

ASEMAKAAVA 1098
KORSHOLMANPUUSTIKON PAINOTALON KULMA
ASEMAKAAVAMUUTOS JA TONTTIJAKO
LUONNOSVAIHEEN SELOSTUS



V A A S A .
V A S A .

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	905 Vaasa
Kaupunginosa:	8 (Keskusta)
Kortteli:	20
Tontit:	1–3
Suunnittelulaji:	Asemakaavan muutos ja tonttijako
Kaavan nimi:	Korsholmanpuistikon painotalon kulma
Kaavan numero:	1098
Laatija:	Vaasan kaupunki, kaavoitus Kaavoitusinsinööri Annukka Ilonen

Käsittely:	Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto, kaavoituskatsaus	10.12.2019
	Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös, OAS	16.4.2020
	Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös, luonnos	14.5.2021
	Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto, ehdotus	XX.XX.XXXX
	Kaupunginhallitus	XX.XX.XXXX
	Kaupunginvaltuusto	XX.XX.XXXX

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Vaasan keskusta-alueella, alle kilometrin etäisyydellä torilta kaakkoon. Kaava-alue käsittää korttelista nro 20 kolme tonttia; 905-8-20-1 ja 905-8-20-3 osoitteessa Korsholmanpuistikko 37–39 ja 905-8-20-2 osoitteessa Klemetinkatu 15, jotka sijoittuvat Korsholmanpuistikon ja Klemetinkadun kulmaan.

Kaava-alue sijaitsee keskustan reunavyöhykkeellä virastopainotteisella alueella, jossa sijaitsevat esimerkiksi Pohjanmaan käräjäoikeus, Maahanmuuttoviraston palvelupiste ja Vaasan pääpoliisiasema. Korsholmanpuistikon vastakkaisella puolella on liikerakennus. Lähellä kaava-aluetta on myös asuinrakennuksia, kuten Klemetinkadun toisella puolella oleva Kapsäkin puutaloalue.



Asemakaavan muutos-
tonttien sijainti opas-
kartalla

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutoksen nimi on ”Korsholmanpuistikon painotalon kulma” kaava-alueen sijaitessa Korsholmanpuistikon ja Klemetinkadun kulmassa, ja yhdessä olevista rakennuksista on toiminut painotalo vuosikymmenien ajan. Asemakaavamuutoksen kaavanumero on ak1098.

Kaavamuutoksella tarkistetaan maankäyttöä voimassa olevan keskustan osayleiskaavan mukaiseksi, asuinkerrostalojen alueeksi (AK). Kaavatyössä tutkitaan Framin vanhan painotalon purkamisen edellytykset sekä uudisrakentamisen mahdollisuus asumiskäyttöön. Asemakaava ajantasaistetaan keskustan osayleiskaavan mukaiseen suuntaan, mitä tukee asumisen lisääminen keskusta-alueelle. Kaavamuutos mahdollistaa pienimuotoisen liiketoiminnan jatkumisen korttelissa. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tonttijaon muuttaminen, osoitetaan tonteille sijoittuvien rakennusten rakennusoikeudet, rakennusalat ja muut rakentamisen laatua ohjaavat määräykset sekä ratkaistaan tonttikohtainen auto- ja pyöräpysäköinti. Lähtökohtana on kehittää muutostonttien piha-alueiden viihtyisyyttä ja toiminnallisuutta sekä lisätä asumisviihtyisyyttä.

Suunnittelussa tulee huomioida muutostonttien sijainti Korsholmanpuistikon varrella. Museovirasto on määritellyt kaikki viisi Vaasan keskuspuistikkoa valtakunnallisesti merkittävaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY), minkä vuoksi uudisrakentamisen tulee täydentää hallitusti lähiympäristön puistikkoa ja vanhaa rakennuskantaa, erityisesti asemakaavalla suojeltua Kapsäkin historiallisesti arvokasta puutaloaluetta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavaluonnos merkintöineen

Liite 2. Havainnemateriaali

Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 4. Asemakaavan seurantalomake

1.5 Luettelo muista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Andersson, K., G. Lång-Kivilinna & M. Nygård (2005). *Kapsäkin korttelisuunnitelma*. Arkkitehtitoimisto Gunilla Lång-Kivilinna, Vaasan kaupunki.
- Andersson, K., M. Kujala, G. Lång-Kivilinna & M. Nygård (2005). *Vaasan 8. ja 9. kaupunginosan rakennustapaohjeisto*. Arkkitehtitoimisto Gunilla Lång-Kivilinna, Vaasan kaupunki.
- Holm, A., C. Bonn, T. Viitala, T. Mikkonen, M. Kurten, E. Muttonen-Mattila, T. Airola, K. Höglund, P. Rislä, A. Majaneva-Virkola, E. Sund-Knuuttila & S. Sorri (2010). *Vaasan kaupunki: Kulttuuriympäristöselvitys*. Vaasan kaupunkisuunnittelu.
- Kalenoja, H., K. Vihanti, V. Voltti, A. Korhonen & N. Karasmaa (2008). *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa*. Suomen ympäristö 27/2008. Ympäristöministeriö.
- Luomala, L. (2015). *Vaasan keskustan osayleiskaavan hulevesiselvitys 2015*. Vaasan kaavoitus.
- Luomala, L. & J. Nyman (2014). *Vaasan keskustan osayleiskaavan luontoselvitys*. Vaasan kaavoitus.
- Öst, S., J. Ossi, T. Airola, K. Andersson, J. Hallasmaa, H. Vuolteenaho (2000). *Rakennusperinneselvitys*. Pohjanmaan museo ja Vaasan kaupunkisuunnittelu.
- *Vaasan Keskustastrategia* (2012). Sito Oy ja Vaasan tekninen toimi.
- *Vaasan keskustan osayleiskaavan liikenneselvitys 2015* (2015). Sito Oy.

1.6 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.5 Luettelo muista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista	2
1.6 Sisällysluettelo	3
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	6
3. LÄHTÖKOHDAT	7
3.1 Selvitys suunnittelualan olosuhteista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	10
3.1.4 Liikenne	15
3.1.5 Maanomistus	18
3.2 Suunnittelutilanne	18
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset	18
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	24
4.1 Suunnittelun aloite ja tarve	24
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja siihen liittyvät päätökset	24
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	24
4.3.1 Osalliset	24
4.3.2 Vireilletulo	25
4.3.3 Viranomaisyhteistyö	25
4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet	25
4.4.1 Lähtökohta-aineiston ja kaavoitusprosessin tavoitteet	25
4.4.2 Osallistamis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	26
4.5 Asemakaavaluonnoksen kuvaus	29
4.5.1 Asemakaavaluonnoksen perustelut	31
4.5.2 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet	31
4.5.3 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen	31
4.5.4 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja niiden vastineet	31

4.5.5 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen.....	32
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	32
5.1 Kaavan rakenne.....	32
5.2 Mitoitus.....	32
5.3 Aluevaraukset	32
5.4 Kaavan vaikutukset.....	32
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	33
5.4.2 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen.....	33
5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin	34
5.4.4 Vaikutukset sosiaalisiin olosuhteisiin.....	34
5.4.5 Vaikutukset luonnonympäristöön.....	35
5.4.6 Vaikutukset ilmastomuutokseen ja muiden riskien näkökulmasta	35
5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	36
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	36
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	36
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	36
6.3 Toteutuksen seuranta	36
LIITTEET	37

2. TIIVISTELMÄ

Alue on rakennettu kortteli keskustan reunavyöhykkeellä, jossa on asuinkerrostalo, tyhjiään oleva liikerakennus ja piha- ja pysäköintialuetta. Naapuritonteilla on pientaloja ja kerrostaloja sekä virastojen ja kaupallisten toimijoiden rakennuksia.

Keskustan osayleiskaavassa alue on asuinkerrostalojen aluetta (AK).

Asemakaavassa alue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) sekä autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Asemakaavamuutoksessa tutkitaan tyhjiään olevan liikerakennuksen purkamisen edellytykset ja uudisrakentamisen mahdollisuus asumiskäyttöön tontilla nro 1. Kaavamuutoksella osoitetaan rakennusoikeutta seuraavasti: Tontille nro 1 2350 k-m², jonka lisäksi kerrosalaltaan 150 k-m² suuruinen talousrakennus, johon saa sijoittaa polkupyörien säilytystilan, autotallin tai -katoksen ja jätehuoltotilan. Kaava sallii talousrakennuksen, mutta sitä ei lasketa tontin varsinaiseen rakennusoikeuteen. Uudisrakennuksessa on asumista 2250 k-m² ja 100 k-m² liike- tai toimistotilaa ja kerrosluku viisi (V) sekä osittain maanpäällinen kellarikerros. Tontin nro 2 rakennusoikeus on 3000 k-m² asumista ja lisäksi 40 k-m² talousrakennus sauna- ja pesutupatiloille. Asuinkerrostalon kerrosluku on neljä ja talousrakennuksen yksi.

Autopysäköinti on tonttikohtainen. Tontin nro 2 autopaikat ovat maantasossa ja kansirakenteen alla ja tontin nro 1 pysäköintialueelle tontilla nro 3 (LPA) ja autotallissa tai -katoksessa omalla tontilla. **Pyöräpysäköinti** sijoittuu pääosin säältä suojattuihin katoksiin tonttikohtaisesti.

Uutta kerrostaloa perustelevat kaupungin täydennysrakentamis- ja asuntorakentamistavoitteet sekä muutoskorttelin kaupunkikuvallinen eheyttäminen. Uudisrakennus tulee sovittaa osaksi arvokasta kaupunkiympäristöä, koska muutostontit sijaitsevat valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) määritellyn Korsholmanpuustikon varrella Kapsäkin suojeltavien rakennusten korttelialuetta (SR) vastapäätä.

Rakennusten tontit liittyvät valmiisiin katuihin, Korsholmanpuustikkoon, Klemetinkatuun ja Kirvesmiehenkatuun. Tonteilla on valmis kunnallistekniikka, mutta tonttijaon mahdollinen muuttaminen voi vaatia muutoksia infran verkostoihin.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireilletulo:

Korsholmanpuustikon painotalon kulman kaavamuutos on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta ja on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2020, jonka kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on hyväksynyt kokouksessaan 10.12.2019. Vireilletulosta ilmoitettiin 1.3.2020, kun kaavoituskatsaus julkaistiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma MRL 63 §:

Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätöksellä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 23.4.–7.5.2020. Siitä on lähetetty sähköisessä muodossa oleva lausuntopyyntö asianomaisille viranomaisille sekä kirjeet naapuritonttien maanomistajille ja -vuokraajille. OAS:n nähtävilläolosta

on tiedotettu Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Ilkka-Pohjalainen ja Vasabladet), Teknisen viraston ilmoitustaululla, kaupungin internet-sivuilla (www.vaasa.fi) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla poikkeuksellisesti Hallintotalolla (Raastuvankatu 33). Asiasta annettiin yhdeksän ennakolausuntoa, mutta ei yhtään mielipidettä.

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

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä kaavoitusjohtajan päätöksellä xx.xx.–xx.xx.2021, jolloin osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä. Nähtävilläolonaikana annettiin x mielipidettä ja x lausuntoa.

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

Asemakaavan muutosehdotus on asetettu julkisesti nähtäville kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä x.x.-x.x.2021. Kaavaehdotuksesta annettiin x lausuntoa ja x muistutusta.

Lainvoimainen asemakaava MRL 188.5 §, kuntalaki 140 §:

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvisti asemakaavamuutoksen kokouksessaan xx.xx.2021. Vahvistuksesta alkaneen valitusajan jälkeen kaava kuulutettiin lainvoimaiseksi. Tätä ennen kaavan on hyväksynyt kaupunginhallitus xx.xx.2021.

2.2 Asemakaava

Asemakaava-alueen käyttötarkoitus muuttuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL) asuin- ja liiketilojen korttelialueeksi (AK). Kaavamuutoksella mahdollistetaan nykyisen liikerakennuksen purku ja korttelin rakentaminen tehokkaaksi asuin- ja liiketilojen korttelialueeksi (AK), johon sijoittuu uusi viisikerroksinen kerrostalo kerrosalaltaan 2350 k-m², noin 30 asuntoa ja kerrosalaan sisältyvä 100 k-m² liike- tai toimistotila. Uusi kerrostalo ja tontin piharakennukset täydentävät korttelia, jossa on neljäkerroksinen asuin- ja liiketilojen korttelialue, talousrakennuksen ja pyöräkatoksen muodostama kokonaisuus.

Asemakaavan muutos toteuttaa maakunta- ja yleiskaavoissa esitettyjä tavoitteita keskustan tiivistämisestä ja keskusta-asumisen lisäämisestä. Kaavamuutos mahdollistaa asumisen lisäämisen suunnittelualueella. Tavoitteena on muuttaa alueen pääkäyttötarkoitus asumiseen ja osoittaa rakennusoikeutta asuin- ja liiketilojen korttelialueeksi. Kaavamuutos kuitenkin mahdollistaa pienimuotoisen liiketoiminnan jatkumisen korttelissa pääkäyttötarkoituksen muutoksesta huolimatta. Kaavatyössä lähtökohtana on kehittää muutostonttien piha-alueiden viihtyisyyttä ja toiminnallisuutta.

Asemakaavamuutoksella osoitetaan tonteille sijoittuvien rakennusten rakennusoikeudet, rakennusalat ja muut rakentamisen laatua ohjaavat määräykset sekä ratkaistaan tonttikohtainen pysäköinti. Asemakaavamuutosta ohjaavat sijainti valtakunnallisesti merkittävänä kulttuuriympäristönä määritellyn Korsholmanpuistikon varrella ja Kapsäkin historiallisesti arvokkaan puutalokorttelin vieressä.

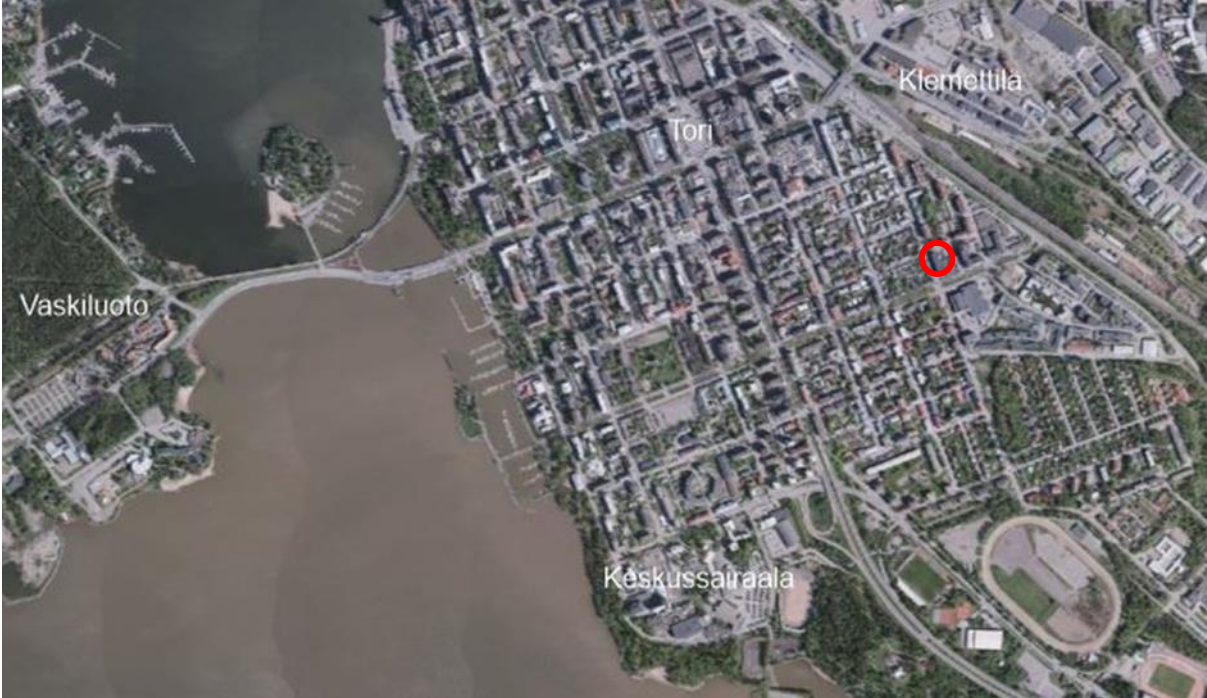
2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2021 loppuun mennessä. Kaavamuutos ei muilta osin kumoa alueella voimassa olevaa lainvoiman 16.9.1993 saanutta asemakaavaa numero 763 (ak763). Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/ak1098.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen olosuhteista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Kaava-alueen sijainti ilmakuvassa

Suunnittelualue sijaitsee keskustan reunavyöhykkeellä virastopainotteisella alueella, jossa kaupalliset toimijat, virastot ja asuminen sijoittuvat vierekkäin. Kaava-alueen lähellä sijaitsevat virastoista esimerkiksi Pohjanmaan käräjäoikeus ja Vaasan hallinto-oikeus, Maahanmuuttoviraston palvelupiste ja Vaasan pääpoliisiasema. Korsholmanpuistikon vastakkaisella puolella on liikerakennus, jossa toimii ruokakauppa, rautakauppa ja kuntosali. Viereisillä tonteilla on myös asuinrakennuksia, kuten Klemetinkadun toisella puolella oleva Kapsäkin puutaloalue ja Kirvesmiehenkadulla vastakkain olevat 1990-luvulla rakennetut tiiliverhoillut kerrostalot.



Suunnittelualueen rakennukset Korsholmanpuistikon ja Klemetinkadun risteyksen suunnalta.

Lähialue on aiemmin ollut teollisuusaluetta, mutta sittemmin muuttunut enemmän asuin-, julkisten ja liikerakennusten alueeksi. Muutos on tapahtunut erityisesti 1990-luvulla, kun kaava-alueen ympäristöön on rakentunut asuintaloja sekä Laamannipuiston ympärille että Mäkikaivontielle. Lähikorttelien asemakaavat ovat pääasiassa toteutuneita, joskin rakennusoikeutta sekä rakennusala on vielä jäljellä osalla tonteista.

Liikenteellisesti alue sijaitsee suhteellisen vilkasliikenteisten katujen, Korsholmanpuistikon ja Klemetinkadun kulmauksessa. Katujen liikennemäärien ennustetaan kasvavan tulevaisuudessa eteläisen Klemetilän keskustaän yhdistävän Korsholmanpuistikon sillan toteutuessa.

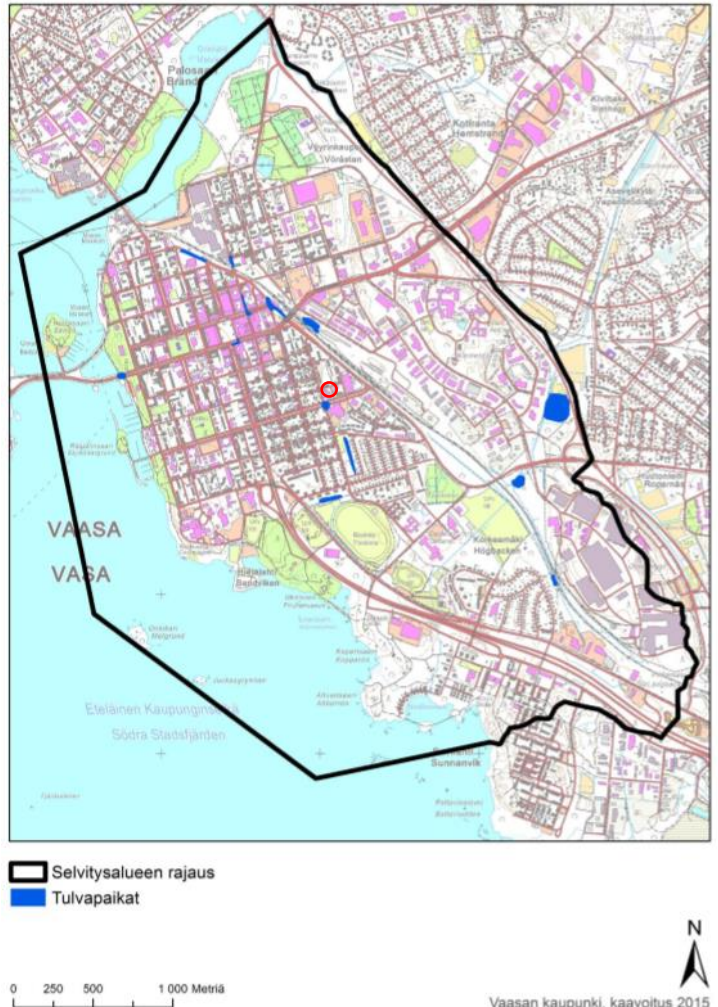
Kaava-alue käsittää korttelialueen neljästä tontista kolme, sillä tontin nro 4 autopaikkojen korttelialue (LPA) ei kuulu muutosalueeseen. Voimassa olevassa asemakaavassa kyseinen tontti on varattu viereisen korttelin virastorakennuksen pysäköintiä varten.

Kaava-alueella on Klemetinkadun suuntaisesti asuinkerrostalo ja tyhjillään oleva painotalo Framin toimitilakiinteistö Korsholmanpuistikon varrella.

3.1.2 Luonnonympäristö Maisemarakenne ja maaperä



Keskusta-alueen maisemarakenne



Keskusta-alueen tulvapaikat

Maisemarakenteen perusrungon muodostavat maiseman äärialueet; vedenjakaja-alueina toimivat maaston korkeimmat kohdat ja alavat pintavesien kerääntymisalueet, laaksot. Vaasan maiseman perusrungon muodostavat kumpareketjut ja niiden väliset laaksopainanteet.

Suurmaisemaltaan kaavamuutosalue sijaitsee laakson ja vedenjakajan vaihettumisvyöhykkeellä, ja sen maaston korot vaihtelevat +4,5 ja +6,8 metrin välillä (N2000). Alue sijoittuu Korsholmanpuistikolla vedenjakajan eli loivaharjaisen kumpareen juureen, sillä Klemetinkadun ja Korsholmanpuistikon risteysalue on ympäröiviä kortteleita matalammalla merenpintaan nähden. Alarinteessä olevasta sijainnista johtuen kaava-alueen kaakkoiskulmassa tulviminen on mahdollista, ja keskustan osayleiskaavaa varten laaditussa hulevesiselvityksessä risteysalue on tunnistettu tulvapaikaksi. Risteysalueen ei kuitenkaan katsota olevan tulvalain (620/2010) mukainen merkittävä hulevesitulvariskialue. Tästä huolimatta tulvien riski tulee huomioida kaavamuutoksessa esimerkiksi osoittamalla kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä riittävä määrä vettä läpäisevää pintoja piha-alueille, jotta mahdollistetaan hulevesien viivyttäminen ja imeyttäminen niiden syntypaikalla. Tällä tavoin voidaan minimoida kaupunkitulvan mahdollisuus alavassa maastonkohdassa.

Kaavamuutosalueen maaperä on moreenia, savea ja silttiä. Katujen risteysalueen maaperä on heikosti vettä läpäiseviä maalajeja, minkä vuoksi rakennetun ympäristön pintamateriaaleihin tulee kiinnittää erityistä huomiota. Vettä läpäisevien päällysteiden osuus on oltava riittävän suuri kaupunkitulvien välttämiseksi, mihin kaavamääräyksillä on kiinnitettävä huomiota.



Kaava-alueen lähiympäristön maaperäkartta

Vesitalous

Keskustan osayleiskaava-alue sijoittuu kokonaisuudessaan yhdelle valuma-alueelle, ja kaava-alueen hulevedet puretaan eteläisellä kaupunginselälle. Kaava-alue on nykytilassaan lähes kokonaan vettä läpäisemätöntä katto- ja asfalttipintaa, minkä vuoksi kaavamuutoksella läpäisevää pintaa lisätään. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Lajisto

Kaavamuutosalue ja sen lähiympäristö ovat kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä. Varsinaista luonnontilaista ympäristöä lähikortteleissa ei ole, mutta Klemetinkadun toisella puolella olevien Kapsäkin puutalokorttelien piha-alueilla, Kirvesmiehenkadun vastakkaisella puolella olevassa Laamannipuistossa sekä nimensä mukaisesti Korsholmanpuistikolla on puustoa ja muuta kasvillisuutta. Kaupunkiympäristössä kasvillisuus on kuitenkin usein istuettua ja ihmisen hoitamaa. Rakennetusta luonteesta johtuen kaavamuutosalueella ei sijaitse luonnontilaisia luontotyyppisiä tai erityisesti suojeltavaa eläin- tai kasvilajistoa. Alueella kasvavaa kasvilajistoa rajoittaa lisäksi se, että nykyisellään muutostonttien piha-alueet ovat lähes kokonaan asfaltilla päällystettyjä eikä näin laajempaa kasvualustaa ole. Yksittäisiä tehokkaasti leviäviä ja haastavissa kaupunkiolosuhteissa selviytyviä kasveja, kuten niin kutsuttuja rikkaruohoja, kasvaa kulkuväylien pientareilla. Tontin nro 2 asfaltoitua piha-aluetta rajaavat aitamaiset pensasistutukset ja yksittäiset lehtipuut. Samoin pensasaita rajaa tontin nro 2 Klemetinkadun suuntaista sivua sekä kyseisen kadun ja Korsholmanpuistikon kulmausta.

Kaupunkiympäristöön sopeutuneet eläinlajit, kuten tietyt linnut ja pienet nisäkkäät, kuten oravat, käyttävät kaava-aluetta vähintään läpikulkureittinä, mutta voimakkaasti rakennetun luonteen ja liikenteestä aiheutuvan häiriön vuoksi tonttien pidempiaikainen käyttö esimerkiksi pesäpaikkana on epätodennäköistä. Suunnittelualueella ei ole sellaista merkittävää luonnonympäristöä, joka vaikuttaisi asemakaavan muutoksen sisältöön eikä piha-alueilla ole suurmaiseman tai julkisen kaupunkitilan kannalta merkittävää kasvillisuutta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentunut pääosin Tapio Ivakon laatiman vuonna 1992 lainvoiman saaneen asemakaavan mukaisesti.

Kaava-alueen pohjoispuolen lähimmät korttelit ovat käyttötarkoitukseltaan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), luoteen ja lounaan puolilla asuinrakennusten korttelialuetta, jossa ympäristö säilytetään (A/s), länsipuolella Kapsäkin suojeltavien rakennusten korttelialue (SR), eteläpuolella liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) ja itäpuolella hallinto- ja virastorakennusten korttelialue (YH). Erilaisista rakennuksien käyttötarkoituksista johtuen myös niiden julkisivuissa on vaihtelevuutta.

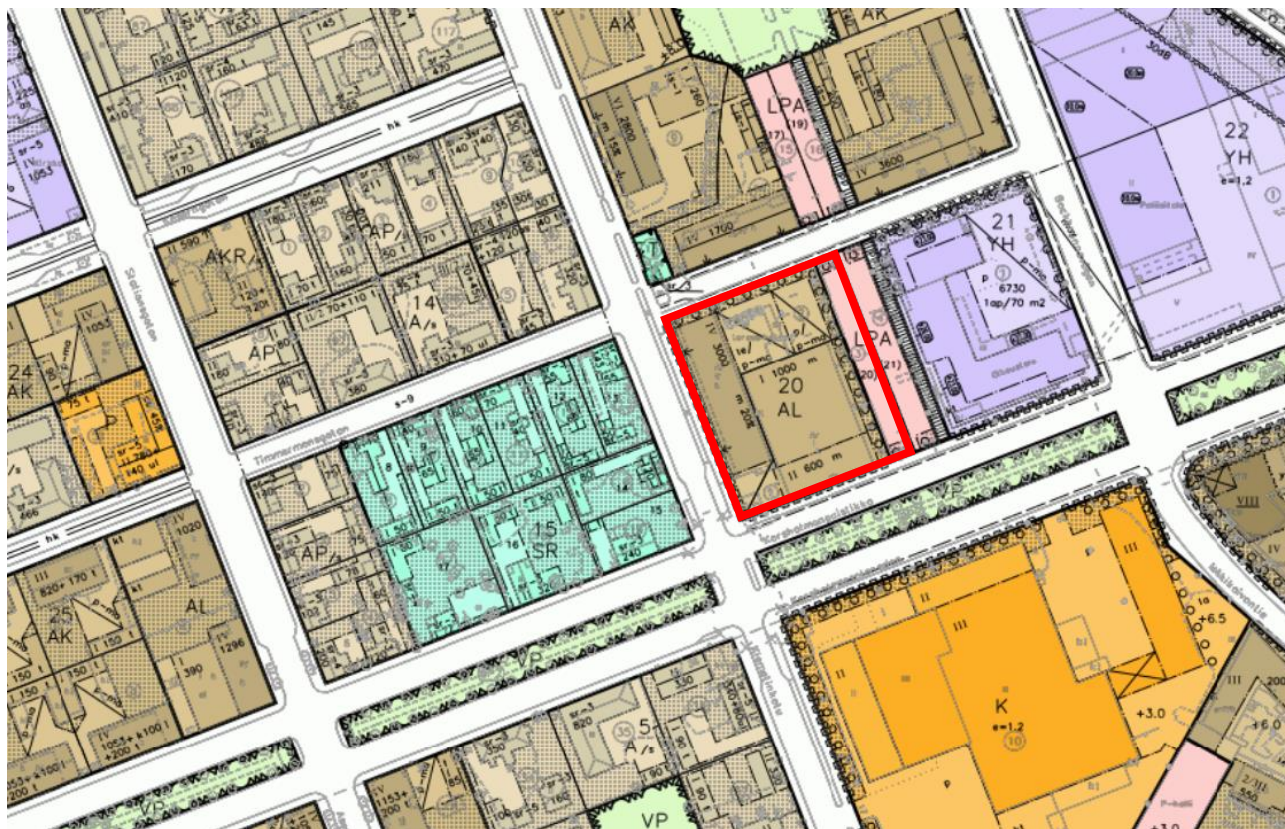


Suunnittelualueen ja sen lähialueen rakennuksia Korsholmanpuistikon suunnalta.

Kaava-alueen itäpuolella olevat julkisten rakennusten korttelit ovat pääosin uutta kaupunkirakennetta, ja kolossimaiset rakennukset ovat valmistuneet 1990- ja 2000-luvulla. Kyseisten korttelien rakennustapa on julkisten rakennusten osalta suhteellisen väljää ja avonaista. Rakennukset ovat julkisivuiltaan vaaleasävyisiä ja materiaaleiltaan varsin yhtenäisesti tiiliverhoiltuja. Yhtenäistä ilmettä lisää rakennusten yhtenevä kerrosluku, vaikka massoittelu vaihtelee rakennusten välillä.

Asuinrakennusten kerroslukumäärä lähiympäristössä vaihtelee yhden ja kahdeksan välillä. Suurin osa lähiympäristön taloista on joko kaksikerroksisia puutaloja tai neljä- tai viisikerroksia tiiliverhoiltuja kerrostaloja. Korsholmanpuistikon ja Mäkikaivontien kulmauksessa oleva kerrostalo on enimmillään kahdeksan kerroksinen portaittaisessa massoittelussaan, ja siten poikkeaa ympäröivän rakennuskannan muodostavasta kattolinjasta.

Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä on useampia suojeltuja rakennuksia; Kapsäkin puutalokortteli kokonaisuutena ja lähikorttelien lukuisat rakennussuojelumerkinnöillä suojellut puutalot. Rakennukset ovat suojeltu merkinnöillä sr-3: ”Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- ja muutostöitä, jotka tukevat sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on se rakennustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla.”. Sr-4: ”Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasu säilyy.” Sr-5: ”Suojeltava rakennus. Ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun luonne säilyy.”



Kaava-alueen lähikorttelien käyttötarkoitukset ja suojelut rakennukset ajantasa-asemakaavassa

Kapsäkin puutaloalue suojeltuna kokonaisuutena on kaava-alueen länsipuolella korttelissa nro 15. Kirvesmiehenkadun puoleiset pienikokoiset yksikerrokset asuintalot ovat tyypillisiä Kapsäkin alueen vanhimpia taloja: Niiden rakennusvuodesta tai suunnittelijasta ei ole tietoa, kun talot on rakennettu vähävaraisille. Asuintalojen piha-alueilla on alueelle tyypillisesti yksikerroksia ulkorakennuksia. Korsholmanpuustikon ja Klemetinkadun varrella on suurempia, kaksikerroksia asuintaloja, kuten kyseisten katujen kulmassa oleva A. Mannisen piirtämä kulmatalo vuodelta 1923. Kapsäkin nimitys on vakiintunut käyttöön, ja sillä viitataan alkuperäisten muuttajien omaisuuden mahtuneen kapsäkiin, *pieneen matkalaukuun*. Vähävaraisille varatun alueen asuinrakennukset olivat usein pieniä, kamarin ja eteisen sisältäviä mökkejä, eli niin kutsuttuja *moramökkejä*. Tämä oli tavallinen rakennustyyppi vähävaraisten kaupunkilaisten keskuudessa, ja se oli yleinen Vaasan ohella esimerkiksi Pietarsaaren Skatanilla.

Kapsäkin rakennuskannasta löytyy runsaasti ajallisia kerrostumia, ja rakennukset voidaan löyhästi jaotella aikakausittain eri tyyliä edustaviksi. Harvat rakennukset kuitenkaan edustavat puhtaasti jotain tiettyä tyyliä, sillä erityisesti 1800- ja 1900-luvun taitteessa vaikutteita otettiin useammasta tyyli-suunnasta samaan rakennukseen. Yleistä alueen asuinrakennuksille kuitenkin on, että niiden nykyinen ulkoasu ei monen pienen muutoksen jälkeen vastaa enää alkuperäistä rakennustyyliä. Lisäksi joidenkin rakennusten kohdalla niiden tyyliä on tietoisesti muutettu jonkin suuremman laajennus- tai muutostyön yhteydessä.

Kapsäkin rakennukset voidaan ryhmitellä nykyisen ulkomuotonsa perusteella kolmeen eri aikakauteen; 1800-luvun puolella rakennettuihin pieniin kansanomaisiin rakennuksiin ja kertaustyyliisiin suurempiin rakennuksiin, 1800- ja 1900-luvun taitteen jugend ja kansallisromanttisiin rakennuksiin sekä 1920-luvun klassisiin tyyliin rakennettuihin taloihin.

Pienet 1800-luvulla rakennetut rakennukset, joita on Kapsäkissä ja sen naapurikorttelissa, ovat todennäköisesti maalta siirrettyjä hirsirunkoisia tupia. Ne edustavat vaatimatonta, kansanomaista rakennustapaa, joka on saanut vaikutteita 1800-luvun alkupuolen uusklassismista. Tyyliuuntaa edustavia piirteitä ovat esimerkiksi loiva harjakatto ja symmetrisesti asennetut kuusiruutuiset ikkunat. Pintaverhoilultaan rakennukset olivat alun perin pystyrimalaidoitettuja, mutta jälkikäteen osaan on vaihdettu vaakalaudoitus. Samoin alkuperäiset pärekatot on vaihdettu varallisuuden karttuessa peltikattoihin. Pitkään aikaan Kapsäkin rakennuksia ei maalattu, mutta vähitellen maalien yleistyessä ne maalattiin muun muassa punamullalla ja keltaokralla. Keltaisen eri sävyt ovat edelleen ominaisia alueen pienille rakennuksille. Kertaustyyliisissä suuremmissa rakennuksissa yhdistellään empireä, uusrenessanssia, uusgotikkaa ja nikkarityyliä. Rakennukset ovat pääosin puolitoistakerroksia ja frontoonit katkaisevat räystäslinjan. Julkisivuissa on joko vaakaponttilaudoitus, tai jaoteltujen osien laudoituksen suunta vaihtelee.

1800- ja 1900-luvun taitteen jugend ja kansallisromanttiset rakennukset olivat tyyliltään ja yksityiskohdiltaan pelkistetympiä kuin edeltäjänsä. Koristelussa suosittiin orgaanisia, luonnosta poimittuja muotoja. Rakennusten julkisivut ovat vaaleita, vaakalaudoitettua niin sanottua puujugendia.

Ominaista 1920-luvun klassisiin tyyliin rakennetuille rakennuksille on kuusiruutuiset ikkunat, pelkistetty julkisivu yksinkertaisin pilariaihein. Julkisivuissa suosittiin pystyrimalaudoitusta ja värikyläisyyttä, kuten okrankeltaista ja roosaa.

Asuinrakennukset sijoittuvat Kapsäkissä pitkäsiivu katulinjaan kiinni. Talousrakennukset ovat keskeinen osa Kapsäkkiä ja sen naapurikortteleiden pihapiiriä. Rakennuksilla on selvä hierarkia, mikä on näkyvissä rakennusten ulkoasusta; asuinrakennukset ovat koristeellisempia ja talousrakennukset yksinkertaisempia. Tyypillistä talousrakennuksilla on puurakenne, harjakatto ja luukut oviaukkojen yläpuolella, jotka ovat usein erivärisiä kuin rakennuksen muu julkisivu.

Kapsäkki on nykyisin suosittu asuinalue. 2000-luvun kuluessa aluetta on saneerattu palauttamalla osin huonokuntoiset asuintalot asuttavaan kuntoon ja täydennetty aluetta muutamilla mittakaavaltaan ja ulkoasultaan historialliseen ympäristöön sopivilla rakennuksilla.

Kaavamuutoksessa Kapsäkin ja sen pohjois- ja eteläpuolella olevien korttelien rakennusten julkisivut yksityiskohtineen ovat kaavamuutosalueen uudisrakentamisen esimerkkikohteita. Tavoitteena on sovittaa uudisrakentaminen osaksi olevaa rakennuskantaa, joka on kaava-alueen lähikortteleissa julkisivuiltaan hyvin moninaisia. Julkisivujen moninaisuudesta huolimatta yhdistäviä tekijöitä ovat esimerkiksi katon muoto ja julkisivun värit. Harjakatto, joko satula- tai aumakatto, on tyypillinen katotuoto kyseisten korttelien rakennuksille. Rakennusten julkisivut ovat väriltään vaaleita; pientaloissa puulaudoitus ja kerrostaloissa vaalea rappaus tai tiiliverhoilu. Nämä arkkitehtuuriset yksityiskohdat, harjakatto ja vaalea julkisivun värit, on poimittu kaava-alueen uudisrakennukseen.



Osoitteessa Klemetinkatu 11 kaava-alueen luoteiskulmassa on sr-3 –merkinnällä suojeltu muuntarakennus. Kolmikerroksinen rakennus on valmistunut vuonna 1924, mutta sen suunnittelija ei ole tiedossa. Sen massoittelussa ja yksityiskohdissa yhdistyvät klassismin ja jugendin piirteet.

Kaava-alueen pohjoispuolella Klemetinkadun ja Kirvesmiehenkadun varrella on neljakerroksisia 1990-luvulla valmistuneita ja kuusikerroksinen 1950-luvulla valmistunut asuinkierrostalo, joissa on harjakatto ja vaalea tiiliverhoilu.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Kaava-alueella ei ole erityisiä kulttuurihistoriallisia kohteita tai tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on valmis kunnallistekniikka (vesijohto, viemäri, hulevesiviemäri, kaukolämpö, sähkö, tietoliikenne). Mahdollisen tonttijaon seurauksena muutokset kaapelien ja putkiston sijainnissa ovat mahdollisia.

Väestö- ja yhdyskuntarakenteen kehitys

Kaava-alue kuuluu tilastollisesti keskustan suuralueeseen, jonka väkiluku oli vuoden 2018 lopulla 14 782 asukasta. Keskustan suuralueen väestönkehitys on ollut positiivista tarkasteluvälillä vuosina 2000–18 väkiluvun kasvaessa kyseisenä aikana yli 900 asukkaalla. Kaupungin suuralueittaisessa väestöennusteessa ennakoitaan keskustan väestönkasvuksi 1 605 asukasta vuoteen 2025 mennessä ja 2870 asukasta vuoteen 2030 mennessä. Suurin ikäryhmä keskustan suuralueella on 20–34 –vuotiaat nuoret aikuiset. Kyseinen ikäryhmä on myös alueen selvästi voimakkaimmin kasvanut ikäryhmä 2000-luvun aikana.

Keskusta-alue on yhdyskuntarakenteeltaan varsin tiivis, eikä merkittävää täydennysrakentamista ole tehty tilanpuutteen vuoksi 2000-luvulla. Olevassa yhdyskuntarakenteessa vastaava kehitys todennäköisesti jatkuu tulevina vuosina, mistä poikkeuksen muodostaa Vöyrinkaupungin Konepaja-alue, joka vapautuu muun muassa asumiskäyttöön Wärtsilän siirryttyä Vaskiluotoon.

Työpaikat ja 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 kasvussa 2000-luvulla. Alueen suurimmat toimialat ovat terveys- ja sosiaalipalvelut, julkinen hallinto sekä tukku- ja vähittäiskauppa.

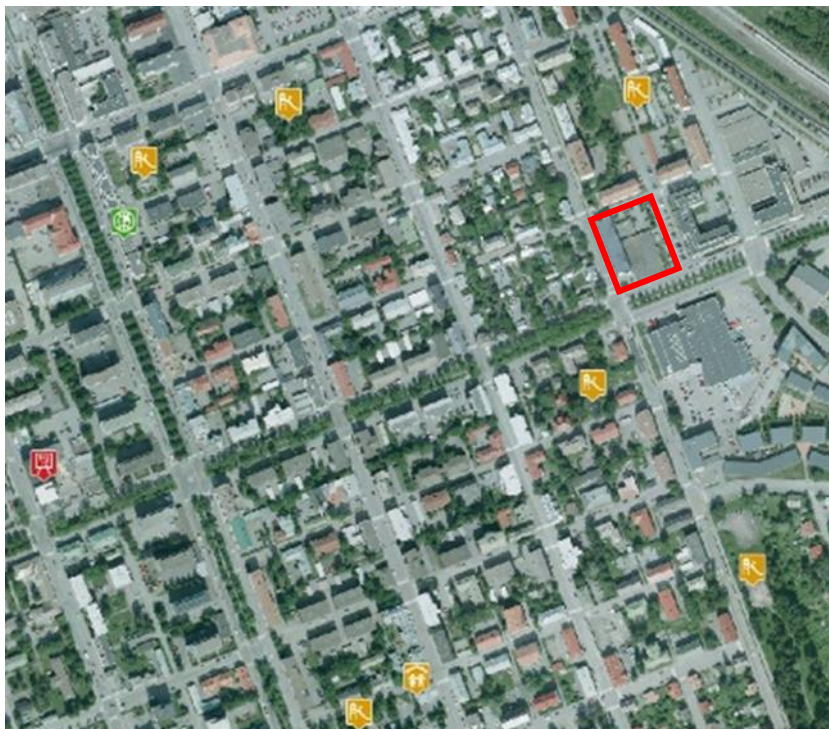
Kaava-alueen lähikortteleihin on keskittynyt lukuisia yrityksiä ja valtionhallinnon toimijoita. Vero-toimisto, Vaasan hallinto-oikeus, Pohjanmaan käräjäoikeus, Vaasan pääpoliisiasema ja Maahanmuut-toviraston palvelupiste ovat keskeisiä julkisia työllistäjiä lähialueella.

Korsholmanpuistikon vastakkaisella puolella olevassa liikerakennuksessa toimii K-Supermarket, yksityinen kuntosali ja Pohjanmaan rauta –niminen rautakauppa, jotka työllistävät enintään joitain kymmeniä työntekijöitä. Työntekijämäärältään pieni toimija on myös osoitteessa Mäkikaivontie 1 toimiva pitopalveluyritys Wanha Wasa catering. Painotalo Framin lopettamisen seurauksena graafisen alan noin 35 työpaikkaa siirtyivät pois Korsholmanpuistikolta, jonka varrella tiloissa yritys ehti toimia vuodesta 1980 vuoteen 2017 ennen kuin Framin ostama Grano keskitti toimintansa yksin toimitiloihin Meijerinkadulle.

Palvelut

Kaava-alue sijoittuu keskustan reuna-alueelle ja on kävelyetäisyydellä ydinkeskustan kaupallisista palveluista sijaitessaan alle kilometrin etäisyydellä torista. Naapurikorttelissa sijaitsee päivittäistavarakauppa, kuntosali ja rautakauppa. Päivittäispalvelut ovat hyvin saavutettavissa kävellen ja pyöräillen kaava-alueen asukkaiden näkökulmasta.

Kaavan muutosalueella Painotalo Fram on lopettanut toimintansa Korsholmanpuistikon varrella olevassa rakennuksessa sen jälkeen, kun Grano Oy osti sen toiminnan vuonna 2016. Yrityskaupan myötä painoalan palvelu siirtyi alueelta pois.



Kaava-alueen lähiympäristön palvelut.

Kaava-alueen lähin päiväkoti, *Inkerinpuiston päiväkoti*, sijaitsee Lastenodinkadulla ja ruotsinkielinen yksityinen päiväkoti Folkhälsans daghem Asemakadulla. Merenkurkun koulu ja Keskuskoulu sijaitsevat Kasarmialueen lähikortteleissa sekä suomenkieliset ja ruotsinkieliset lukiot Kirkkopuistikon lähistöllä. Näin ollen päiväkodit, peruskoulut ja lukiot sijaitsevat kävelyetäisyydellä, ja lisäksi lapsiperheiden näkökulmasta kaava-alueen houkuttelevuutta lisää lähialueen lukuisat leikkipuistot. Noin kilometrin säteellä alueelta sijaitsee kattavat liikuntapalvelut, kuten Hietalahden uimahalli, pesäpallo- ja jalkapallostadionit ja minigolf- ja frisbeegolfradat.

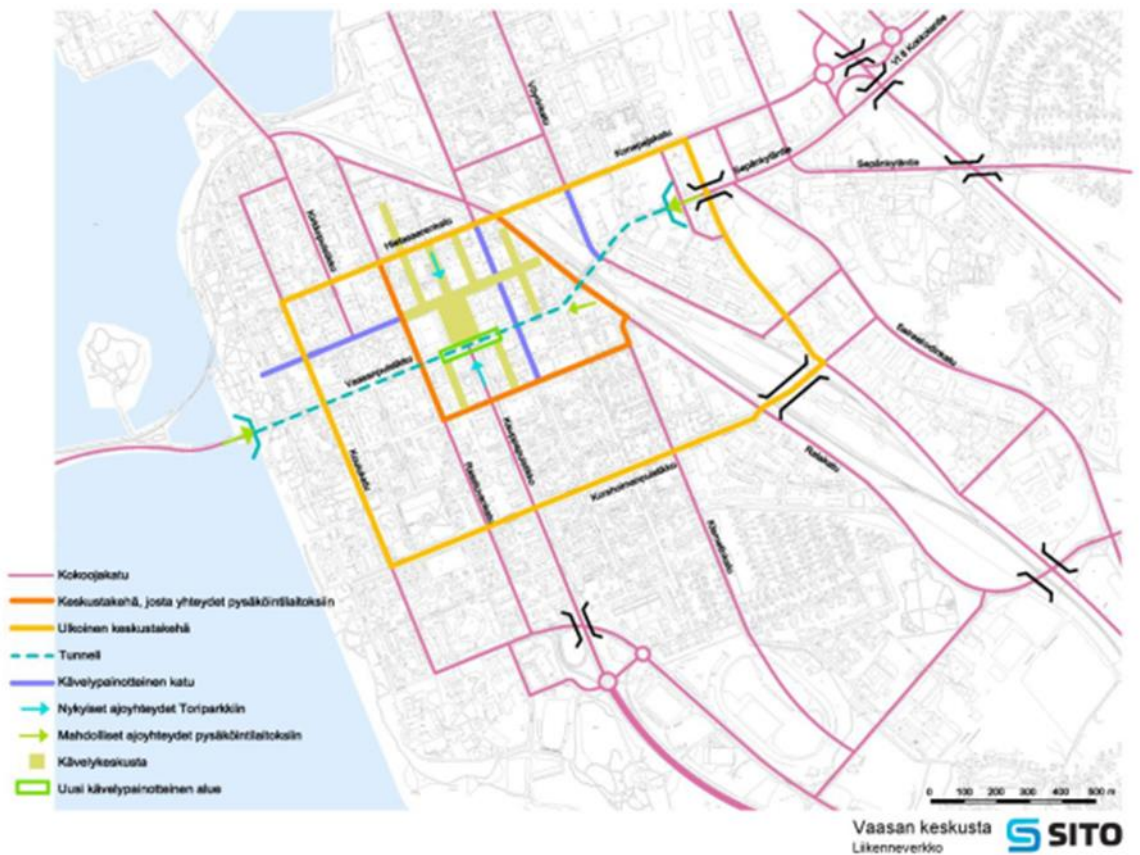
3.1.4 Liikenne

Autoliikenne

Liikenteellisesti alue sijaitsee suhteellisen vilkasliikenteisten katujen, Korsholmanpuistikon ja Klemetinkadun kulmauksessa. Korsholmanpuistikko on yksi kaupungin pääkaduista, puistikoista. Sen liikennemäärien odotetaan kasvavan Etelä-Klemetilän keskustaan yhdistävän Korsholmanpuistikon sillan rakentumisen myötä. Siltayhteys rautatien yli kytkisi keskustan ruutukaava-alueen kehittyvään Klemetilän alueeseen. Korsholmanpuistikon jatkaminen siltayhteydellä yli radan Sairaskodinkadulle asti on määritelty yhdeksi kaupungin liikenneverkon keskeisistä kehittämiskohteista, sillä se on vaikutuksiltaan Sepänkylän ohitustien ohella yksi maakunnallisesti merkittävimmistä liikenneverkko-hankkeista. Siltahanke odottaa alkuvuodesta 2021 sopimusten vahvistumista ja laajempia kaupungin liikenteellisiä linjauksia.

Keskustan osayleiskaavaa varten tehdyssä liikenneselvityksessä vuodelta 2015 keskusta-alueen kauduille on pyritty saamaan nykyistä selkeämpi jäsentely ja muodostamaan keskustaan sisäinen ja ulkoinen kehä ohjaamaan autoliikennettä halutuille väylille. Selvityksessä kaavamuuotosaluetta sivuava Korsholmanpuistikko on määritelty kuuluvaksi ulkoiseen keskustakehään, jonka tehtävänä on välittää liikennettä keskustan osista toisiin ja jakaa vilkkaiden sisääntuloteiden liikennettä. Kaava-aluetta

sivuava Klemetinkatu on selvityksessä merkitty kokoojakaduksi, joka on kaupunginosan sisäistä liikennettä palveleva katu, ja se yhdistää tonttikadut pääkatuihin.



Keskustan liikenneverkko. Vaasan keskustan osayleiskaavan liikenneselvitys, Sito Oy.

Selvityksen mukaan vuorokausiliikenne kaava-alueen kohdalla on Korsholmanpuistikolla noin 2500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Odotettu vuorokausiliikenne on 3900 ajoneuvoa/vrk vuoden 2040 ennusteessa, kun Korsholmanpuistikon silta on toteutettu muttei keskustatunnelia. Maan alle sijoittuvaa keskustatunnelia on suunniteltu Vaasanpuistikon suuntaisena ulottumaan Rantakadun liittymän länsipuolelta joko Asema- tai Olympiakadulle asti. Keskustatunneli mahdollistaisi Vaasanpuistikon rauhoittamisen ja satamaan suuntautuvan liikenteen siirtämisen maan alle.

Joukkoliikenne

Kaavamuutosalue on keskeisten liikenneväylien läheisyyden vuoksi hyvin saavutettavissa paikallisliikenteen linja-autoilla. Linja-autolinjoista numero 4 liikennöi Klemetinkadulla ja numero 11 Korsholmanpuistikolla. Linjan numero 4 reitti kulkee Torilta Melaniemeen, Ristinummelle ja Vanhan Vaasan kautta Runsoriin. Linjan numero 11 kulkee reitillä Tori - Kotiranta - Pukinjärvi. Linja numero 4 vuoroväli on puolesta tunnista tuntiin ajankohdasta riippuen ja linja numero 11 liikennöi ruuhkautuneina aamuisin ja iltapäivisin.

Matkakeskuksen läheisyyden vuoksi kaava-alue on hyvin saavutettavissa myös kaukoliikenteen linja-autoilla ja junilla, sillä matkakeskus sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä.

Pysäköinti

Kaava-alueen nykyiset pysäköintipaikat keskittyvät kahdelle pysäköintialueelle.

Tontilla nro 3 sijaitsee noin 25 maantasossa olevaa paikkaa rivissä erillisellä LPA-tontilla, joka on erotettu viereisistä rakennetuista tonteista istutetulla puurivistöllä. Tontilla nro 2 on yhteensä 36 paikkaa, joista 14 sijaitsee pysäköintikannen alla. Kannen yläpuolella on tontin asuinkerrostalon asukkaiden yhteiset sauna- ja pesutilat sekä oleskelualue. Korsholmanpuistikon ja Klemetinkadun kulmassa tontilla nro 1 on tilaa pysäköidä lyhytaikaisesti muutama auto purettavaksi suunnitellun entisen Framin painotalon laatoitetulle etupihalle. Kyseisillä paikoilla pysäköintiä ei virallisesti ole liikennemerkillä sallittu, mutta ajoittain kohta on pysäköintikäytössä. Korsholmanpuistikon varressa kaava-alueen ulkopuolella sallitaan kadunvarsipysäköinti, ja pysäköintitilaa on noin viidelle autolle.

Liikennehaitat

Tärinä Keskustan osayleiskaavan tärinäselvityksessä on tutkittu raideliikenteestä aiheutuvan tärinän laskennalliset tasot Vaasan keskustan alueella. Selvityksen mukaan kaava-alue on tärinän riskialueen ulkopuolella, eikä raideliikenteestä aiheudu merkittävää asumisviihtyvyyttä heikentävää haittaa.

Melu Kaava-alueen merkittävimpana ympäristöhäiriönä voidaan pitää liikenteen melua.

Keskustan osayleiskaavan meluselvityksessä on tutkittu kaupungin keskusta-alueen keskiäänitasot. Melulaskennat on tehty nykyisillä liikennetiedoilla nykyiselle maankäytölle ja ennustetuilla liikennetiedoilla mahdolliselle tulevalle maankäytölle.

Ympäristömelun kuvaamiseen käytetään yleisimmin keskiäänitasoa LAeq (ekvivalenttitasoa), jossa hetkittäiset äänen voimakkuuden vaihtelut on tasoitettu ja erikorkuiset osäänet painotettu korvan herkkyyttä vastaavalla tavalla (ns. A-painotus). Meluntorjuntalakiin liittyen on annettu Valtioneuvoston päätös (993/92), jossa on esitetty yleiset melutason ohjearvot pitkän ajan ekvivalenttitasoina. Ohjearvot on tarkoitettu käytettäväksi hyväksi kaavoittamisessa, rakentamisessa ja väyläsuunnittelussa.

Keskiäänitasot kaavamuutosalueella ovat nykytilanteessa seuraavat:

Päiväaikaan

- Korsholmanpuistikon varrella 60-65 dB
- Klemetinkadun varrella 60-65 dB
- korttelin keskiosissa 45-50 dB

Yöaikaan

- Korsholmanpuistikon varrella 50-55 dB
- Klemetinkadun varrella 55-60 dB
- korttelin keskiosissa alle 45 dB

Keskiäänitasot kaavamuutosalueella vuoden 2040 ennusteiden mukaan eivät poikkea vuoden 2014 liikennemäärien melutasosta.

Mikäli yli 55 dB päivämelualueille tai yli 50 dB yömelualueille (uusilla alueilla yöajan ohjearvo on 45 dB) sijoitetaan uusia asuinrakennuksia, huoneistokohtaisia pihvoja, leikki- tai oleskelualueita, terasseja tai parvekkeita, tulee niiden meluntorjunta toteuttaa siten, että melutaso ei ylitä VNp 993/92 mukaisia ulkoalueiden ohjearvoja. Pihatilojen suojaamiseksi liikenteen ääniltä tontille nro 1 suunniteltu uudisrakennus sijoittuu kulmittain Korsholmanpuistikon suuntaisesti, jotta rakennuksen massa muodostaa melulta suojaavan muurimaisen rakenteen.

Ympäristönsuojelu

RKY Kaava-alueita sivuva Korsholmanpuistikko on Museoviraston valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) inventoima. Kaikki viisi kaupungin keskuspuistikkoa ovat RKY-kohteiksi inventoituja. Puistikot periytyvät lääninarkkitehti C.A. Setterbergin vuoden 1855 asemakaavasta, jonka lähtökohta oli halkoa puutalokaupunkia paloturvallisuuden kannalta edullisiksi lohkoiksi leveillä esplanadeilla.

3.1.5 Maanomistus

Kaava-alueen tonteista nro 1 ja 3 ovat saman omistajatahon omistuksessa, Kiinteistö Oy Vaasan Korsholmanpuistikko 37-39. Tontin nro 2 omistaja on Kiinteistö Oy Sekahaku.



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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, joka ohjaa kaavoitusta.

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.huhtikuuta 2018. Tavoitteilla pyritään vähentämään yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvaamaan luonnon monimuotoisuus ja kulttuuriympäristöjen arvoja sekä parantamaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Keskeinen päämäärä on sopeutua ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin.

Uudistetut alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

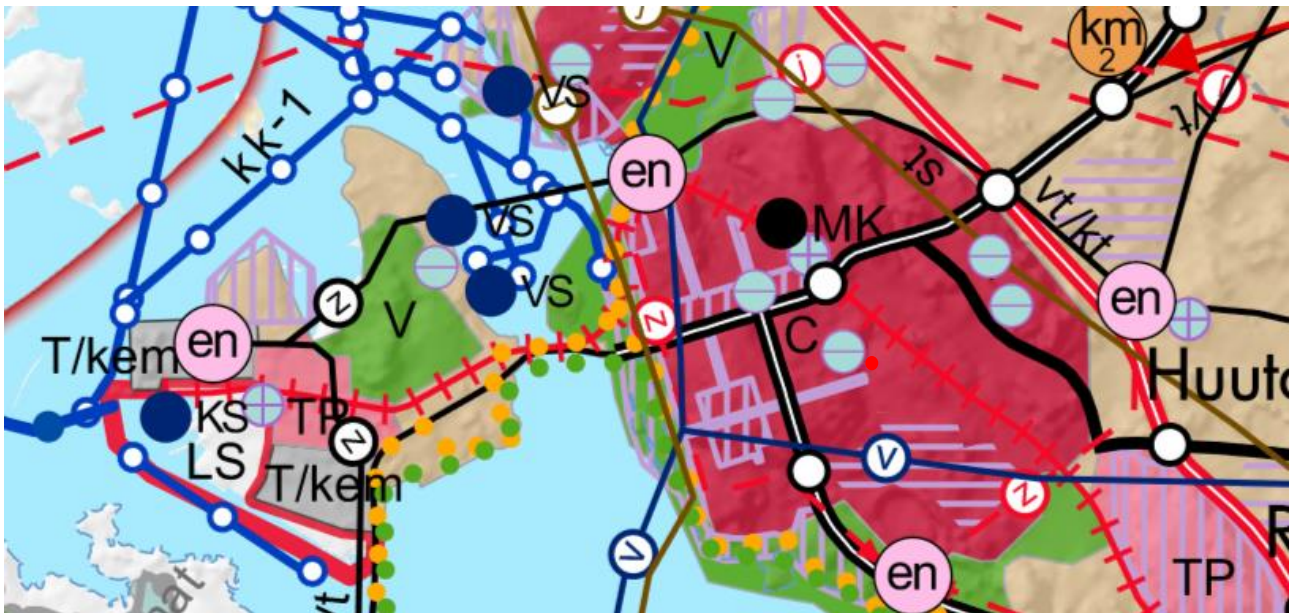
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Korsholmanpuistikon painotalon kulman kaavamuutoksessa korostuu kaksi valtakunnallista alueidenkäyttötavoitetta; toimiva ja tiivis yhdyskunta ja sitä kautta kestävä liikkuminen sekä riittävä ja monipuolinen asuntotuotanto.

Kaavamuutoksen tavoitteena on hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta mahdollisimman hyvin tukien kaupunkirakenteen eheyttämistä. Lähtökohta on luoda edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, missä rakentaminen tapahtuu ensi sijaisesti olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa. Tässä kaavassa kyse on mahdollistaa vuosia tyhjiällään olleen liikekiinteistön korvaaminen asuinrakennuksella.

Maakuntakaava

Kaava-alueella voimassa oleva Pohjanmaan maakuntakaava 2040 hyväksyttiin maakuntavaltuuston kokouksessa 15.6.2020. Maakuntahallitus päätti 31.8.2020, että maakuntakaava 2040 tulee voimaan. Kaava-alueen muutostontit ovat keskustatoimintojen aluetta C-merkinnällä, jolla osoitetaan kaupunkikeskustojen palvelutoimintojen alue. Alueelle sijoittuu keskustahakuisia hallinto-, kauppa-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan palveluja sekä asumista. Tontit sijaitsevat kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön vieressä.



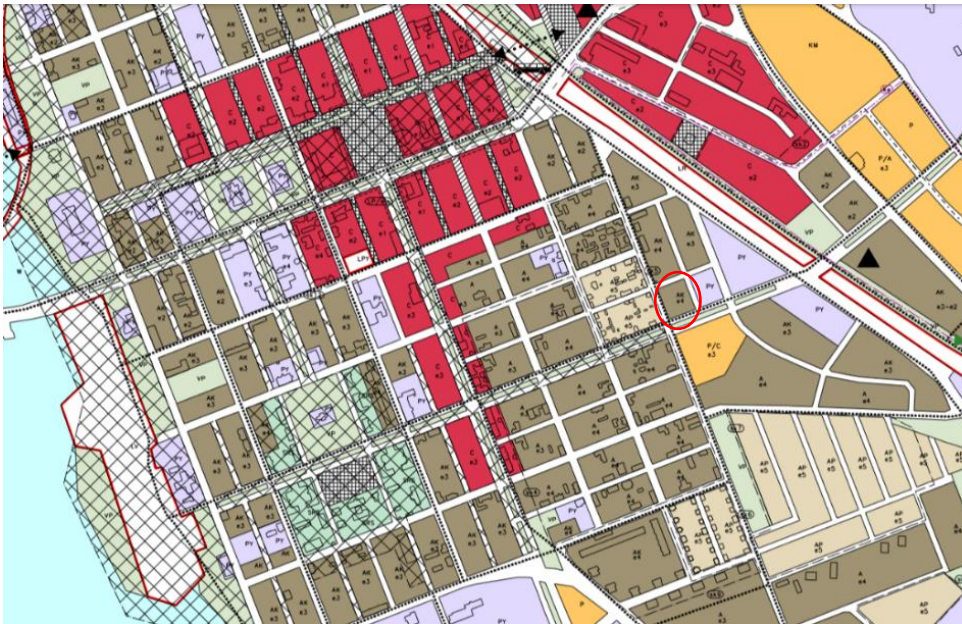
Asemakaavan muutostonttien sijainti Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040

Keskustan osayleiskaava

Kaava-alue sijaitsee lainvoiman 22.8.2019 saaneessa keskustan osayleiskaava 2040 asuinkerrostalojen alueelle (AK). Kaavamerkinnällä alue varataan pääosin kerrostaloille ja muulle kaupunkimaiselle asumiselle. Alueelle voi sijoittaa myös asumista tukevia toimintoja, kuten kauppoja, työpaikkoja ja

palveluja. Korttelitehokkuusluokka kaava-alueella on e4 eli 0,4–1,0, joka huomioi nykyisen maankäytön.

Keskustan osayleiskaavan korttelitehokkuus on määritelty olemassa olevaa käyttötarkoitusta mukailleen, minkä vuoksi tässä asemakaavatyössä tutkitaan käyttötarkoituksen muutoksen tuoma vaikutus korttelitehokkuuteen. Uudisrakentamisen tehokkuuden mittakaava tulee mitoittaa arvokkaaseen kaupunkiympäristöön soveltuvaksi, ja rajata uusien rakennusten kerroskorkeus olevaan rakennuskantaan sopivaksi.

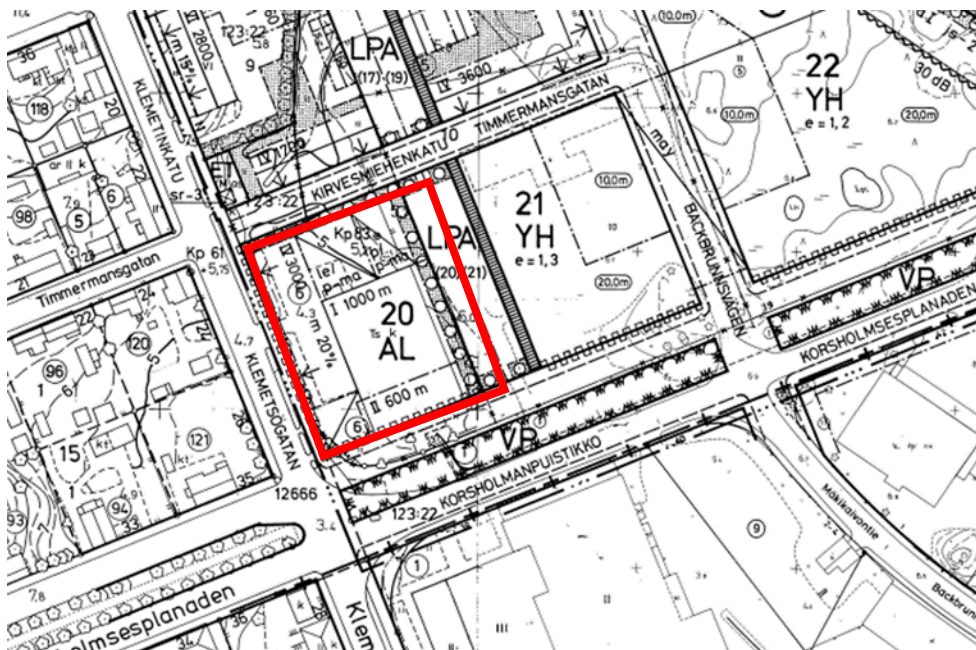


Asemakaavan muutostonttien sijainti Keskustan osayleiskaavassa

Asemakaava

Kaava-alueella on voimassa 16.9.1993 lainvoiman saanut asemakaava nro 763. Suunnittelualue on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL) sekä autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Tontilla nro 1 rakennusoikeutta on 1600 k-m² ja sallittu kerrosluku on 1–2. Tontilla nro 2 rakennusoikeutta on 3000 k-m² ja sallittu kerrosluku on 4.

Tonteilla nro 1 ja 2 ohjataan rakentamista seuraavasti: kokonaan luonnollisen maanpinnan yläpuolella olevaa kellarikerrosta ei saa rakentaa. Leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa yhtenäistä aluetta tulee varata tonteille vähintään 10 m² asuntokerrosalan 100 m² kohti. Piha-alue on erotettava tontin muista toiminnoista riittäväillä istutuksilla. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL) on liittyväkielto Korsholmanpuistikon ja Klemetinkadun varsilla sekä rakennusten ja autopaikkojen tonttien välissä on istutettava alueen osa, johon on istutettava puurivi. Kaava mahdollistaa asuinkerrostalon vieressä olevalle piha-alueelle maanalaisen auton säilytyspaikan (p-ma) tontilla nro 2.



*Asemakaavan muutos-
tonttien sijainti voi-
massa olevassa asema-
kaavassa*

Kaupungin maapoliittinen linjaus

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen on keskeinen maapoliittinen linjaus, ja kaupunkirakenteen leviäminen ja asemakaavoitettujen maa-alueiden vajaakäyttö eivät ole toivottua kehitystä. Keskeinen tavoite on varmistaa kysyntään nähden riittävä asuntojen tarjonta painottaen kestävän kehityksen periaatteita sijoittaen täydennysrakentaminen hyvien liikenneyhteyksien lähetyville. Näihin tavoitteisiin vastataan tällä kaavamutoksella:

- uusi rakentaminen ohjataan nykyiseen kaupunkirakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyiselle alueelle
- kaavamutoksen tavoitteita ovat rakentamisen laatu ja toteuttamiskelpoisuus, asuminen kohtuuhintaisuus ja kaupunkirakenteen eheys.

Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2019.

Tonttijako ja –rekisteri

Alueella on suoritettu tonttijako ja tontit ovat rekisterissä. Asemakaavan muutosalue kattaa kolme tonttia.

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu ja hyväksytty xx.xx.2021. Se täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

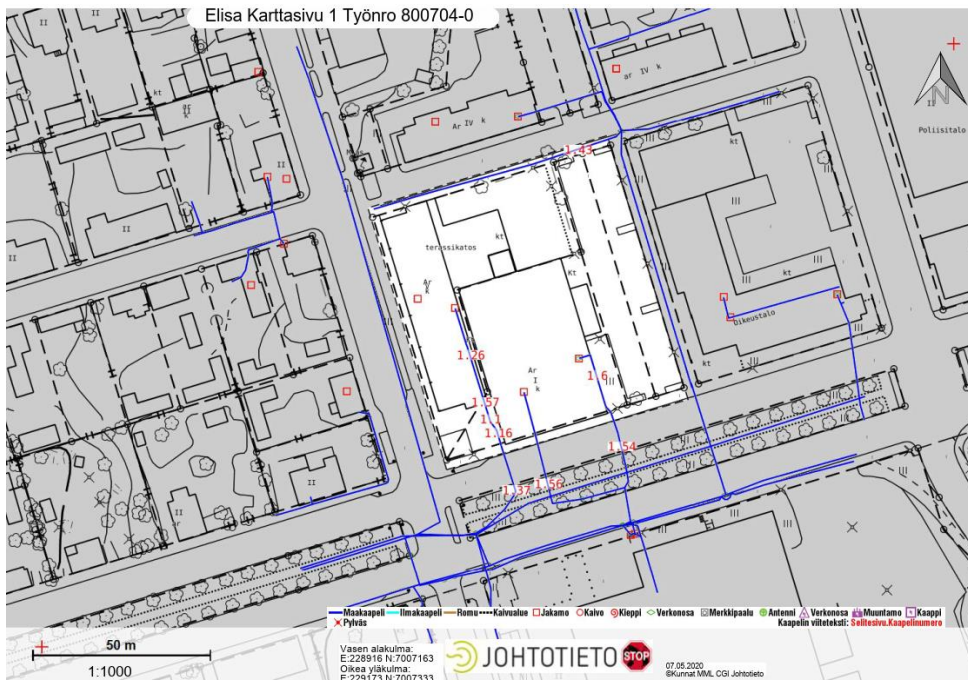
Rakennuskielto

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

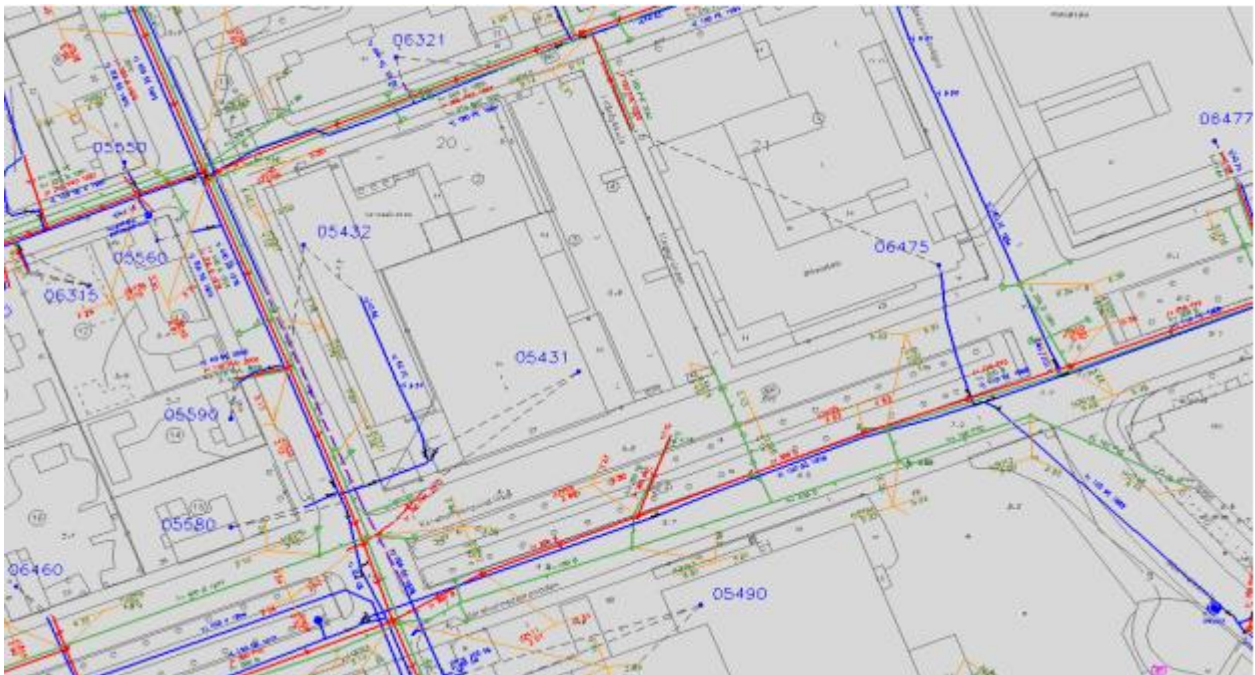
Johtorasitteet

Alueelta on pyydetty johtotiedot Vaasan Vedeltä, Vaasan Sähkön Kaukolämmöltä, Vaasan Sähköverkolta, Johtotieto Oy:stä ja Elisalta. Seuraavassa karttaotteet niiltä tahoilta, joilla on alueella infraa.

KORSHOLMANPUUSTIKON PAINOTALON KULMA | AK1098
ASEMAKAAVALUONNOKSEN SELOSTUS

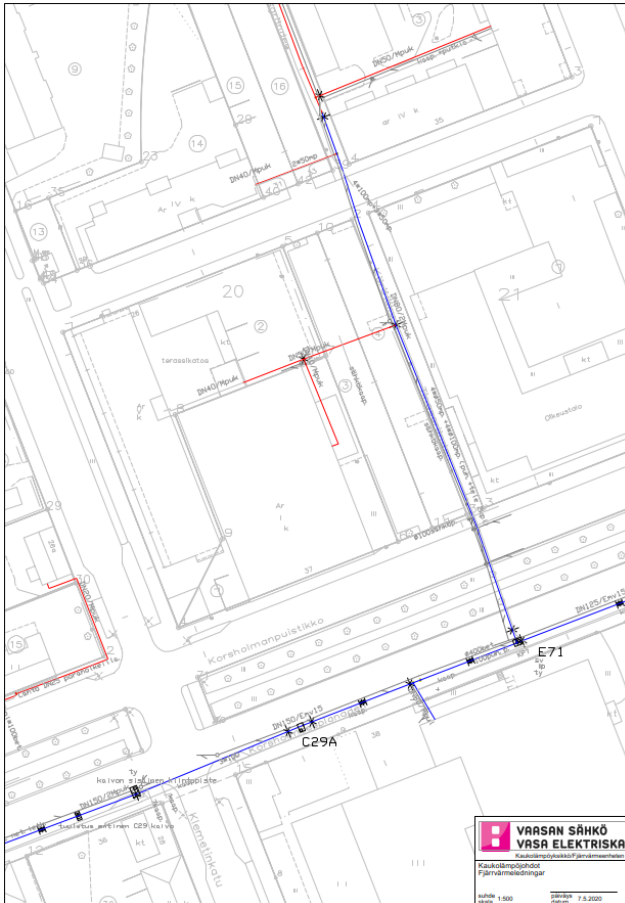


Johtotieto

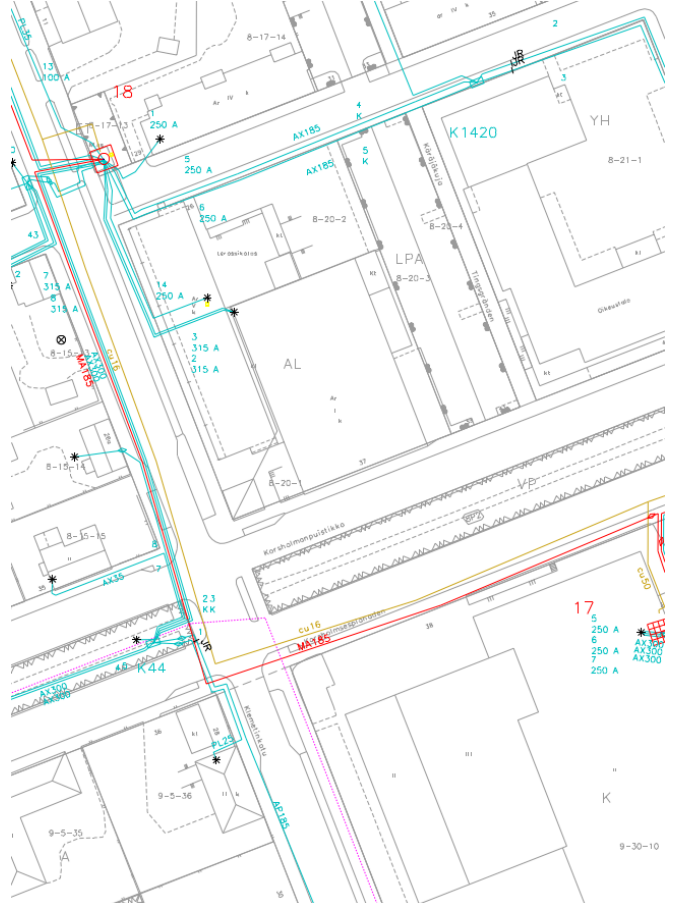


Vaasan vesi

KORSHOLMANPUUSTIKON PAINOTALON KULMA | AK1098
ASEMAKAAVALUONNOKSEN SELOSTUS



Sähköverkko



Kaukolämpö



Telia

Muut suunnitelmat

Suunnittelutoimisto Wasaplan on laatinut tontin nro 1 täydennysrakentamista koskevia luonnossuunnitelmia. Nämä suunnitelmat ovat nähtävillä valmisteluvaiheen nähtävilläolon aikana.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun aloite ja tarve

Kiinteistö Oy Vaasan Korsholmanpuistikko 37-39 on hakenut xx.xx.xxxx päivätyllä hakemuksella asemakaavan muutosta, tonteille 905-8-20-1 ja 905-8-20-3 osoitteessa Korsholmanpuistikko 37-39. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontilla nro 1 olevan liikerakennuksen purkaminen ja sen rakennusalueelle asuinkerrostalon rakentaminen tarkoituksenmukaisen käytön ja kaupunkikuvallisten tavoitteiden pohjalta.

Hanke on ollut esillä kaavoituskatsauksessa vuosina 2020 ja 2021 ja sen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 23.4.–7.5.2020 välisen ajan.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja siihen liittyvät päätökset

Yksityisessä omistuksessa olevalle maalle kaavoittaessa tarvitaan kaavoituksen käynnistämissopimus, jonka kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on hyväksynyt kokouksessaan xx.xx.xxxx. Sopimuksen molemmat osapuolet ovat allekirjoittaneet sen. Kaupungin maapoliittisen ohjelman mukaisesti kaavoituksen käynnistämissopimuksessa sovitaan muun muassa asemakaavan laadinnan kustannuksista ja sopimukseen kirjataan osapuolten maankäyttöä koskevat tavoitteet.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat ja vuokraajat
- Alueella toimivat yhdistykset (Hietalahden pienikiinteistöyhdistys ry ja Kantakaupungin asukasyhdistys ry)
- Vaasan kaupungin viranomaiset ja lautakunnat:

kaavoitus, kiinteistötoimi, rakennusvalvonta, kuntatekniikka, ympäristötoimi, talotoimi, Vaasan Vesi, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo

- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:

Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy kaukolämpöyksikkö, Finavia

- Lähi-alueen asukkaat, työntekijät ja käyttäjät

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä 10.12.2019 vuoden 2020 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä. Vireilletulosta ilmoitettiin 1.3.2020, kun kaavoituskatsaus julkaistiin.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

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

Asemakaavaprosessissa ei järjestetty varsinaista aloituskokousta prosessin luonteen vuoksi, kun kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloa seurasivat ajallisesti pitkät neuvottelut. Kaavaprosessin aikana on käyty erikseen neuvottelut suunnitteluun keskeisesti liittyvien kaupungin tulosalueiden edustajien kanssa kiinteistötoimesta, kuntatekniikasta, rakennusvalvonnasta, Vaasan Veldeltä ja Pohjanmaan pelastuslaitokselta.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston ja kaavoitusprosessin tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

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

Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on tontin täydennysrakentaminen siten, että alueen kaupunkikuvalliset ja historialliset arvot voidaan huomioida suunnittelussa ja toteutuksessa. Asemakaavan tarkoitus on kehittää tonttien piha-alueiden viihtyisyyttä ja päivittää muutostonttien pysäköintinormi vastaamaan vuoden 2018 Vaasan pysäköintipolitiikan linjauksia, mikä tarkoittaa pysäköintimitoituksen väljentämistä alueella voimassa olevaan asemakaavaan nähden.

Asemakaavan muutosalueella on keskeinen asema tulevassa kaupunkirakenteessa, ja se sijoittuu Hietalahden liikerakennuksen läheisyyteen. Keskustan osayleiskaavassa Korsholmanpuistikon vastakkaisella puolella oleva kortteli on keskustatoimintojen ja palvelujen, kaupan ja työpaikkojen aluetta (P/C). Käyttötarkoitusta osoittavalla merkinnällä alue varataan pääosin kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alue liittyy keskustaan ja Hietalahden palveluiden keskusalueeseen, minkä vuoksi se rakennetaan samoin periaattein kuin ydinkeskusta. Uudisrakentamisen kaupunkikuvallisesti korkeisiin tavoitteisiin vaikuttaa myös korttelin sijainti valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön, Korsholmanpuistikon puurivistön, vieressä. Kaavamuutoksen tavoitteena on kaupunkikuvan eheyttäminen ja alueen viihtyisyyden lisääminen muutostonttien

ja lähikorttelien mittakaavassa. Korsholmanpuistikon suuntainen uusi kulmarakennus uudistaa rakennuksena lähikorttelien kaupunkikuvaa ja viestii ydinkeskustan läheisyydestä.

Tontin omistajan tavoitteet

Kiinteistö Oy Vaasan Korsholmanpuistikko 37-39 tavoitteena on kehittää tonttia nro 1 ensisijaisesti asuntokohteeksi ja purkaa tontilla oleva liikerakennus, koska sen tilat ovat epätarkoituksenmukaisia asuinkäyttöä ajatellen. Lähtökohta on vanhan tyhjillään olevan liikerakennuksen purkaminen ja tontin uudisrakentaminen. Tontinomistajan tavoitteena on 2300 k-m² rakennusoikeus tontille uudisrakennusta varten. Rakennettavat asunnot on tarkoitus toteuttaa myytävänä niin kutsuttuina kovan rajan asunto-osakkeina.

Sekahaku Oy toi esiin kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloan yhteydessä, että heidän tavoitteena on täydentää tonttia nro 2 uudella asuinrakennuksella ja rakentaa maanalainen pysäköintihalli.

Alueen olosuhteista johdetut tavoitteet

TÄYDENNÄ

4.4.2 Osallistamis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 23.4.–7.5.2020. Suunnitelmasta jätettiin yhdeksän ennakkolausuntoa, mutta ei yhtään mielipidettä. Ohessa on tiivistelmä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyistä lausunnoista sekä kaavoituksen vastineet niihin:

Vaasan vesi: Kaava-alueen lähimmät vesihuoltojohdot ovat Klemetinkadun ja Korsholmanpuistikon risteyskohdalla, mikä tulee huomioida mahdollista tonttijaon muutosta tehdessä. Lausunnossa suositellaan tonttijaon säilyttämistä nykyisellään. Mahdollisesti tarvittavat lisäliittymät, olemassa olevien liittymien muutostyöt ja kapasiteettien lisääminen tehdään kiinteistönomistajan kustannuksella. Lisäksi lisärakentamisoikeudesta peritään liittymislupaehtojen mukainen maksu. Vesi ei vastusta alueen kehittämistä.

Vastine: Mahdollinen tonttijaon muutos tutkitaan kaavaprosessin aikana. Se tulee olemaan korttelin mittakaavassa pieni ja koskee tonttilinjaa Klemetinkadun ja Korsholmanpuistikon kulmassa. Tässä yhteydessä kulkuyhteys molemmille tonteille turvataan.

Etelä-Pohjanmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus): Lausunnossa todetaan, että kaavan valmistelutyössä on huomioitu sen valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät vaikutukset, kulttuuriympäristön hoidon, luonnon monimuotoisuuden ja vesivarojen käytön kannalta tärkeät maakunnalliset kysymykset. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa hankkeeseen näiltä osin eikä asemakaavamuutoksesta tarvitse pyytää lausuntoa ELY-keskukselta, ellei sen tavoitteet oleellisesti muutu kaavatyön aikana.

Pohjanmaan museo: Lausunnossa todetaan, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on huomioitu alueen suunnitteluun vaikuttavat ylemmät kaavatasot ja alueen kulttuuriympäristön arvot. Mu-

seo kuitenkin muistuttaa, että alueen sijainti valtakunnallisesti, maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaassa ympäristössä tulee huomioida uudisrakentamisen suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa.

Vastine: *Uudisrakentamisen lähtökohta on sovittaa se olevaan ympäristöön mukaillen lähikorttelien rakennuskannan arkkitehtonisia piirteitä esimerkiksi kattomuodon, massoittelun, pintamateriaalin ja kerrosluvun osalta.*

Pohjanmaan liitto: Liitosta ilmoitettiin, ettei se anna lausuntoa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Kuitenkin seuraavissa nähtävilläolon vaiheissa Liitto voi lausua.

Pohjanmaan pelastuslaitos: Lausunnossa todetaan, että kaavatyön perustaksi tulee selvittää Klemetinkadun varressa olevan asuinkerrostalon ja Framin vanhan painotalon välinen palomuuuri-/palo-osastointiratkaisu, jotta voidaan arvioida nykyisen asuinkerrostalon vaikutus uudisrakennuksen rakennusalan sijoittamiseen. Taustalla on se, että Suomen rakentamismääräyskokoelman mukaan, mikäli naapurirakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä, on rakenteellisin tai muilla keinoilla huolehditava mahdollisen palon leviämisen rajoittamisesta. Nykyisessä tilanteessa rakennusten välinen etäisyys on alle 8 metriä.

Vastine: *Korsholmanpuustikon varrelle sijoittuvan uudisrakennuksen paloturvallisuuden suunnittelussa huomioidaan Klemetinkadun varrella oleva naapurikerrostalo.*

Senaatti-kiinteistöt: Lausunnossa todetaan, että kaava-alueen vieressä olevan Vaasan Oikeustalon viranomaistoiminnan erityisvaatimukset on huomioitava kaavatyössä. Kaavan valmisteluvaiheessa tulee neuvotella Senaatti-kiinteistön kanssa viranomaistoiminnan edellytysten huomioimiseksi jatkossakin.

Vastine: *Kaavaprosessin edetessä tullaan järjestämään neuvottelu, jossa läpikäydään Senaatti-kiinteistön toiveet viranomaistoiminnan jatkamiseksi Oikeustalossa.*

Elisa: Kaava-alueen läheisyydessä on Elisan tietoliikenne rakenteita, joiden riittävästä suojaamisesta tulee alueen toimijoiden huolehtia. Tietoliikenne rakenteiden mahdollisesta siirtämisestä tulee ilmoittaa hyvissä ajoin Elisalle ja tilata rakenteiden siirto. Elisalle ei ole huomautettavaa kaavamutokseen.

Fingrid Oyj: Kaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja, minkä johdosta Fingridillä ei ole osallistumistarvetta asemakaavan sisältöön. Lausunnossa muistutetaan, että muiden omistajien voimajohtojen osalta tulee pyytää erilliset lausuntopyynnöt kultakin omistajalta.

Suomen turvallisuusverkko Oy: Lausunnossa todetaan, ettei turvallisuusverkolla ole lausuttavaa tai osallistumistarvetta suunnittelukokonaisuuteen liittyen.

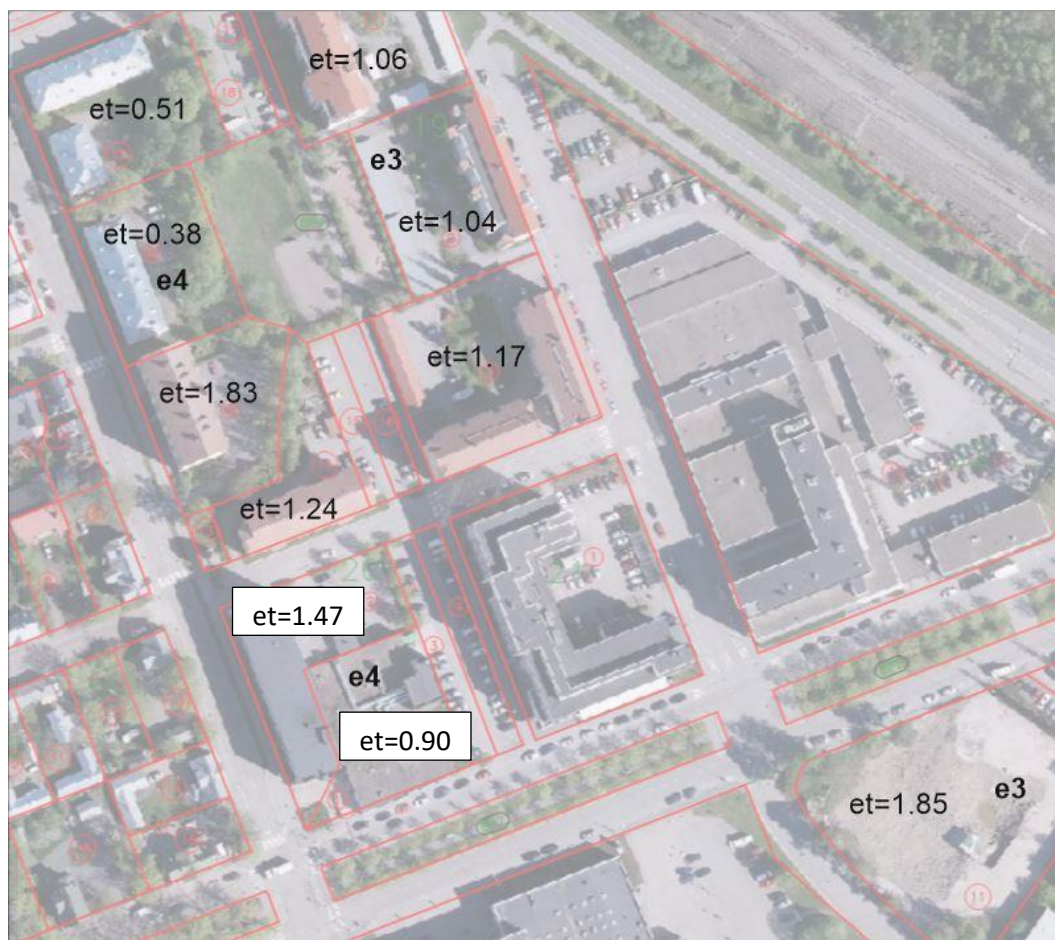
Lausuntopyyntö osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lähetettiin myös seuraaville tahoille, jotka eivät antaneet lausuntoa:

Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto (AVI), Vaasan ympäristöseura r.y./ Birthe Weijola, Väylävirasto, Pohjanmaan poliisilaitos, Vaasan Sähkö Oy Sähköverkkoyksikkö, Talotoimi, Rakennusvalvonta, Ympäristötoimi, Kiinteistötoimi, Kuntatekniikka, Anvia Oyj, Posti Oy, Hietalahden pienkiinteistöyhdistys ry, Vaasan Sähkö Oy Kaukolämpöyksikkö, EPV Alueverkko Oy, Kantakaupungin asukasyhdistys ry, VASEK, Pohjanmaan kauppakamari.

Osalliskirjeet lähetettiin 18 kaava-alueen ja sen naapurikiinteistöjen omistajille ja vuokraajille. Nähtävilläoloaikana ei annettu yhtään mielipidettä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen ennen valmisteluvaiheen kuulemista Sekahaun hallitus lähetti mielipiteen / muistion, jossa ehdotetaan lisärakentamista tontille nro 2. Uuden asuinrakennuksen lisäksi tontille ehdotetaan pysäköintikannen laajentamista sekä nykyisen asuinkerrostalon korotusta.

Vastine: Tontin nro 2 lisärakentamista tutkitaan kaavatyössä, ja aiheesta on keskusteltu Sekahaun hallituksen kanssa. Oikeusvaikutteinen keskustan osayleiskaava ohjaa asemakaavoitusta osoittaen korttelitehokkuudet. Asemakaava-alueen tonttitehokkuuksien keskiarvo ylittää sekä voimassa olevan asemakaavan että kaavaluonnoksen rakennusoikeuksilla osayleiskaavan tehokkuusluokat lähikortteleita enemmän, minkä vuoksi vielä suurempi korttelitehokkuuden ylittäminen ei ole perusteltua. Osayleiskaavan osoittamien korttelitehokkuusluokkien tavoitteena on tasapuolisuus korttelin eri tonttien välillä, jotta toimijoita kohdellaan mahdollisimman samanarvoisesti. Tontin nro 2 tonttitehokkuus on nykyisellä rakennusoikeudella korkea lähitontteihin nähden, minkä vuoksi ei olisi tasa-arvoista, että tontilla sallittaisiin vielä suurempi rakennusoikeus.



Asemakaavan
muutostonttien
lähikorttelien
kortteli- ja tont-
titehokkuudet.

4.5 Asemakaavaluonnoksen kuvaus

Asemakaavaluonnos perustuu tontin nro 1 osalta suunnittelutoimisto Wasaplanin tekemään tontin-käyttöselvitykseen, jossa on huomioitu maanomistajan ja kaupungin tavoitteet sekä kaupunkikuvaliset seikat.

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Asemakaavaluonnoksessa esitetään ratkaisu korttelin täydennysrakentamiseksi. Korttelin käyttötarkoituserkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennusoikeutta osoitetaan tontille nro 1 uutta kerrostaloa varten 2350 k-m², josta 100 k-m² liiketait toimistotilaa. Kerrostalon kerrosluku on viisi ja osittain maanpäällinen kellari. Tämän lisäksi rakennusoikeutta 150 k-m² suuruiselle talousrakennukselle, johon saa sijoittaa polkupyörien säilytystilan, autotallin tai -katoksen ja jätehuoltotilan. Uudisrakennukseen tulee noin 30 asuntoa. Tontilla nro 2 olevalle kerrostalolle osoitetaan kaavaluonnoksessa rakennusoikeutta 3000 k-m² ja kerrosluku on neljä. Tämän lisäksi tontilla olevalle taloyhtiön asukkaiden sauna- ja pesutuparakennukselle 40 k-m². Molempien tonttien piharakennukset ovat yksikerroksisia.

Kaavaluonnoksessa osoitetaan 100 k-m² rakennusoikeutta liike- tai toimistotilaa varten tontille nro 1 rakentuvaan uudisrakennukseen. Korsholmanpuistikon ja Klemetinkadun kulmaan muodostuu kaavaluonnoksessa liike- tai toimistotilaa maantasokerrokseen. Näin pääkatujen risteykseen muodostuu kivijalkaliiketila. Liike- tai toimistotilan edustalle muodostuvalle aukiolle osoitetaan rakennusala pergolaa tai muuta vastaavaa katosratkaisua varten Korsholmanpuistikon suuntaisesti. Rakennelman ja aukion luonnetta ohjataan sanallisesti kaavamääräyksin.

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala ilman erillistä pysäköintialuetta (LPA-tontti) eli tonttien nro 1 ja 2 on 3810 m². Keskustan osayleiskaavassa korttelin tehokkuus on 0,4-1,0. Voimassa olevan asemakaavan sallimalla rakennusoikeudella (4600 k-m²) korttelitehokkuusluokka toteutuu korttelitehokkuuden ollessa 0,92, kun huomioidaan korttelin kaikki neljä tonttia. Kun huomioidaan vain tontit, joilla on rakennusoikeutta, näiden kahden tontin yhteenlasketulla rakennusoikeudella ja pinta-alalla tonttitehokkuus on 1,21. Kaavamuutoksen mahdollistamalla rakennusoikeudella (5350 k-m²) korttelitehokkuus olisi 1,07, kun huomioidaan kaikkien neljän tontin yhteenlasketut pinta-alat. Kaavaluonnoksessa osoitetulla rakennusoikeudella tontin nro 1 tehokkuus olisi 1,33 ja tontin nro 2 1,47, ja näiden kahden tontin tehokkuuden keskiarvo on 1,4. Kolmen tontin osalta tehokkuus 598 m² laajuinen pysäköintialue mukaan lukien on e=1,21.

Asuntojen keskikoon on oltava vähintään 50 k-m² ja asuinhuoneistoa kohden tulee osoittaa vähintään 5 m² ulkoiluväline- ja irtaimistovarastotiloja.

Kaavamääräyksillä ohjataan uudisrakennuksen muotokieltä ja arkkitehtuurisia piirteitä siten, että se sopeutuu lähikorttelien nykyisten rakennusten kanssa ja kuitenkin muodostaa alueelle uuden ajallisen kerrostuman. Uudisrakennus sijoittuu Korsholmanpuistikon varteen kulmittain muodostaen suojaisan sisäpihan ilman umpinaista, perinteistä umpikorttelirakennetta. Ratkaisun taustalla on kaava-alueen sijainti varsin vilkkaasti liikennöityjen katujen risteyksessä, mikä edellyttää rakenteellista ratkaisua pihatilojen turvallisuuden ja asumisviihtyisyyden edistämiseksi.

Liikenteen aiheuttaman melun vuoksi uudisrakennuksen Korsholmanpuustikon vastaisella ulkoseinälle, ikkunoille ja muille rakenteille on asetettu 30 dB äänieristävyysvaatimus liikennemelua vastaan. Lisäksi kaavaluonnoksen määräyksissä edellytetään toteuttamaan Korsholmanpuustikon puoleiset parvekkeet yhtenäisenä massana erillisten parveketornien sijasta ja parvekkeiden tulee olla lasitettuja.

Kaava-alueen pysäköintijärjestelyt eivät oleellisesti muutu kaavaluonnoksessa. Pysäköinti tapahtuu tonteittain. Tontin nro 2 pysäköintipaikat ovat tontilla maantasossa ja pihakannen alla ja tontin nro 1 pysäköintipaikat ovat maantasossa viereisellä pysäköintialueella tontilla nro 3. Uuden kerrostalon piha-alueelle lähelle pysäköintialuetta voidaan sijoittaa kaksi autopaikkaa autotalliin tai -katokseen.

Tontilla nro 1 autopaikkojen vähimmäismäärät ovat vuonna 2018 hyväksytyn pysäköintipolitiikan mukaiset; 1 autopaikka / 100 k-m² asunnoille ja 1 autopaikka / 70 k-m² liike- tai toimistotilalle. Tontille nro 2 osoitetaan kaavaluonnoksessa 29 autopaikkaa, joka on yhden autopaikan vähemmän kuin pysäköintipolitiikan mukaan tontilta vaadittaisiin sen 3000 k-m² rakennusoikeuden perusteella. Pihan laadun ja määrän kohentaminen on perustelu autopaikkojen määrästä poikkeamiselle tilanteessa, jossa molemmat toiminnot eivät mahdu tontille. Pyöräpysäköinnin määrää ja laatua ohjaa myös pysäköintipolitiikka. Asuntojen huoneistoalaa kohti osoitetaan 1 polkupyöräpaikka / 30 m² ja saman verran säältä suojattuja polkupyöräpaikkoja. Mitoitettavina neliöinä käytetään asuntojen huoneistoalaa kerrosalan sijasta, koska kerrosalaa käytettäessä pyöräpysäköintipaikkojen määrä olisi hyvin suuri ja vaikeasti toteutettava erityisesti pienillä keskusta-alueen tonteilla.

Arkkitehtuuriltaan uudisrakennusten julkisivujen ja kattopintojen on oltava jäsentelyn, materiaalien pintakäsittelyn, värityksen ja aukotuksen suhteen kaupunkikuvallisesti ympäristökokonaisuuden huomioivaa. Erityisesti samankaltaisia arkkitehtonisia piirteitä tulisi poimia lähialueen tiiliverhoiluista asuinkerrostaloista. 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 ennemmin samankaltaisia kuin erilaisia ratkaisuja kuin mitä lähiympäristössä on käytetty. Määräys ei kuitenkaan tarkoita, että uudisrakennuksen olisi oltava täsmälleen samanlainen kuin lähiympäristön rakennukset.

Kaavaluonnoksen määräyksillä edellytetään, että uudisrakennuksen tulee olla yleisilmeeltään vaaleasävyinen, ja sen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää vaaleaa rappautsa, tiiltä tai väriä betonia. Korsholmanpuustikon ja Klemetinkadun kulmassa katutasokerroksessa liiketilan kohdalla kadunpuoleisten julkisivujen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää lasia. Rakennuksen kulman julkisivut eivät saa antaa muurimaista, umpinaista vaikutelmaa maantasokerroksessa. Katutasokerroksen julkisivun materiaalina tulee käyttää esimerkiksi laatoitusta, graafista betonia tai muuta eläväpintaista materiaalia tavalla, jolla vältetään yksitoikkoista muurimaista vaikutelmaa.

Käyttökelpoista ja viihtyisää oleskelutilaa tulee piha-alueelta varata vähintään 10 m² asuntoa kohti. Pinta-alan minimi vaade ei toteudu kaavamutosta edeltäneessä tilanteessa, minkä vuoksi kuuden autopaikan kattama alue muutetaan kaavaluonnoksessa oleskelupihaksi.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä kulkuteinä, on istutettava monilajisina alueina. Pihalla tulee olla puita ja pensaita. Hulevesien hallintaa ohjataan kaavamääräyksiin ja hulevesisuunnitelma

on laadittava rakennuslupaa varten. Kaavamääräyksillä ohjataan siihen, että kaava-alueella toteutuu riittävä määrä vettä läpäiseviä pintoja ja monipuolista kasvillisuutta.

4.5.1 Asemakaavaluonnoksen perustelut

Nykyisellään kortteli on toiminnallisesti vajaakäytöllä, koska tontilla nro 1 on kerrosalaltaan suuri, tyhjillään oleva liikerakennus. Keskustan täydennysrakentaminen ja kaupunkirakenteen tiivistäminen ovat kaupungin keskustastrategian ja keskustan osayleiskaavan mukaisia tavoitteita, mutta osayleiskaavan korttelitehokkuusluokat ohjaavat rakentamisen määrää. Kaavamuutosalueen täydennysrakentamisessa tulee huomioida mittakaavaero vastapäiseen Kapsäkkiin nähden.

Uudisrakentamisen määrää ja arkkitehtuuria ohjataan kaavaluonnoksessa olevaan kaupunkikuvaan visuaalisesti ja toiminnallisesti sopeutuvaksi, esimerkiksi huomioiden viereisten rakennusten räystäs-korkeudet. Uudisrakennuksen massoittelulla ja sijoittelulla pyritään kaavaluonnoksessa mahdollistamaan turvallinen ja viihtyisä asuinympäristö. Tavoitetta edesauttaa pihatilojen sijoittaminen korttelin keskiosaan suojaan liikenteen haittavaikutuksista, kuten melulta.

Kaavaluonnoksessa on vaatimus liiketilasta katujen kulmassa. Tarkoitus on luoda elävää kaupunkiympäristöä sijainniltaan keskeiseen paikkaan yhdyskuntarakenteessa, jotta katutasossa on muitakin elementtejä kuin muurimaista seinää. Kaavaluonnos mahdollistaa tonttien kehittämisen siten, että otetaan huomioon sekä lisärakentaminen että olemassa olevan rakennuskannan nykyinen tilanne ja mahdolliset tulevaisuuden käyttötarkoitukset, kuten tarve etätyöskentely- tai monitoimitiloille.

4.5.2 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavaluonnos on päivätty xx.xx.2021, ja se on ollut nähtävillä xx.xx.2021. Luonnoksesta jätettiin x kpl lausuntoa ja x mielipidettä. Ohessa on tiivistelmä luonnoksista jätetyistä lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineet niihin.

4.5.3 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

Asemakaavaluonnosta on saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella täydennetty ja tarkistettu seuraavasti:

Asemakaavakarttaa ja -määräyksiä on tarkistettu seuraavasti: - xxx

Kaavaselostusta on täydennetty seuraavasti: - xxxx

4.5.4 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja niiden vastineet

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana xx.xx.- xx.xx.2021 on tullut x lausuntoa ja x muistutusta. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista ja muistutuksista:

4.5.5 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

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

Asemakaavakarttaa ja –määräyksiä on tarkistettu seuraavasti: - xxx

Kaavaselistusta on täydennetty seuraavasti: - xxxx

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

TÄYDENNETÄÄN EHDOTUSVAIHEESSA

5.1 Kaavan rakenne

5.2 Mitoitus

Taulukko x. Tontit

Tontti	Osoite	pinta-ala (m ²)	rakennusoikeus (km ²)	tonttitehokkuus e
	Korsholmanpuistikko 37			
	Klemetinkatu 15			

Huom. Tonttien pinta-alat tarkentuvat tontinmittauksessa.

5.3 Aluevaraukset

5.4 Kaavan vaikutukset

TÄYDENNETÄÄN EHDOTUSVAIHEESSA

Asemakaavamuutoksen toteuttamiseksi on arvioitu olevan entisen Framin tyhjiillään olevan painotalon purkamisen ja uudistuotantona toteutettavan asuinkerrostalon vaikutuksia rakennetun ympäristön, yhdyskuntatalouden, liikenteen, sosiaalisten suhteiden, luonnonympäristön sekä ilmastonmuutoksen ja muiden riskien näkökulmasta. Kaavamuutokseen liittyvät muut mahdolliset tutkimus- ja selvitystarpeet käyvät ilmi kaavoitusprosessin edetessä, ja tarkentavia tutkimuksia laaditaan tarpeen mukaan.

Kaavamuutoksen laajemmat vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin ja ilmastonmuutokseen ovat vähäisiä kaava-alueen rajallisen pinta-alan ja rakentamisen määrän vuoksi. Kaavahanketta voidaan pitää kestävä kaupunkirakentamisen tavoitteiden ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisena, koska uudisrakentaminen tapahtuu olemassa yhdyskuntarakenteessa sitä tiivistäen ja sijoittuu hyvin joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen saavutettavalle alueelle.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavaratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tehokasta kaupunkirakennetta. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan ovat huomattavat, kun rakennus puretaan ja uusi rakennetaan. Uuden rakennuksen rakennusala on purettavaa rakennusta pienempi, mutta rajautuu myös julkisivultaan Korsholmanpuistikkoon. Uusi rakennus on aiempaa korkeampi, mutta mukaillee läheisten rakennusten korkeuksia.

Kaavoitettava alue sijaitsee maisemallisesti keskeisellä paikalla ja osana vilkasliikenteisten katujen näkymää. Kaavamuutoksella tavoitellaan kohteen maisemallisen arvon kehittämistä, minkä vuoksi rakentamista ohjataan eksakteilla kaavamääräyksillä. Kaavaratkaisun tavoite on parantaa alueen ympäristön laatua ja yhtenäistää keskeisiä näkymiä mukauttamalla uudisrakentaminen olevaa Framin painotaloa paremmin kaupunkikuvaan.

Vanhan Framin painotalon purkamisella ja tilalle rakennettavalla asuinkerrostaloilla on kaupunkikuvaa elävöittävä ja eheyttävä vaikutus, koska Korsholmanpuistikko täydentyy nykyistä liikerakennusta korkeammalla rakennuksella. Uudisrakennuksen korkeus noudattaa ympäröivien rakennusten korkeuksia ja julkisivut jatkavat ympäröivien vaaleiden tiiliseinien rakennusrintamaa jatkaen Klemetin kadun ja Kirvesmiehenkadun rakennusten pintamateriaaleja. Lähtökohtana on yhdistää uudisrakennus osaksi 1950- ja 1990-lukujen harjakattoisia kerrostalojen piirteitä, jotta rakennus yhdistyy paremmin ympäröiviin rakennuksiin kuin tontilla nro 2 oleva asuinkerrostalo, joka poikkeaa ympäröivien kerrostalojen ominaispiirteistä. Samalla korttelin täydentäminen uudisrakennuksella luo alueelle lisää kerroksellisuutta vanhojen ja uuden rakennuksen sijoittuessa lähekkäin.

Mikäli tontti nro 1 rakennetaan kaavaluonnoksen mukaisesti, se tulee tehokkaammin käytetyiksi kuin aikaisemmin. Tällöin olemassa oleva rakennettu kunnallistekniikka on tehokkaammalla käytöllä.

5.4.2 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Uusien asuntojen rakentaminen toteuttaa kaupungin tavoitteita, lisää asuntotarjontaa alueella ja mahdollistaa palvelujen kehittämistä.

Hanke ei edellytä kaupungilta uusien katujen rakentamista, mikä on kaavatalouden kannalta edullista.

Täydentävä uudisrakentaminen hyödyntää olevaa infrastruktuuria, ja on näin kestävä kehityksen mukaista rakentamista. Kunnallistekniikan mahdollisesta rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista sovitaan maankäyttösopimuksessa ja ne tulevat kiinteistöjen omistajien maksettaviksi.

Kaavamuutos on käynnistynyt tontin nro 1 maanomistajan aloitteesta ja kaavalla osoitetaan huomattava rakennusoikeuden nousu, minkä vuoksi hankkeen toteuttamatta jättäminen ei ole todennäköistä.

Liikerakennuksen purkaminen aiheuttaa tilapäistä häiriötä korttelissa. Olevan liikerakennuksen muuttaminen kiinteistön omistajan toivomaan asuinkäyttöön olisi kuitenkin hankala ja kallis ratkaisu uuden, lähtökohtaisesti asuinkäyttöön tulevaan kerrostaloon verrattuna.

5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Tonteille ja tonteilta kulkeva liikenne lisääntyy nykytilanteeseen verrattuna, koska liikerakennus on tyhjillään. Jos verrataan tulevia liikennemääriä tilanteeseen, jolloin kaikki tilat olivat käytössä, muutos ei ole yhtä suuri. Asuntojen lukumäärä tulee olemaan noin 30, jolloin asukasmääräksi muodostuu noin 40–60 henkilöä. Vilkkaimmillaan Framin painotalon aikana tontilla on työskennellyt noin 35 henkilöä. Asumiskäytössä tontin liikennemäärät jakautuvat kuitenkin vuorokauden eri aikoihin tasaisemmin kuin työpaikkakäytössä eikä tilanteiden liikennemäärien vertailu ole yksiselitteistä.

Kaava-aluetta reunustaa varsin vilkasliikenteisiä liikenneväyliä, ja liikenne aiheuttaa ääniä. Liikennemelu on kaavalla pyritty minimoimaan osoittamalla rakentamista Korsholmanpuistikon suuntaiselle rakennusalueelle. Lisäksi yhtenäinen parvekemassa on sijoitettu Korsholmanpuistikon suuntaisesti suojaamaan asuntojen sisätiloja liikenteen ääniltä. Korsholmanpuistikon puoleiseen julkisivuun on osoitettu kaavamääräys rakennuksen äänieristyksestä liikennemelua vastaan. Asukkaiden käyttämä taloyhtiöiden sisäpiha rajautuu suojaisaksi asuinrakennusten sijoittuessa katujen varsille. Täydennysrakentamisen mahdollistama uusi asuminen tontin nro 1 kerrostalossa tuottaa liikennettä noin 120 ajon / vrk, millä ei ole huomattavaa vaikutusta katuverkon toimivuuteen huomioiden katujen nykyiset liikennemäärät.

Kaava-alueen liikennejärjestelyt säilyvät pääosin ennallaan. Ajoneuvoliikenne ohjataan nykyiseen tapaan tontille nro 2 Kirvesmiehenkadun tonttiliittymien kautta ja tontin nro 3 autopaikkojen korttelialueelle Korsholmanpuistikon ja Kirvesmiehenkadun tonttiliittymien kautta. Kaavaluonnoksessa oleva ajoneuvojen liittymäkiellossa oleva aukko Klemetinkadun varrella mahdollistaa huoltoajon katujen kulmassa olevaan liike- ja toimistotilaan.

Täydennysrakentaminen on liikenteen kokonaissuoritteiden kannalta edullisempaa verrattuna hajarakentamiseen. Uusi kerrostalo on joukkoliikenteen vaikutuspiirissä linja-autolinjojen 4 ja 11 liikennöidessä kävelyetäisyydeltä rakennuksesta.

Asemakaavamuutoksen myötä pysäköinnin tarve lisääntyy kaava-alueella, kun rakennusoikeutta lisätään ja käyttötarkoitus muuttuu asumiseen. Pysäköintipolitiikan mukaan rakennuksen käyttäminen asumiseen edellyttää suurempaa autopaikkojen määrää verrattuna voimassa olevan asemakaavan mukaiseen asuin-, liike- ja toimistokäyttöön. Kaava-alueella mahdollistetaan pysäköinti maantasossa tontin nro 3 pysäköintialueella sekä maanlaisessa pysäköintihallissa ja maantasossa pihapaikoilla tontilla nro 2.

5.4.4 Vaikutukset sosiaalisiin olosuhteisiin

Kaava vastaa keskusta-asuntojen kysyntään ja tuo alueelle lisää asukkaita. Asuntojen määrän lisäys uudisrakennuksen myötä on arviolta 30. Nykyisellä kotitalouksien keskikokoalla arvioitaessa tämä tarkoittaisi noin 40–60 uutta asukasta.

Uudet asukkaat lisäävät liikehdintää alueella, koska työpaikkarakennuksen korvautuessa asuinrakennuksella alueen sosiaalinen luonne muuttuu ja vuorovaikutus lähiympäristön kanssa lisääntyy. Lähiympäristössä on kuitenkin jo asumista, joten käyttötapa sopeutuu alueelle.

Lisärakentamisen keskusta-alueelle auttaa säilyttämään olevia ja kehittämään uusia palveluita. Uudisrakennukseen tulevan liike- tai toimistotilan yrittäjän toimialasta riippuen Korsholmanpuistikon ja

Klemetinkadun kulmaukseen voi syntyä puolijulkista sisä- ja ulkotilaa korttelin asukkaiden ja lähi-alueiden asiakkaiden käytettäväksi. Esimerkiksi kaupallisen yrityksen toiminen liiketilassa tarkoittaisi positiivista liikehdintää ja pienimuotoisen aktiivisen kaupunkitilan kehittymistä.

5.4.5 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaava-alueella ei ole erityisiä maisemallisia viihtyisyysarvoja eikä luonnonmukaisia luontoelementtejä, kuten lajeja tai luontotyypppejä, korttelin rakennetun luonteen vuoksi. Voimassa olevan asemakaavan mukaiset istutettavat tontinosat muuttuvat kaavamuutoksessa, koska korttelia ohjataan kaavamerkinnöillä vehreämmäksi nykytilanteeseen nähden. Piha-alueelle istutetaan lisää kasvillisuutta; puita, pensaita ja kukkivia kasveja, mikä auttaa miellyttävän mikroilmaston luomisessa vähentämällä tuulisuutta ja paahteisuutta. Lisäksi piha-alueiden pinta-ala kasvaa, kun pohjapinta-alaltaan laaja liikerakennus puretaan tontilta nro 1.

5.4.6 Vaikutukset ilmastonmuutokseen ja muiden riskien näkökulmasta

Vaasan kaupunki on sitoutunut vastaamaan kestävä kehityksen tavoitteisiin osallistumalla hiilineutraali –haasteeseen. Viime vuoteen 2020 mennessä päämäärä oli vähentää energiankäytöstä aiheutuvia hiilidioksidipäästöjään vähintään 20 prosenttia vuoden 1990 tasosta. Pidemmällä aikavälillä tavoitteena on hiilineutraali kaupunki kaikessa kaupunkialueen energiankäytössä, johon kaupunki voi omalla toiminnallaan vaikuttaa. Tämä heijastuu kaupungin tavoitteeseen olla ”Kansainvälinen Vaasa Pohjolan energiapääkaupunki”, joka on lähtökohtana energia- ja ilmasto-ohjelmalle.

Yleisellä tasolla rakentaminen lisää aina kasvihuonepäästöjä, kuten myös rakennuksen käyttö esimerkiksi lämmityksen ja liikenteen kautta. Kuitenkin Korsholmanpuistikon kaavamuutoksen mahdollistama täydennysrakentamisen sijoittuminen nykyisen kaupunkirakenteeseen olemassa olevan infrastruktuurin yhteyteen on kestävä kehityksen mukaista. Rakennuksen sijoittamisella, toimivalla yhdyskuntarakenteella ja ilmastomyönteisillä valinnoilla voidaan vähentää rakentamiseen liittyviä negatiivisia ilmastovaikutuksia. Kaavamuutoksen mahdollistama uusi kerrostalo tukeutuu ilmasto-ohjelman mukaisesti olevaan kunnallisteniikkaan sekä liikenteen ja palvelujen verkostoihin. Kaavamuutos esimerkiksi parantaa kaava-alueen pyöräilyolosuhteita lisäämällä ja selkeyttämällä pyöräpysäköintiä.

Kaava-alueella on nykytilassaan paljon vettä läpäisemätöntä pintaa, mikä lisää kaupunkitulvan riskiä. Ilmastonmuutos tulee todennäköisesti lisäämään tulevaisuudessa rankkasateiden määrää ja tulvimiinseen tulee varautua entistä useammin. Tämä tulee huomioida kaavamuutoksessa. Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisevien pintojen määrää lisätään nykytilanteeseen nähden, koska kaavamääräyksillä veloitetaan istuttamaan tonteille lajistoltaan monipuolisesti puita, pensaita, perennoja ja kukkivia kasveja. Määräyksiä avulla sekä luodaan viihtyisää elinympäristöä että toteutetaan kestävä kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen tähtääviä suunnitteluperiaatteita. Merkittävä vettä läpäisevää pinta-alaa kasvattava tekijä on rakennusalaan laajan liikerakennuksen purkaminen ja korvaaminen rakennusalaan pienemmällä asuinkerrostalolla. Lisäksi nykyaikaiset hulevesien hallintaratkaisut tulevat parantamaan tilannetta ja varautumista sateisuuden lisääntymisen aiheuttamiin kaupunkitulviin. Kasvillisuuden lisäämisellä on toinenkin positiivinen vaikutus. Kaavamuutos on puuston hiilensidonnan näkökulmasta vaikutuksiltaan positiivinen, mikäli kaavan määräyksiä istutettavasta kasvillisuudesta ja puista noudatetaan.

Kaavamuutos mahdollistaa tontilla nro 1 olevan liikerakennuksen purkamisen. Rakennuksen purkaminen on osa sen elinkaarta. Purkamisvaiheessa on kiinnitettävä huomiota rakennusmateriaalin jälkikäsitteilyyn ja oikeanlaiseen kierrättämiseen. Rakennusmateriaalien hyödyntämismahdollisuus tulee arvioida purkamisen yhteydessä, kun niiden todellinen kunto tarkentuu. Uudisrakennuksen odotetaan olevan pitkäikäinen. Tämän vuoksi kaavamääräyksiin edellytetään laadukkaiden rakennusmateriaalien käyttöä ja aikaa kestävää lopputulosta, mikä pidentää rakennuksen elinkaarta säästämällä luonnonvaroja.

Asemakaavan toteuttamatta jättäminen

Mikäli asemakaavan muutosta ei toteutettaisi, riskinä on tyhjilleen jääneessä liiketilassa, ettei sinne löytyisi sopivaa käyttäjää. Tässä tapauksessa rakennus jäisi kokonaan vaille käyttöä ja rapistuisi ajan kuluessa purkukuntoon. Keskusta-alueella olisi valitettava ratkaisu jättää tontin potentiaali käyttämättä.

5.5 Kaavamerkinnot ja –määräykset

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

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Liitteenä olevat suunnittelutoimisto Wasaplanin tekemät havainnekuvat esittävät uuden asuinrakennuksen rakentamistavan. Havainnekuvat muodostavat yhdessä asemakaavakartan kanssa toteutusta ohjaavan viitesuunnitelman.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaprosessi on käynnistynyt maaliskuussa 2020, kun kaavatyön viereilletulosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksen julkaisun yhteydessä. Kaavatyön aloittamista edelsi maanomistajan kanssa tehdyn kaavoituksen käynnistämissopimuksen allekirjoittaminen. Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2021 loppuun mennessä. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internet-sivuilta: www.vaasa.fi/kaavoitus/ak1098.

Asemakaavan muutosasiakirjat toimivat perustana alueen kehittämiseksi, ja havainnemateriaali (havainnepiirroksat, asemapiirros) osoittavat, kuinka rakentaminen on toteutettavissa. Rakennuslupien yhteydessä varmistetaan, että rakennushanke on linjassa asemakaavan tavoitteiden kanssa. Rakennusluvasta ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133§).

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennuslupan myöntämisen yhteydessä tulee varmistua siitä, että suunnitelmat noudattavat asemakaavan muutoksen tavoitteita kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen ympäristön toteutuksesta.

LIITTEET

- Liite 1. Asemakaavaluonnos merkintöineen
- Liite 2. Havainnemateriaali
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4. Asemakaavan seurantalomake