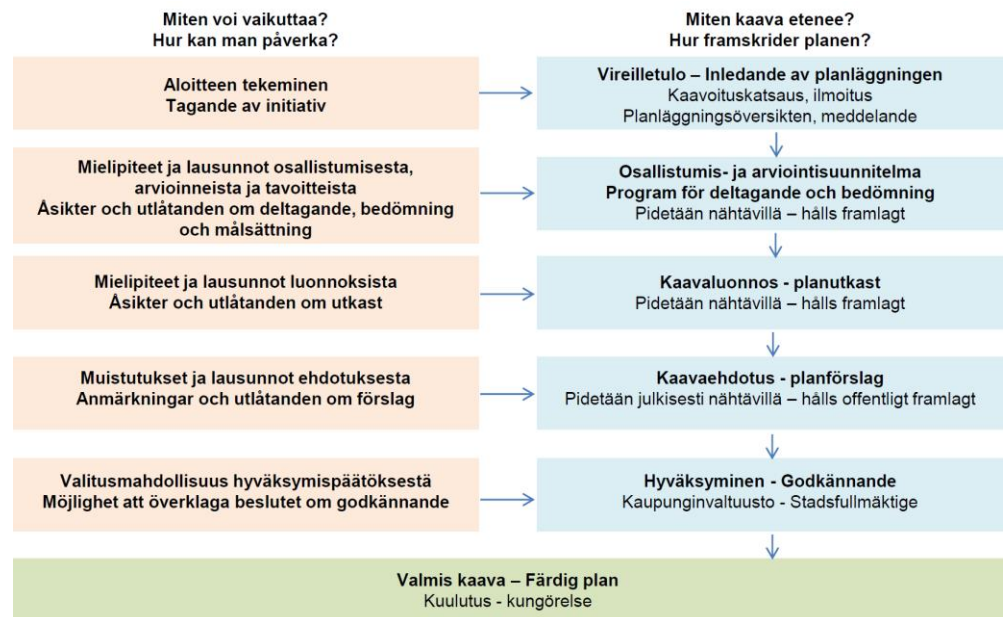
- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntatekniikka, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, Vaasan talotoimi, Vaasan Vesi, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo

- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Puolustusvoimat / Logistiikkalaitos, Suomen Turvallisuusverkot Oy, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Wärtsilä Oyj, Liikennevirasto, TUKES, Finavia Oyj, Vaasan kantakaupungin asukasyhdistys VKA ry

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:



Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla OAS:n nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä.

Kaavaluonnos

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien kaavan tavoitteita, selvitystyötä ja kaavan luonnosta.

Kaavaehdotus

Osallistuminen muistutuksella tai lausunnolla kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (30 vrk). Osallisia kuullaan koskien kaavaehdotusta ja kaavan selostusta. Lausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen kaavaehdotus etenee kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä voi jättää **valituksen Vaasan hallinto-oikeuteen** (MRL 188 §). Valitusoikeudesta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 191 §:ssä.



Lisäksi tullaan tarvittaessa järjestämään **vuorovaikutustilaisuuksia**, joissa osallisilla on myös mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun.

Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutuksista tullaan kertomaan kaavan selostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin seuraavia vaikutuksia:

- liikenteelliset vaikutukset
- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutusten arviointi tehdään yhdessä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.

Viranomaisyhteistyö

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

Sopimukset

Kaupunki neuvottelee maanomistajien kanssa kaavoituksen toteuttamiseen tarvittavat sopimukset (kaavoituksen käynnistämissopimus, maankäytösopimus).

Aikataulu

Asemakaavoitus käynnistyy alkuvuodesta 2019 ja tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2020 aikana.

Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/kaavoitus/ak1093

Yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva, puh: 040 743 8149

anne.majaneva@vaasa.fi

Kaavoituksen kanslia, puh: 06 325 1160.

kaavoitus@vaasa.fi

Osoite: Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa

Tilapäinen vierailuosoite keväällä 2019: Vaasanpuistikko 17, 6.krs, 65100 Vaasa

Allekirjoitus

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

Maankäyttö- ja rakennuslaki: 52 §, 62-67 §, 188 §, 191 §

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



Kaavoitus • Planläggningen

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