

**ASEMAKAAVA 1098**  
**KORSHOLMANPUUSTIKON PAINOTALON KULMA**  
**ASEMAKAAVAMUUTOS JA TONTTIJAKO**  
**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<br>Kaavoitusinsinööri Annukka Ilonen |

|            |                                                          |            |
|------------|----------------------------------------------------------|------------|
| Käsittely: | Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto, kaavoituskatsaus | 10.12.2019 |
|            | Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös, OAS                | 16.4.2020  |
|            | Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös, luonnos            | 14.5.2021  |
|            | Kaupunkiympäristölautakunta, ehdotus                     | 13.10.2021 |
|            | Kaupunginhallitus                                        | 29.11.2021 |
|            | Kaupunginvaltuusto                                       | 13.12.2021 |

## 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.

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti laadukas keskustan täydennysrakentamiskäytäntö. 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 sijoitettavien 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 merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY), minkä vuoksi uudisrakentamisen tulee täydentää hallitusti lähiympäristön puistikkoa ja vanhaa rakennuskantaa, erityisesti asemakaavalla suojeltua (SR) Kapsäkin historiallisesti arvokasta puutaloaluetta.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaava 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. Valtti, 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

|                                                                                             |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| <b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>                                                          | 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  |
| <b>2. TIIVISTELMÄ</b>                                                                       | 5  |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet                                                                  | 5  |
| 2.2 Asemakaava                                                                              | 6  |
| 2.3 Asemakaavan toteuttaminen                                                               | 6  |
| <b>3. LÄHTÖKOHDAT</b>                                                                       | 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 |
| <b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>                                                  | 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                           | 32 |
| 4.5.3 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen                                                       | 35 |
| 4.5.4 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja niiden vastineet | 36 |

|                                                                           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 4.5.5 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen.....                                | 36        |
| <b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>                                        | <b>37</b> |
| 5.1 Kaavan rakenne.....                                                   | 37        |
| 5.2 Mitoitus.....                                                         | 37        |
| 5.3 Korttelialueet .....                                                  | 38        |
| 5.4 Kaavan vaikutukset.....                                               | 39        |
| 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....                          | 39        |
| 5.4.2 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen.....                                | 40        |
| 5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin .....                     | 40        |
| 5.4.4 Vaikutukset sosiaalisiin olosuhteisiin.....                         | 41        |
| 5.4.5 Vaikutukset luonnonympäristöön.....                                 | 42        |
| 5.4.6 Vaikutukset ilmastonmuutokseen ja muiden riskien näkökulmasta ..... | 42        |
| 5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....                                    | 43        |
| <b>6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>                                      | <b>43</b> |
| 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....            | 43        |
| 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus .....                                        | 43        |
| 6.3 Toteutuksen seuranta .....                                            | 43        |
| <b>LIITTEET .....</b>                                                     | <b>44</b> |

## 2. TIIVISTELMÄ

**Alue on rakennettu** kortteli keskustan reunavyöhykkeellä, jossa on asuinkerrostalo, tyhjiillään 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 tyhjiillään olevan liikerakennuksen purkamisen edellytykset ja uudisrakentamisen mahdollisuus asumiskäyttöön tontilla nro 1. Kaavamuutoksella osoitetaan rakennusoikeutta seuraavasti: Tontille nro 1 2350 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi kerrosalaltaan 150 k-m<sup>2</sup> suuruinen talousrakennus, johon saa sijoittaa polkupyörien säilytystilan, autotallin tai -katoksen ja jätehuoltotilan. Uudisrakennuksessa on asumista 2250 k-m<sup>2</sup> ja 100 k-m<sup>2</sup> liike- tai toimistotilaa ja kerrosluku viisi (V) sekä osittain maanpäällinen kellarikerros. Tontin nro 2 rakennusoikeus on 3000 k-m<sup>2</sup> asumista ja lisäksi 40 k-m<sup>2</sup> 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 muutokorttelin 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), Tek-



nisen viraston ilmoitustaululla, kaupungin internet-sivuilla ([www.vaasa.fi](http://www.vaasa.fi)) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla poikkeuksellisesti Hallintotalolla (Raastuvankatu 33). Asiasta annettiin yhdeksän ennakolausuntoa ja yksi mielipide.

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

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä kaavoitusjohtajan päätöksellä 25.5.–8.6.2021, jolloin osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä. Nähtävilläoloaikana annettiin yksi mielipide ja kuusi lausuntoa.

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

Asemakaavan muutosehdotus on asetettu julkisesti nähtäville kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 20.10.–18.11.2021. Kaavaehdotuksesta annettiin kuusi lausuntoa, mutta ei yhtään muistutusta.

**Lainvoimainen asemakaava MRL 188.5 §, kuntalaki 140 §:**

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvisti asemakaavamuutoksen kokouksessaan 13.12.2021. Vahvistuksesta alkaneen valitusajan jälkeen kaava kuulutettiin lainvoimaiseksi. Tätä ennen kaavan on hyväksynyt kaupunginhallitus 29.11.2021.

## 2.2 Asemakaava

Asemakaava-alueen käyttötarkoitus muuttuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kaavamuutoksella mahdollistetaan nykyisen liikerrakennuksen purku ja korttelin rakentaminen tehokkaaksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), johon sijoittuu uusi viisikerroksinen kerrostalo kerrosalaltaan 2350 k-m<sup>2</sup>, noin 30–40 asuntoa ja kerrosalaan sisältyvä 100 k-m<sup>2</sup> liike- tai toimistotila. Uusi kerrostalo ja tontin piharakennukset täydentävät korttelia, jossa on neljä kerroksinen asuinkerrostalo, 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 rakennusoi-keutta asuinkerrostalon rakentamiseksi. Kaavamuutos kuitenkin mahdollistaa pienimuotoisen liike-toiminnan 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 merkittävaksi kulttuuriympäristöksi määritellyn Korsholmanpuistikon varrella ja Kapsäkin historiallisesti arvokkaan puutalokorttelin vieressä.

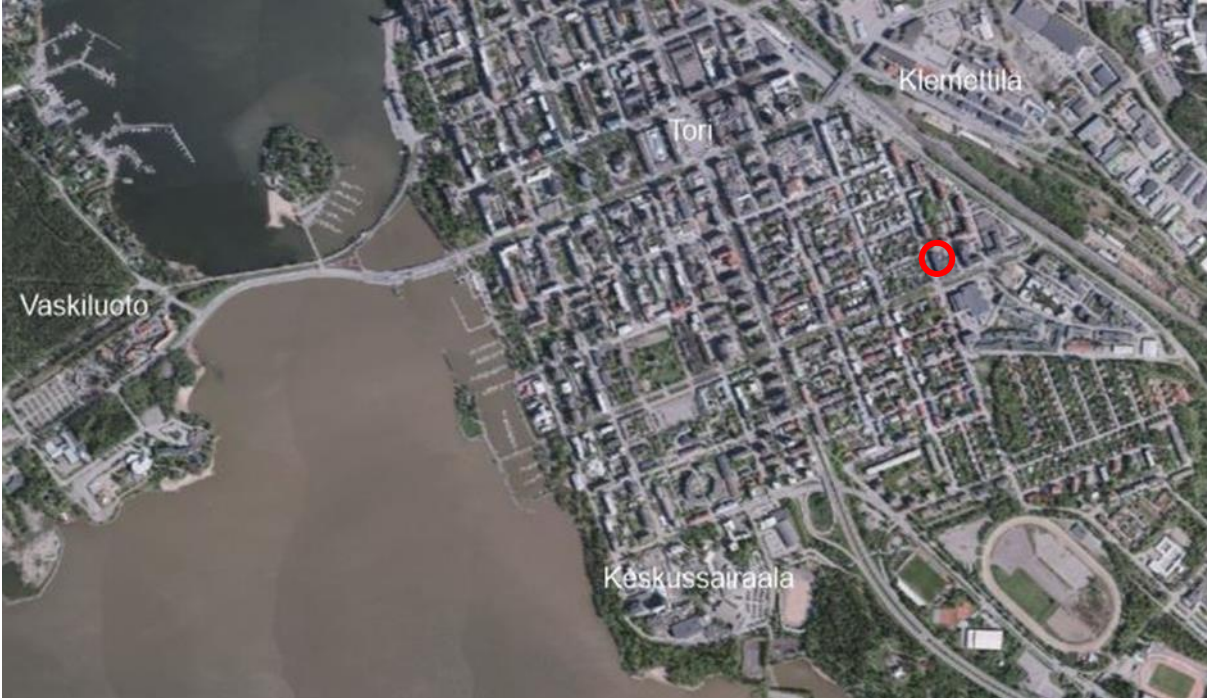
## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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](http://www.vaasa.fi/ak1098).

### 3. LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualan 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 kaavaprosessin aikana 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 vie-reisen korttelin virastorakennuksen pysäköintiä varten. Kaava-alueella on Klemetinkadun suuntaisesti asuinkerrostalo ja tyhjillään oleva painotalo Framin liikekiinteistö Korsholmanpuistikon varrella.

### 3.1.2 Luonnonympäristö Maisemarakenne ja maaperä

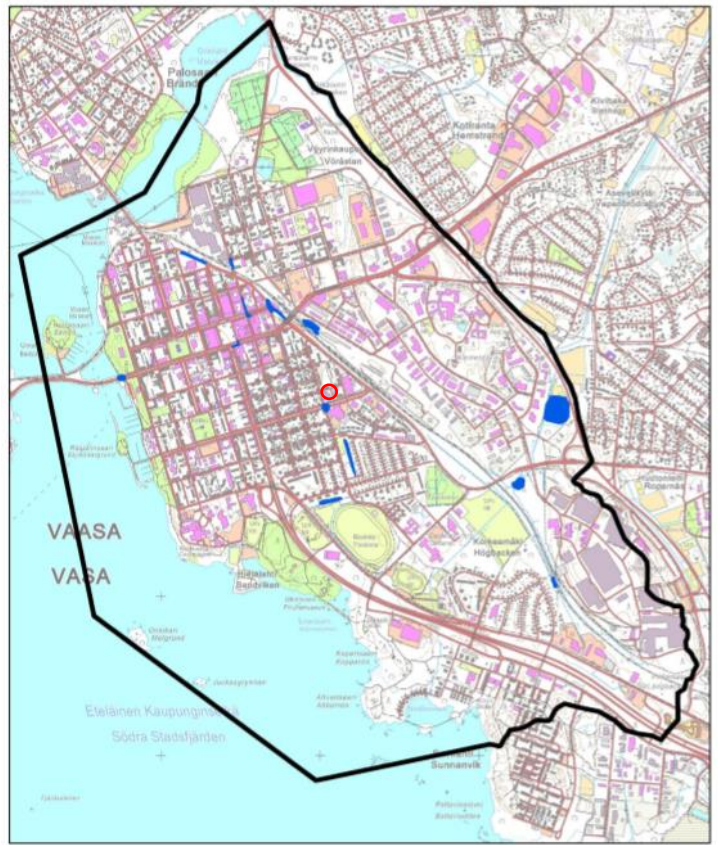


Selvitysalueen rajaus  
 Vedenjakaja  
 Laaksot  
 Veden kerääntymisalue

0 250 500 1000 Metriä

Vaasan kaupunki, kaavoitus 2015

*Keskusta-alueen maisemarakenne*



Selvitysalueen rajaus  
 Tulvapaikat

0 250 500 1000 Metriä

Vaasan kaupunki, kaavoitus 2015

*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 kaavamääräyksillä. 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 luontotyypppejä 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, 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, 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-alueella on kaksi rakennusta ja tontin nro 2 piha-alueella pyöräkatos ja talousrakennus, jossa on taloyhtiön sauna- ja pesutupatilat. Tontilla nro 1 on painotalo Framin käytössä ollut liikerakennus, jossa on toimisto-, myymälä- ja varastotiloja sekä kirjapainon tuotantotiloja. Rakennuksessa on yksi- ja kaksikerroksisia osia. Tontilla nro 2 on asuinkerrostalo, jossa on neljä kerrosta. Ensimmäisessä kerroksessa huonekorkeus on tavanomaista korkeampi, koska kerroksen asunnoissa on parvet. Näin ollen rakennuksen räystäskorkeus on suunnilleen yhtä korkea kuin viisikerroksissa asuinkerrostaloissa. Tontin nro 1 liikerakennus on valmistunut 1970- ja 80-lukujen taitteessa ja tontin nro 2 asuinkerrostalo 1990-luvun puolivälissä arkkitehtitoimisto Gerd Hytösen toimiessa suunnittelijana. Rakennuksia ei ole suojeltu.

Kaava-alueen pohjoispuolen lähimmät korttelit ovat käyttötarkoitukseltaan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), luonteen 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, ja kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee rakennuksia, joiden kerrosluvut, pintamateriaalit, kattomuodot ja ikkunamallit ovat hyvin moninaisia.

Kaava-alueen itäpuolella olevat julkisten rakennusten korttelit ovat pääosin uutta kaupunkirakennetta, ja kolossimaiset rakennukset ovat valmistuneet 1990- ja 2000-luvuilla. Kyseisten korttelien

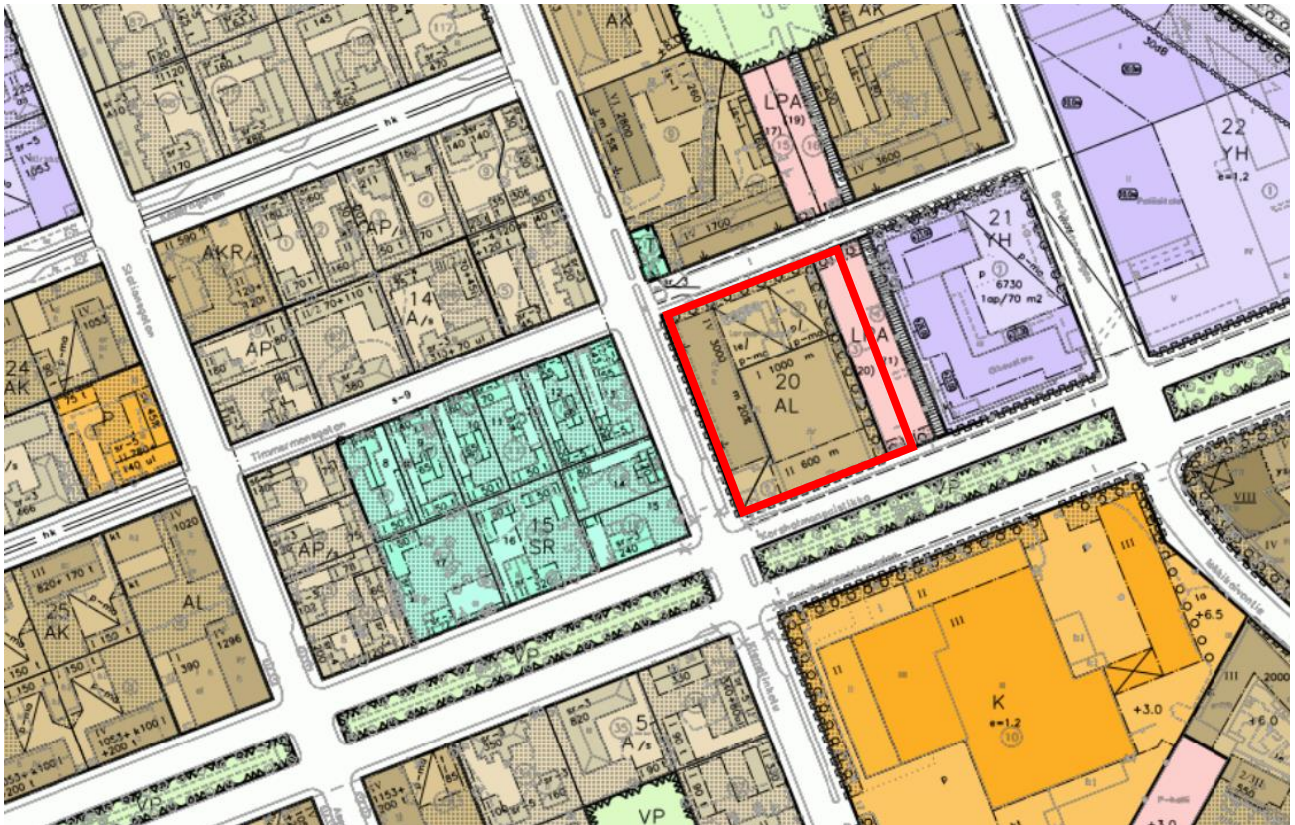


rakennustapa on julkisten rakennusten osalta suhteellisen väljää ja avonaista. Rakennukset ovat julkisivuiltaan vaaleasävyisiä ja materiaaleiltaan varsin yhtenäisesti tiiliverhoiltuja. Yhtenäistä ilmettä lisää rakennusten yhtenevä kerrosluku, vaikka massoittelu vaihtelee rakennusten välillä.



*Suunnittelualueen ja sen lähialueen rakennuksia Korsholmanpuustikon suunnalta.*

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



*Kaava-alueen lähikorttelien käyttötarkoitukset ja suojelut rakennukset ajantasa-asemakaavassa*

Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä on useampia suojeltuja rakennuksia; Kapsäkin puutalokorteli 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.*”

Kapsäkin puutaloalue suojeltuna kokonaisuutena on kaava-alueen länsipuolella korttelissa nro 15. Kirvesmiehenkadun puoleiset pienikokoiset yksikerroksiset 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 kapsäkkiin, *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 kuitenkin edustavat puhtaasti jostain 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 aikakautteen; 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. Tyyliisuuntaa 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 klassismin tyyliin rakennetuille rakennuksille on kuusiruutuiset ikkunat, pelkistetty julkisivu yksinkertaisin pilariaihein. Julkisivuissa suosittiin pystyrimalaudoitusta ja värikylläisyyttä, kuten okrankeltaista ja roosaa.

Asuinrakennukset sijoittuvat Kapsäkissä pitkäsivu 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 muuntajarakennus. 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 neljäkerroksisia 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 muuttamisen 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 tulevana vuosina, mistä poikkeuksen muodostaa Vöyrinkaupungin Konepaja-alue, joka vapautuu muun muassa asumiskäyttöön Wärtsilän siirrettyä Vaskiluotoon. Konepaja-aluetta lukuun ottamatta keskustan täydennysrakentaminen jatkuu kaava-alueen kaltaisena yksittäisten tonttien ja korttelien täydentämisenä.

## **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 Maahanmuuttoviraston palvelupiste ovat keskeisiä julkisia työllistäjiä lähialueella.

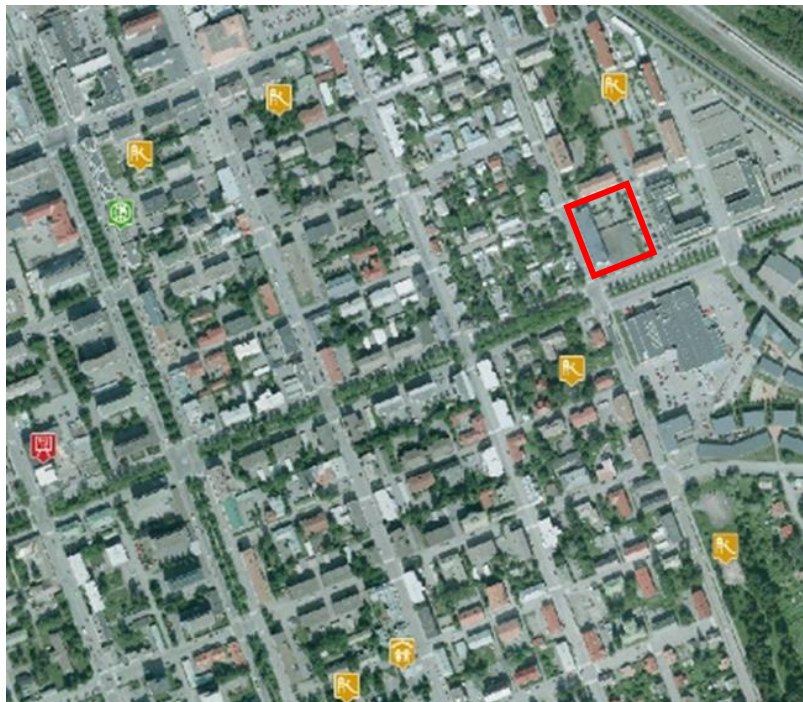
Korsholmanpuistikon vastakkaisella puolella olevassa liikerakennuksessa toimii K-Supermarket, yksityinen kuntosali ja Pohjanmaan rauta –niminen rautakauppa, jotka työllistävät enintään joitain kymmeniä työntekijöitä. Työntekijämäärältään pieni toimija on myös osoitteessa Mäkikaivontie 1 toimiva pitopalveluyritys Wanha Wasa catering. Painotalo Framin lopettamisen seurauksena graafisen alan noin 35 työpaikkaa siirtyivät pois Korsholmanpuistikolta, jonka varrella tiloissa yritys ehti toimia vuodesta 1980 vuoteen 2016 ennen kuin Framin ostama Grano keskitti toimintansa yksiin 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 Korsholmanpuustikon varrella olevassa rakennuksessa sen jälkeen, kun Grano Oy osti sen toiminnan vuonna 2016. Yrityskaupan myötä painoalan palvelu siirtyi alueelta pois.

Kaava-alueen lähin päiväkotikoti, *Inkerinpuiston päiväkotikoti*, sijaitsee Lastenodinkadulla ja ruotsinkielinen yksityinen päiväkotikoti Folkhälsans daghem Asemakadulla. Merenkurkun koulu ja Keskuskoulu sijaitsevat Kasarmialueen lähikortteleissa sekä suomenkieliset ja ruotsinkieliset lukiot Kirkkopuustikon lähistöllä. Näin ollen päiväkotit, peruskoulut ja lukiot sijaitsevat kävelyetäisyydellä, ja lisäksi lapsiperheiden näkökulmasta kaava-alueen houkuttelevuutta lisää lähialueen lukuisat leikkipuistot. Noin kilometrin säteellä alueelta sijaitsee kattavat liikuntapalvelut, kuten Hieta-



lahden uimahalli, pesäpallo- ja jalkapallostadionit ja minigolf- ja frisbeegolfradat.

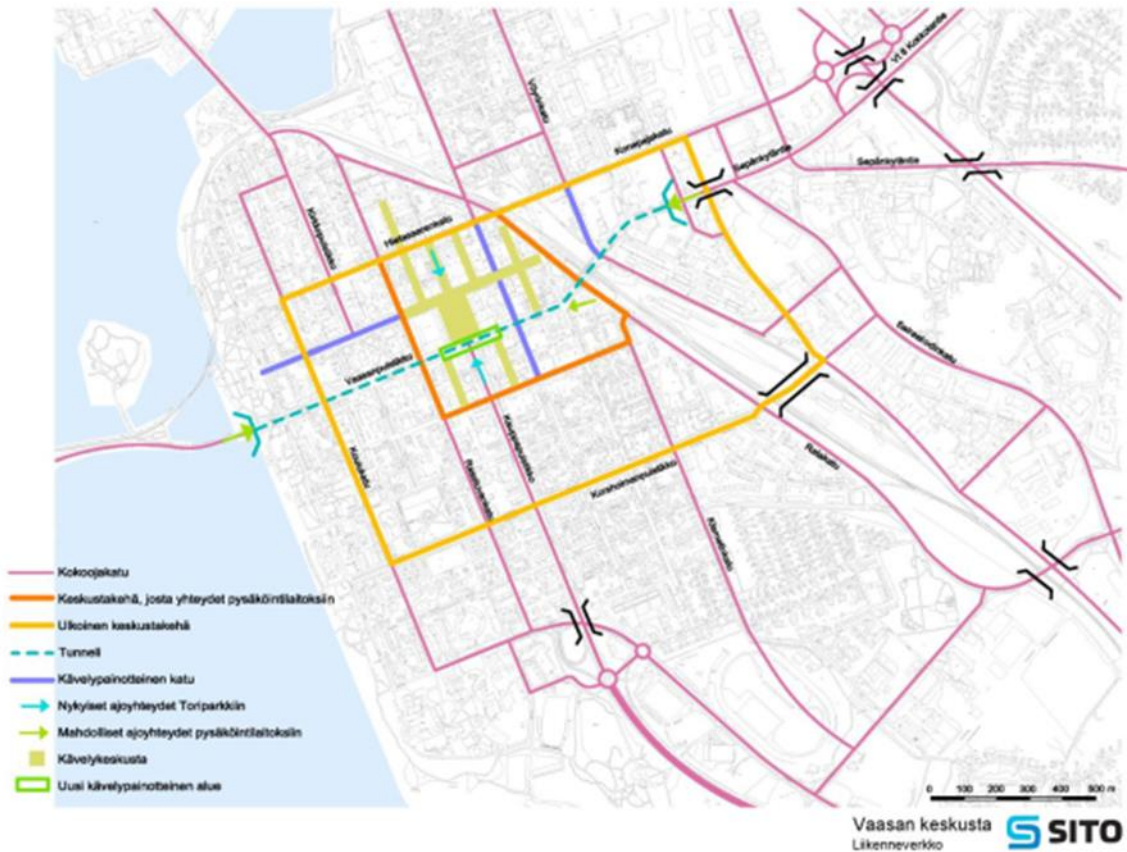
*Kaava-alueen lähiympäristön palvelut.*

### 3.1.4 Liikenne

#### Autoliikenne

Liikenteellisesti alue sijaitsee suhteellisen vilkasliikenteisten katujen, Korsholmanpuustikon ja Klemetinkadun kulmauksessa. Korsholmanpuustikko on yksi kaupungin pääkaduista, puustikoista. Sen liikennemäärien odotetaan kasvavan Etelä-Klemetilän keskustaan yhdistävän Korsholmanpuustikon sillan rakentumisen myötä. Siltayhteys rautatien yli kytkisi keskustan ruutukaava-alueen kehittyvään Klemetilän alueeseen. Korsholmanpuustikon 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 syksyllä 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 kaavamuutosaluetta sivuava Korsholmanpuustikko 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 ruuhkaintuneina 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 35 paikkaa, joista 13 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 merkittävimpänä 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

Keskiäänentasot 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 pihoja, leikki- tai oleskelualueita, terrasseja tai parvekkeita, tulee niiden meluntorjunta toteuttaa siten, että melutaso ei ylitä VNp 993/92 mukaisia ulkoalueiden ohjearvoja. Niillä julkisivuilla, joilla melutaso vuoden 2040 ennustetilanteessa ylittää päivällä 55 dB tai yöllä 50 dB, tulee selvityksen mukaan asemakaavoitusvaiheessa huomioida vaatimus tavanomaista paremmasta julkisivujen ääneneristävyydestä. Klemetinkadun nykyisen rakennuksen kohdalla ääneneristävyysvaatimus tulee peruskorjausten yhteydessä ajankohtaiseksi.

Korsholmanpuistikon varrelle suunnitellun uudisrakennuksen vaatimus ääneneristävyydestä määritellään kaavassa. 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 sivuava Korsholmanpuistikko on Museoviraston valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) inventoitu. 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. Kaavaprosessin aikana maanomistus vaihtui tonttien nro 1 ja 3 osalta, ja tonttien uusi omistaja on Arkta Kultti Oy.



*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 vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, missä rakentaminen tapahtuu ensi sijaisesti olemassa olevassa yhdyskuntarakenteessa. Tässä kaavassa kyse on mahdollistaa vuosia tyhjillään 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.



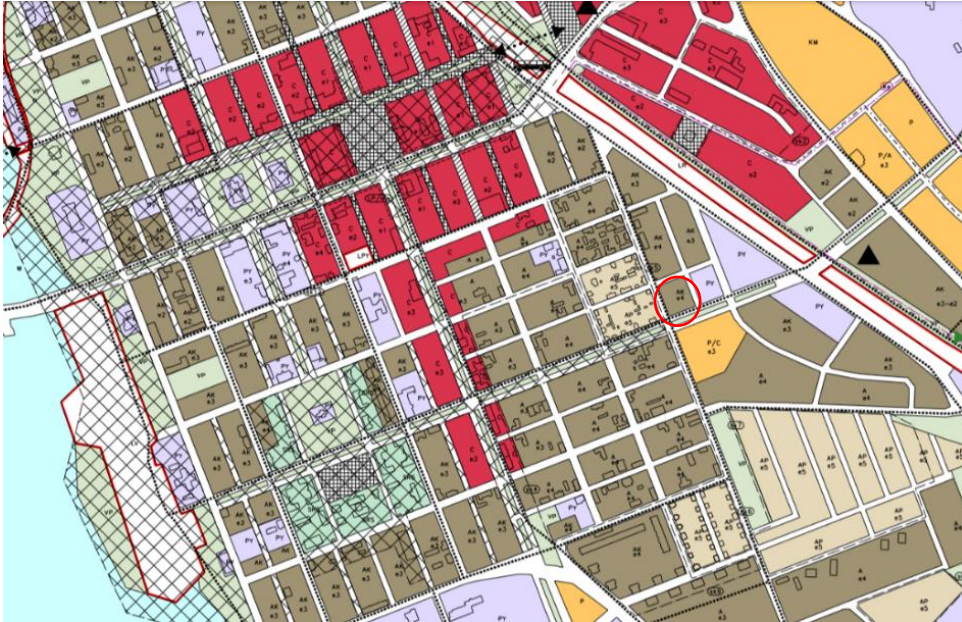
*Asemakaavan muutostonttien sijainti Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040*

### Keskustan osayleiskaava

Kaava-alue sijaitsee lainvoiman 22.8.2019 saaneessa keskustan osayleiskaava 2040 asuin- ja palvelualueen alueella (AK). Kaavamerkinnällä alue varataan pääosin kerrostaloille ja muulle kaupunkimaiselle asumiselle. Alueelle voi sijoittaa myös asumista tukevia toimintoja, kuten kauppia, 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 mukailen, 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*

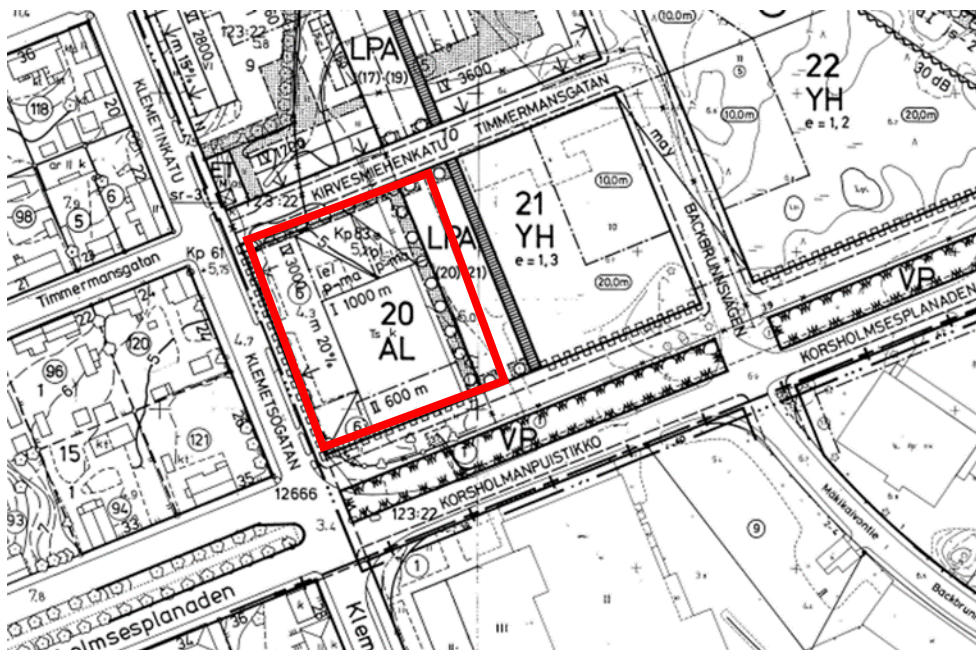
## Asemakaava

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-m<sup>2</sup> ja sallittu kerrosluku on 1–2. Tontilla nro 2 rakennusoikeutta on 3000 k-m<sup>2</sup> ja sallittu kerrosluku on 4.

Tontilla nro 1 olevasta rakennuksesta vain osa oli voimassa olevan asemakaavan mukaisesti toimisto- ja myymälätilaa, mutta suurempi osa tiloista oli entisen Framin kirjapainotoiminnan tuotannollista toimitilaosaa. Näin ollen kirjapainotoiminnan aikainen käyttötarkoitus ei ollut voimassa olevan asemakaavan mukaista.

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 m<sup>2</sup> asuntokerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohti. Piha-alue on erotettava tontin muista toiminnoista riittävillä istutuksilla. Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (AL) on liittymäkielto 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 31.3.2021. Se täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

### **Rakennuskielto**

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

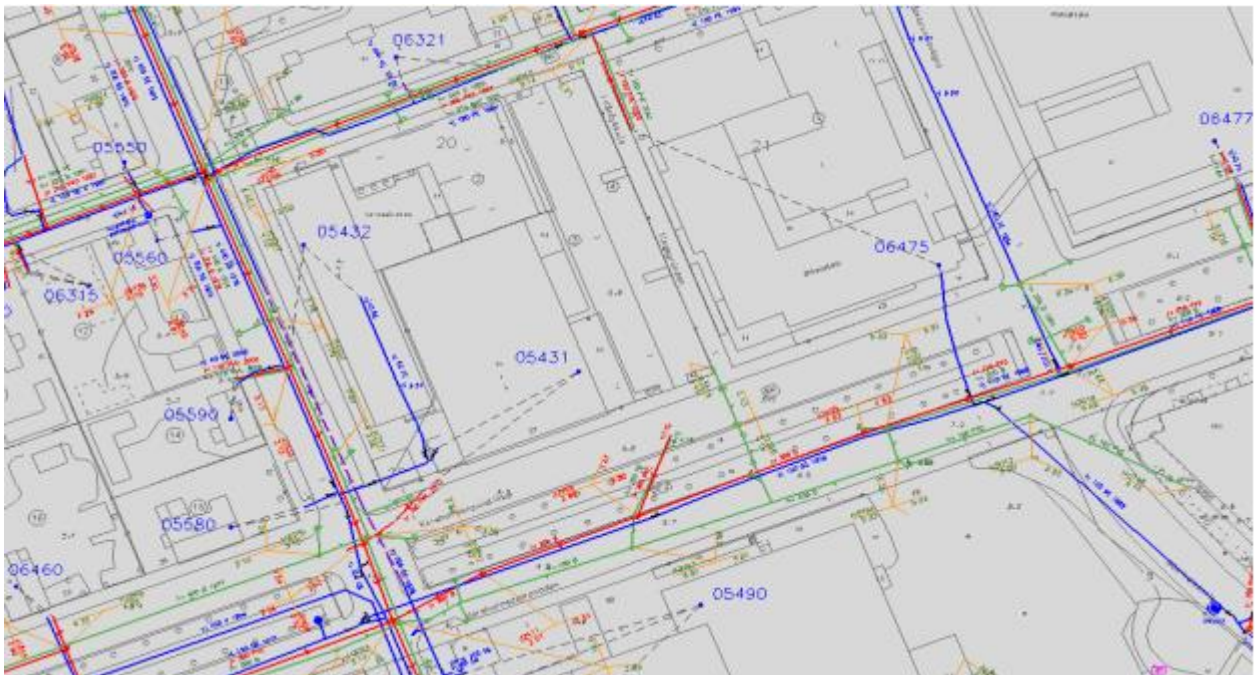
### **Johtorasitteet**

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  
ASEMAKAAVAN SELOSTUS



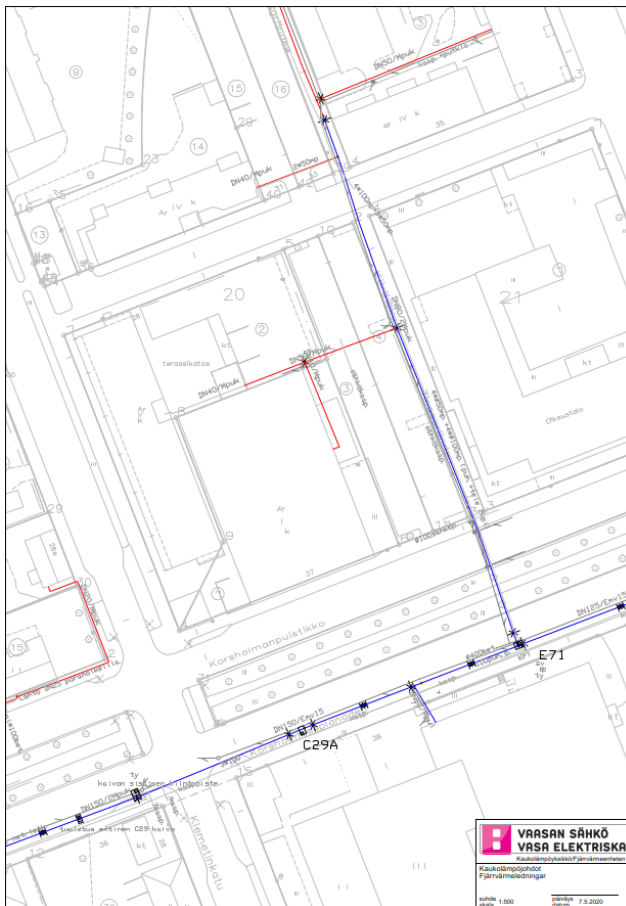
Johtotieto



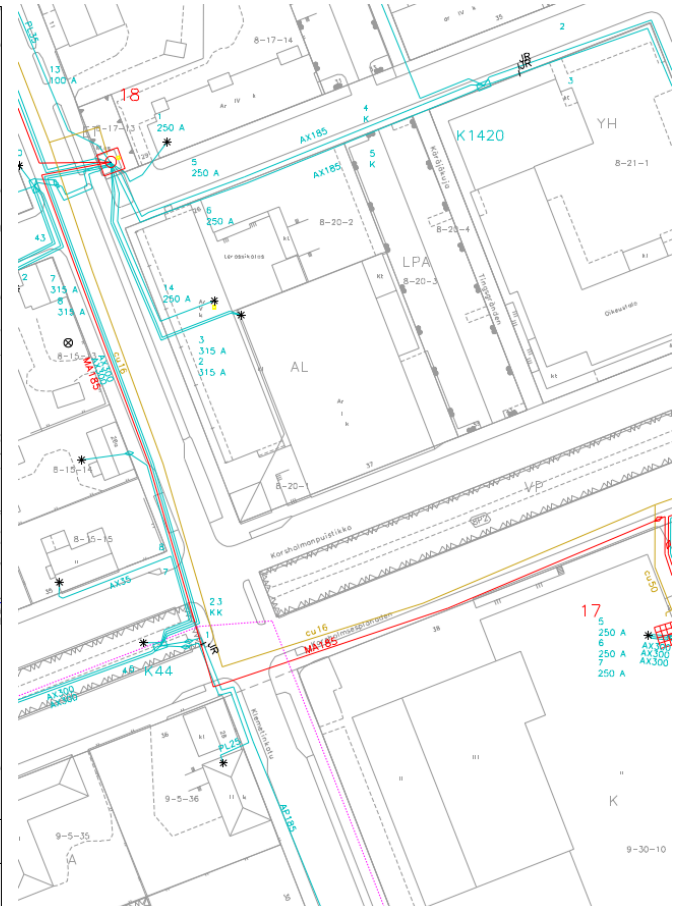
Vaasan vesi



KORSHOLMANPUUSTIKON PAINOTALON KULMA | AK1098  
ASEMAKAAVAN SELOSTUS



Kaukolämpö



Sähköverkko



*Telia*

## Muut suunnitelmat

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

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun aloite ja tarve

Kiinteistö Oy Vaasan Korsholmanpuistikko 37–39 on hakenut 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 kaupunginhallitus on hyväksynyt kokouksessaan 25.11.2019. 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 Vedeltä ja Pohjanmaan pelastuslaitokselta.

### 4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston ja kaavoitusprosessin tavoitteet

##### Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutoksella lisätään rakennusoikeutta asuin- ja liikerakentamiseen osoitetulla yksityisessä omistuksessa olevalla tontilla. Perusteluna asemakaavamuutokselle on tontin asuinkäyttöön muuttaminen ja käytön tehostaminen.

Asemakaavan muutos on kaupunginvaltuuston hyväksymän strategian mukainen. Kaupungin tavoitteena on toteuttaa ylempien kaavatasojen sekä keskustastrategian tavoitteita, eli kaupunkirakenteen tiivistämistä ja asumisen lisäämistä keskustaan tonttien pinta-alojen muodostamien reunaehto- ja puitteissa, jotta välttämättömät toiminnot mahtuvat tonteille. Lisäksi kaavoituksen käynnistämissopimuksessa on sovittu yleisistä keskusta-asumista koskevista tavoitteista, kuten asuinhuoneistojen keskikoosta (vähintään 50 k-m<sup>2</sup>), pihatilojen laadusta ja laajuudesta (vähintään 10 m<sup>2</sup>/asunto) sekä autojen ja polkupyörien pysäköinnin mitoituksesta 19.3.2018 hyväksytyn pysäköintipolitiikan mukaan.

Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on tontin nro 1 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 liikekeskuksen 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, Korsholmanpuustikon, vieressä. Kaavamuutoksen tavoitteena on kaupunkikuvan eheyttäminen ja alueen viihtyisyyden lisääminen muutostonttien ja lähikorttelien mittakaavassa. Korsholmanpuustikon suuntainen uusi kulmarakennus uudistaa rakennuksena lähikorttelien kaupunkikuvaa ja viestii ydinkeskustan läheisyydestä. Kaava-alueen keskeisen ja näkyvän sijainnin vuoksi kaavoituksen toiveena on sijoittaa uudisrakennuksen katutasoon liike- tai toimistotila.

### **Tontin omistajan tavoitteet**

Maanomistajan tavoitteena on kehittää tonttia nro 1 ensisijaisesti asuntokohteeksi ja purkaa tontilla oleva liikerakennus, koska sen tilat ovat epätarkoituksenmukaisia asuinkäyttöä ajatellen. Tontinomistajan tavoitteena on 2200 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus tontille uudisrakennusta varten. Rakennettavat asunnot on tarkoitus toteuttaa myytävinä niin kutsuttuina kovan rahan asunto-osakkeina. Tonttien nro 1 ja 3 maanomistaja vaihtui luonnosvaiheen jälkeen ja uuden omistajan tavoitteet vastaavat asemakaavatyön alussa asetettuja tavoitteita. Omistajan tavoitteena on taloudellisesti kannattava rakennushanke.

Sekahaku Oy toi esiin kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä, että heidän tavoitteena on täydentää tonttia nro 2 uudella asuinrakennuksella ja rakentaa maanalainen pysäköintihalli. Luonnosvaihetta edeltävissä neuvotteluissa Sekahaun tavoite on täsmentynyt siten, että yhtiön omistamalle tontille esitetään 1300 k-m<sup>2</sup> lisärakennusoikeutta asuinrakennusta varten. Yhtiön suunnitelmana on laajentaa olemassa olevaa pysäköintikantaa, ja sijoittaa kaikki autopaidat kansirakenteen alle.

### **Alueen olosuhteista johdetut tavoitteet**

Kaavaprosessin aikana on tehty tutkielmia tonttien nro 1 ja 2 täydennysrakentamisesta. Tontin nro 1 suunnitelmat on tehnyt suunnittelutoimisto ja kaavoitus on tehnyt viitteellisiä suunnitelmia tontin nro 2 lisärakentamisesta. Viitteellisten mitoitussuunnitelmien perusteella pysäköintipolitiikan mukaiset autopaidat, vaadittava pihatila ja jätehuolto eivät mahtuisi tontille, jos sen rakennusoikeutta lisättäisiin tontin omistajan ehdottamalla kerrosalaneliömetrimäärällä. Lisäksi keskustan osayleiskaavan tehokkuusluokitukset rajoittavat täydennysrakentamista.

Tontille nro 2 ehdotetun lisärakennuksen varjostavaa vaikutusta lähiympäristöön on tarkasteltu. Valokulmatutkielmien mukaan Kirvesmiehenkadun vastakkaisella puolella olevat olemassa oleva asuin-kerrostalo vaikuttaisi uudisrakennuksen kerroslukuun, koska liian korkea rakennus heikentäisi asuinviihtyvyyttä varjostamalla nykyisiä asuntoja.

Periaatetasolla täydennysrakentaminen on suositeltavaa ja sitä on molemmilla tonteilla tutkittu. Esi-tetyssä mittakaavassa se olisi todella haasteellista ja kallista edellyttäen autopaikkojen rakenteellista pysäköintiä useassa tasossa tontilla, jolle on jo rakennettu rakennusaltaan suuri rakennus. Vastaa-vasti pienemmän lisärakennuksen rakentamisen kannattavuus on kyseenalaista.

### **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:

**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.

**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.

**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.

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

**Pohjanmaan museo:** Lausunnossa todetaan, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on huomioitu alueen suunnitteluun vaikuttavat ylemmät kaavatasot ja alueen kulttuuriympäristön arvot. Museo 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, massoittelemisen, pintamateriaalin ja kerrosluvun osalta.*

**Pohjanmaan pelastuslaitos:** Lausunnossa todetaan, että kaavatyön perustaksi tulee selvittää Klemetinkadun varressa olevan asuinkerrostalon ja Framin vanhan painotalon välinen palomuurin/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 huolehdittava 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.

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

**Vaasan vesi:** Kaava-alueen lähimmät vesihuoltojohdot ovat Klemetinkadun ja Korsholmanpuistikon risteyksen kohdalla, 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.

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

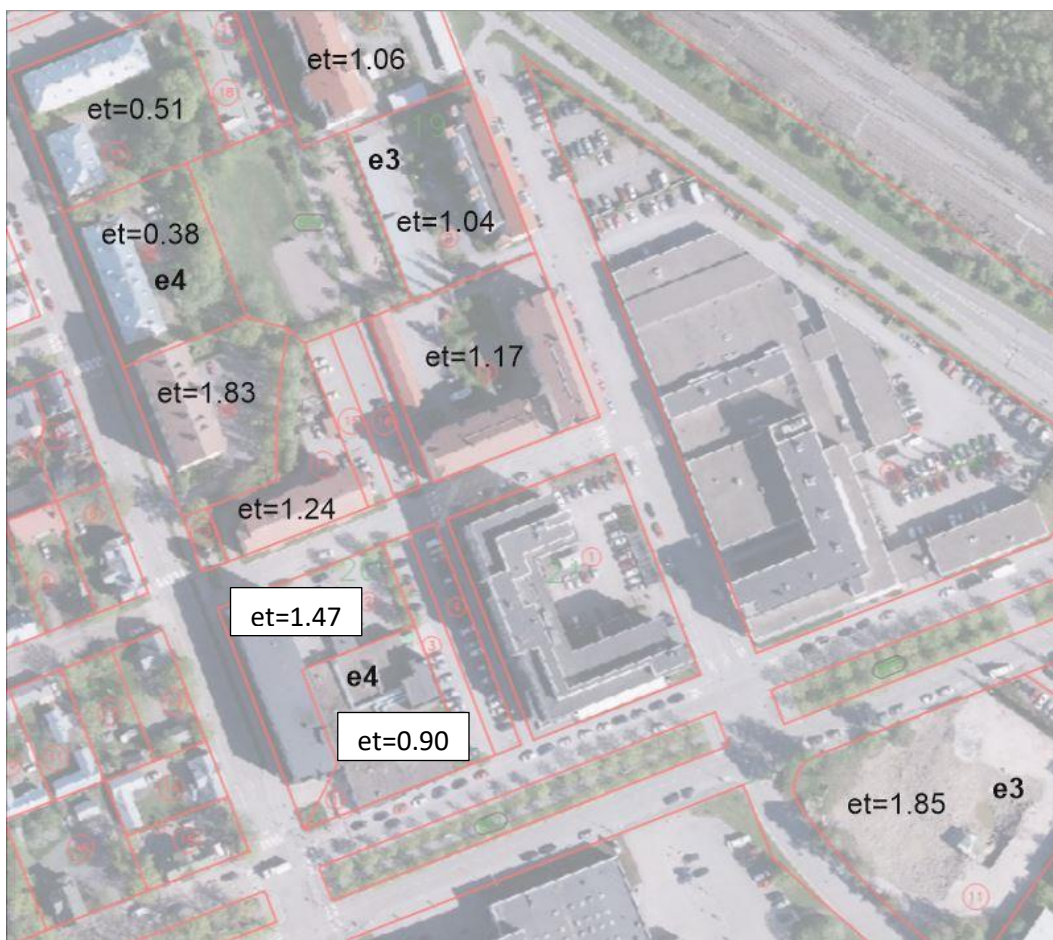
Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto (AVI), Vaasan ympäristöseura r.y./ Birthe Weijola, Väylävirasto, Pohjanmaan poliisilaitos, Vaasan Sähkö Oy Sähköverkkoyksikkö, Talotoimi, Rakennusvalvonta, Ympäristötoimi, Kiinteistötoimi, Kuntatekniikka, Anvia Oyj, Posti Oy, Hietalahden pienkiinteistöyhdistys 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. Nähtävilläolona ei annettu yhtään mielipidettä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen ennen valmisteluvaiheen kuulemistä Sekahaun hallitus lähetti mielipiteen, 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 tont-

tien 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 ja lähikorttelien nykyiset kortteli- ja tonttitehokkuudet.

#### 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. Tonttien nro 1 ja 2 käyttötarkoituksmerkintä on AK, asuinkerrostalojen korttelialue.

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

Kaavaluonnoksessa osoitetaan 100 k-m<sup>2</sup> 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 yhteenlaskettu pinta-ala on 3810 m<sup>2</sup>. Keskustan osayleiskaavassa korttelin tehokkuus on 0,4-1,0. Voimassa olevan asemakaavan sallimalla rakennusoikeudella (4600 k-m<sup>2</sup>) 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. Kaavamutoksen mahdollistamalla rakennusoikeudella (5540 k-m<sup>2</sup>) korttelitehokkuus olisi 1,11, kun huomioidaan kaikkien neljän tontin yhteenlasketut pinta-alat. Kaavaehdotuksessa osoitetulla rakennusoikeudella tontin nro 1 tehokkuus olisi 1,41 ja tontin nro 2 1,49, ja näiden kahden tontin tehokkuuden keskiarvo on 1,45. Kolmen tontin osalta tehokkuus 598 m<sup>2</sup> laajuinen pysäköintialue mukaan lukien on  $e=1,26$ .

Asuntojen keskikoon on oltava vähintään 50 k-m<sup>2</sup> ja asuinhuoneistoa kohden tulee osoittaa vähintään 5 m<sup>2</sup> ulkoiluväline- ja irtaimistovarastotilaja.

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 suojaosan 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 Korsholmanpuistikon vastaisella ulkoseinälle, ikkunoille ja muille rakenteille on asetettu 35 dBA äänieristävyysvaatimus liikennemelua vastaan. Lisäksi kaavaluonnoksen määräyksissä edellytetään toteuttamaan Korsholmanpuistikon 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 autotaliin tai -katokseen.

Tontilla nro 1 autopaikkojen vähimmäismäärät ovat vuonna 2018 hyväksytyn pysäköintipolitiikan mukaiset; 1 autopaikka /100 k-m<sup>2</sup> asunnoille ja 1 autopaikka / 70 k-m<sup>2</sup> liike- tai toimistotilalle. Tontille nro 2 osoitetaan kaavaluonnoksessa 29 autopaikkaa, joka on yhden autopaikan vähemmän kuin pysäköintipolitiikan mukaan tontilta vaadittaisiin sen 3000 k-m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 tiiliverhoilluista 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 rappautusta, tiiltä tai väriä betonista. Korsholmanpuistikon 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 m<sup>2</sup> asuntoa kohti. Pinta-alan minimi vaade ei toteudu kaavamutosta edeltäneessä tilanteessa, minkä vuoksi kuuden autopaikan kattama alue muutetaan kaavaluonnoksessa oleskelupihaksi tontilla nro 2.

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.

Muutontonttien pieni koko ja tontilla nro 2 jo oleva asuinkerrostalo ovat määrittäneet rakennusoikeuden määrän ja pysäköintiratkaisun. Kohteen pienialaisuudesta johtuen piha-alueiden viihtyisyys ja laadukkuus ovat suunnittelun ja toteutuksen vaateita, koska käytettävissä on vähän tilaa.

#### 4.5.2 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 25.5.–8.6.2021. Luonnoksesta jätettiin kuusi lausuntoa ja yksi mielipide. Ohessa on tiivistelmä luonnoksista jätetyistä lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineet niihin.

**Pohjanmaan liitto:** Liitosta ilmoitettiin, ettei se anna lausuntoa asemakaavaluonnoksesta, koska kaavaluonnos on keskustan osayleiskaava 2040 mukainen. Kaavatyössä on huomioitu valtakunnallisesti sekä maisematasolla arvokkaat kulttuuriympäristöt.

**Pohjanmaan museo:** Ei vastusta Framin painotalon purkamista ja sen korvaamista kerrostalolla havainnekuvien mukaisesti. Museo kuitenkin muistuttaa arvokkaan ympäristön huomioimisesta uudisrakentamisen suunnittelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa.

**Rakennusvalvonta:** Suositaa uudisrakennuksen ääneneristävyyden parantamista kaavaluonnoksessa esitetystä 30 dBA:sta huomioiden tuleva siltayhteys (Korsholmanpuustikon silta), ja sen myötä kasvavat liikennemäärät. Lausunnossa pohditaan ensimmäisen asuinkerroksen lattiakorkoa, joka voisi olla puolentoista metrin sijasta vain 1,2 metriä katutasen yläpuolella. Matalampikin korkeus voi olla riittävä asuntojen yksityisyyden kannalta.

**Vastine:** Uudisrakennuksen Korsholmanpuustikon puoleisen julkisivun ääneneristävyyttä osoittava merkintä on muutettu kaavaehdotukseen 35 dBA:n. Lattiakorkoa osoittava määräys on tarkennettu niin, että Korsholmanpuustikon puoleisten asuinhuoneistojen lattian tulee olla vähintään 1,5 metriä katualueen tason yläpuolella.

#### Sekahaku:

##### Kaupunkikuva

Yhtiö ehdottaa nelikerroksista rakennusta, jonka rakennusoikeus on 1300 k-m<sup>2</sup>. Autopaikat rakennettaisiin pihakannen alle laajentamalla nykyistä pysäköintikantaa. Autopaikkojen määrän mitoituksiksi yhtiö esittää seuraavaa: opiskelija-asunnoissa 1 ap/120 k-m<sup>2</sup> ja muissa asunnoissa 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>. Tontilla nro 3 oleva pysäköintialue (LPA) palvelee yhtiön mukaan koko korttelia ko. tontin omistajasta riippumatta, mutta tontin nro 2 autopaikat mahtuvat yhtiön mukaan sen omalle tontille pihakannen alle. Mahdolliset lisäpaikat saadaan tonttimuutoksessa luovutettavasta tonttimaasto vaihtokauppana tai lunastetaan rahalla.

##### Piha-alueiden viihtyisyys

Yhtiön mukaan korkeatasoinen kaupunkiasuminen toteutuu piha-alueiden osalta niin, että

pysäköintipaikat sijoitetaan pihakannen alle ja piha-alueet ovat autottomia. Yhtiön mukaan lisärakennusoikeus, rakenteellinen pysäköinti ja asumisviihtyisyys mahdollistavat toisensa. Yhtiö tiedustelee mahdollisuutta toteuttaa koko korttelin pysäköinti maanalaisena rakenteena.

#### *Yhtiön asuntojen luonne*

Yhtiön mukaan sen kohteiden asukkaita ovat sekä opiskelijat että muu kaupunkiväestö strategialla, että opiskelujen jälkeen valmistuneet nuoret aikuiset voivat jatkaa asumista kohteessa. Yhtiön mukaan soluasuntoja lukuun ottamatta kohteen asunnot ovat ympärivuotisesti vuokrattuja. Soluasuntojen varustelua aiotaan parantaa irtokalustehankinnoin eikä rakenteellisille muutoksille ole tarvetta. Uudisrakennuksen asuntojen keskipinta-ala olisi 45 m<sup>2</sup>, jolloin olevan rakennuksen asuntojen keskipinta-ala huomioiden kohteen asuntojen keskikoko olisi 55 m<sup>2</sup>.

#### *Yleiskaava vuodelta 2019*

Yhtiön mukaan sillä ei ole ollut mahdollisuutta vaikuttaa vuonna 2019 lainvoiman saaneeseen keskustan osayleiskaavaan. Yhtiö kyseenalaistaa osayleiskaavassa kaava-alueella osoitetun korttelitehokkuusluokan (e4=0,4-1,0). Heidän mukaansa tavoite on tiivistää kaupunkirakennetta ja nostaa tehokkuutta. Yhtiö toteaa lähikortteleissa olevan tehokkaita tontteja (Oikeustalo ja Lakean kohde Mäkkikäivontiellä). Yhtiön mukaan tontin nro 1 rakennusoikeus kasvaisi 1600 k-m<sup>2</sup>:stä 2500 k-m<sup>2</sup>:in, mikä tarkoittaa 56 % kasvua ja tontin nro 2 rakennusoikeuteen yhtiön ehdottama 1300 k-m<sup>2</sup> tarkoittaisi 43 % lisäystä. Yhtiö kysyy, voiko korttelin ehdotettua rakennusoikeuden ja siten tehokkuuden lisäystä perustella pääkadun valmiilla rakennuksilla (poliisitalo, oikeustalo, Lakean kohde) ja voiko osayleiskaavan korttelitehokkuuskategoriaa nostaa astetta korkeammaksi? Yhtiö perustelee lisärakennusoikeutta tasa-arvoisella kohtelulla asemakaavan tarkistuksen yhteydessä. Rakentamisen rahoitus on järjestettävissä ARA:n rahoitusmallilla eikä se edellytä kaupungin pääomasijoituksia, vaan kaupunki saa tuloja maankäyttömaksuista.

#### **Vastine:**

##### *Kaupunkikuva*

Laajassa kaupunkikuvallisessa tarkastelussa yhtiön ehdottama lisärakennus sopisi kortteliin. Tarkemmissa katuleikkauksissa haasteeksi osoittautui rakennuksen varjostus Kirvesmiehenkadun toisella puolella olevaan asuinkerrostaloon. Nelikerroksinen pihakannen päälle rakennettu rakennus heikentää olevien asuntojen asumisolosuhteita varjostamalla niitä. Nelikerroksinen massa on liian korkea. 1300 k-m<sup>2</sup> lisärakennus edellyttäisi väestösuojan rakentamista, mikä vaatii tilaa ja lisää kustannuksia. Olemassa olevan pihakannen kunto pitää tutkia, jotta sen laajentamisen mahdollisuus ja kannattavuus selviävät. Pysäköintimitoituksen määrittely asuntotyyppien perusteella on ongelmallista, koska asemakaava laaditaan vuosikymmenien aikajänteellä ja asuntotyyppien muuttuessa autopaikkojen määrän vaatimus muuttuisi myös. Pienellä kaupunkitontilla pysäköintipaikkojen lisääminen on haasteellista. Tontin nro 3 pysäköintialue on yksityisessä omistuksessa tontin nro 1 omistamana, ja LPA-alue palvelee vain ko. taloyhtiön asukkaita.

##### *Piha-alueiden viihtyisyys*

Kaavoitus on samaa mieltä autottomien piha-alueiden olevan osa laadukasta kaupunkiasumista. Sekakaun tontilla yhtiön ehdottamalta rakennusoikeudelta (4300 k-m<sup>2</sup>) vaadittava autopaikkojen määrä edellyttää 2-tasoisesta pysäköintikanalta, koska kerrostalon rakennusalan suuruuden vuoksi piha-alueen alle rakennettavalle kansirakenteelle ei jää riittävästi tilaa, jotta autopaidat saataisiin mahtumaan yhteen tasoon. Useampi tasoinen pysäköintiratkaisu on kallis toteuttaa. Tontin nro 1 taloyhtiön autopaidat sijoitetaan maatasoon sen omalle tontille ja omistamalle pysäköintialueelle tontilla nro 3. Eli koko korttelin pysäköintiä ei toteuteta rakenteellisesti.

### *Yhtiön asuntojen luonne*

Kohteen asuntojen vuokrausaste ei ole kaavallinen asia, vaan mahdolliset rakenteelliset muutokset esim. asuntojaossa ratkaistaan rakennusluvalla.

### *Keskustan osayleiskaava vuodelta 2019*

Yleiskaavasta kuullessa ei kirjeitä lähetetä taloyhtiöille, koska kaava-alueesta riippuen kirjeitä lähetäisiin kymmeniä tai satoja. Keskustan osayleiskaavasta on tiedotettu nähtävilläolon kaikissa vaiheissa lehtikuulutuksilla paikallisessa sanomalehdissä (Pohjalaisessa ja Vasabladetissa) sekä järjestetty useita yleisötilaisuuksia kaavan eri vaiheissa. Oikeustalon tonttitehokkuutta ei voida suoraan verrata asuintontteihin, koska asuinkiinteistöihin liittyy erilaisia vaatimuksia (pihatilan, jätehuollon ym.) tilantarpeen suhteen verrattuna työpaikkarakennuksiin. Lakean kohteessa on korkea tonttitehokkuus, koska se ei sijaitse pienimittakaavaisen, suojellun Kapsäkin alueen vastapäätä ja koska Lakean kohteen korttelin muut tontit ovat tehokkuudeltaan matalia. Tällöin korttelitehokkuus on osayleiskaavan mukainen (1,1 vrt. max. 1,6). Kaavaluonnoksessa tontin nro 1 rakennusoikeus on 2350 k-m<sup>2</sup>. Kaavatyössä ei tarkastella tonttikohtaisia prosentuaalisia lisäyksiä, vaan tutkitaan ylempään kaavata-son ohjaamaa kokonaisuutta. 1300 k-m<sup>2</sup> lisärakennusoikeus tarkoittaisi Sekahaun tontin tehokkuudeksi 2,11, joka vastaa ydinkeskustan tonttitehokkuuksia. Osayleiskaavan korttelitehokkuusluokituksessa yhden asteen nosto ei olisi riittävä, koska korttelin tehokkuus olisi 1,75.

#### KORTTELITEHOKKUUSLUOKKA KVARTERSEXPLOATERINGKLASS

e1: e=1,6-2,8  
e2: e=1,2-2,2  
e3: e=0,8-1,6  
e4: e=0,4-1,0  
e5: e=0,2-0,4

Sekahaun tontilla on naapuritonttiin nähden suurempi rakennusoikeus ja tehokkuus jo nyt. Kaavalla lisätään tontin nro 1 rakennusoikeutta, mutta tarkemmassa suunnittelussa tämän rakennusoikeuden edellyttämien toimintojen on osoitettu mahtuvan tontille.

**Vaasan Sähkö (kaukolämpö):** Kaukolämpöverkkoon tulee tehtäväksi muutoksia painotalon purkamisen seurauksena, koska Sekahaun kerrostalo on liitetty kaukolämpöön tontin läpi kulkevalla johto-osuudella. Kiinteistönomistajien tulee huolehtia, että Sekahaun kerrostalo pysyy kaukolämmityksessä koko uudisrakennuksen työmaan ajan. Uusi rakennus on liitettävissä kaukolämpöverkkoon.

**Vastine:** Tonttien nro 1 ja 3 maanomistajaa on informoitu heitä koskevista velvoitteista.

**Vaasan Sähkö (sähköverkko):** Ei huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

**Vaasan Vesi:** Tonteilla nro 1 ja 2 on yhteisiä vesihuoltojohtoja Korsholmanpuistikon ja Klemetin-kadun risteyksen kohdalla, jotka tulee huomioida mahdollista tonttijaon muutosta tehdessä. Tarvittavat lisäliittymät, olemassa olevien liittymien muutostyöt ja mahdollinen kapasiteettien lisääminen tehdään kiinteistönomistajan kustannuksella. Vesi suosittaa tonttijaon säilyttämistä entisellään.

**Vastine:** Vesi-infran sijainti on huomioitu tonttijaon muutoksessa ja maanomistajaa on infoitu heitä koskevista velvoitteista.

### Maptionnaire-kysely:

Luonnosvaiheen kuulemisen yhteydessä osallisten mielipiteitä kaavaluonnoksen ratkaisusta tiedusteltiin sähköisellä asukaskyselyllä. Kysely oli auki kaavan hankesivuilta aukeavan linkin kautta luonnoksen nähtävilläolon ajan. Kyselyssä esiteltiin lyhyesti kaavaluonnoksen sisältö käyttäen havainnollistavina esimerkkeinä Wasaplan suunnittelutoimiston laatimisia havainnekuvia uudisrakennuksesta sekä kysyttiin vastaajien mielipiteitä suunnitelmasta ajatuksella, mitä hyvää ja huonoa siinä on. Kyselyyn vastasi kaksi henkilöä, mitä osin selittää sen vähäinen markkinointi.

Vastaajat kommentoivat uudisrakennuksen olevan arkkitehtuuriltaan näyttävä, minkä yksi vastaaja koki soveltuvan näkyvälle risteysalueelle. Rakennuksen päätyyn ehdotettiin sekä ikkunoita että parvekkeita, jotka avautuisivat ilta-aurinkoon. Katuun nähden rajaavasti sijoittuva rakennus koettiin positiivisena ratkaisuna, koska se mahdollistaa suojaisan sisäpihan muodostumisen. Liike- tai toimistotilaan tulevan yrityksen toimialasta todettiin kahvilan sopivan tilaan, mutta samalla muistutettiin lähellä olevasta Poliisitalon lounasravintolasta. Pubia tai muuta häiriötä mahdollisesti aiheuttavaa toimintaa tilaan ei toivota. Vastaavasti yksi vastaaja esitti toiveen pitkällä aukioloajoilla varustetusta kioskista.

#### 4.5.3 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

Asemakaavaluonnosta on saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella täydennetty ja tarkistettu. Asemakaavakarttaa ja –määräyksiä on tarkistettu seuraavasti:

- Tontin nro 1 uudisrakennuksen Korsholmanpuistikon puoleisen ulkoseinän, ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyttä liikennemelua vastaan ohjaavaa kaavamerkintää on tarkistettu, ja kaavaehdotuksessa liikennemelua vastaan ääneneristävyyden on oltava vähintään 35 dBA.
- Tontin nro 1 uudisrakennuksen lattiakoron tasoa on tarkistettu niin, että kaavaehdotuksessa Korsholmanpuistikon puoleisten asuinhuoneistojen lattian tulee olla vähintään 1,5 metriä kaualueen tason yläpuolella.
- Tontille nro 1 lisätty määräys; Korsholmanpuistikon puoleisten parvekkeiden rakenteet tulee olla korttelirajojen sisäpuolella.
- Tontin nro 1 uudisrakennuksen korkeutta ohjaava merkintä rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeudesta metreinä on poistettu kaavaehdotuksesta.
- Kaavaluonnoksessa ollut merkintä u1, joka mahdollistaa asuinrakennuksen päädyssä ulokkeen, joka ulottuu tontin nro 1 puolelle, on poistettu kaavaehdotuksesta. Merkintää ei tarvita tonttijaon muutoksen myötä, koska tontin nro 2 parvekkeet jäävät sen oman tontin puolelle.
- Tontilta nro 2 poistettu merkintä; Uloke. Asuinrakennuksen päädyn julkisivulle saa rakentaa merkinnän mukaisen ulokkeen, joka ulottuu jalankulkualueen ylle. Merkintää ei tarvita, koska rakennusjärjestys mahdollistaa olemassa olevan kerrostalon nykyiset alle 1,2 metriä tontin ulkopuolelle ulottuvat parvekkeet.
- Autopaikkojen korttelialueen merkintää on täsmennetty niin, että se varataan tontin nro 1 autojen pysäköintiä varten.
- Kaavakartalla esitetään uusi tonttijako.



#### 4.5.4 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja niiden vastineet

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana 20.10.- 18.11.2021 on tullut kuusi lausuntoa ja x muistutusta. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet niihin:

**EPV:** Ei lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

**Kuntatekniikka:** Lausunnossa muistutetaan, että tontin nro 1 liittyminen palokadun puolelle LPA-alueen läpi on varmistettava jatkossakin.

**Vastine:** *Kulku tontilta toiselle on huomioitu. Liityntä tontin nro 3 LPA-alueelta tontille nro 1 säilyttäminen mahdollistetaan kaavaratkaisulla, ja pysäköintialueelta kulkeminen asuintontille on mahdollista eri kulkutavoilla. Tontin nro 1 LPA-alueen puoleisen sivun puurivi on symbolinen merkki, jolloin puiden sijainnit eivät ole sitovia eivätkä siten estä kulun järjestämistä asuintontille.*

**Pohjanmaan liitto:** Liitosta ilmoitettiin, ettei se anna lausuntoa asemakaavaehdotuksesta, koska kaavaluonnos on keskustan osayleiskaava 2040 mukainen.

**Pohjanmaan museo:** Ei huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

**Vaasan Sähkö (sähköverkko):** Ei huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

**Vaasan vesi:** Ei huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

#### 4.5.5 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

Kaavaehdotuksesta ei annettu sellaisia lausuntoja, joiden perusteella kaavaan tulisi tehdä muutoksia. Kaavoitusosaston suunnittelun perusteella kaavakartan yleismääräyksien pysäköintipaikkojen mitoituksiin on tehty seuraavia muutoksia:

- Polkupyöräpaikkojen mitoituksen sanamuotoa on tarkennettu niin, että pyöräpaikkojen määrä tulee mitoittaa asuntojen huoneistoalan mukaan, jolloin määräys on muutettu muotoon ”asuinrakentamisessa asuntojen huoneistoalalle 1 pp/30 m<sup>2</sup> + saman verran säältä suojattua säilytystilaa.”

Muutoksella on poistettu kaavaehdotuksen määräyksessä ollut ristiriitaisuus, koska ennen muutosta siinä viitattiin virheellisesti sekä huoneistoalaan että kerrosalaan.

- Auto- ja polkupyöräpaikkojen liiketilan mitoitus on täydennetty niin, että se koskee sekä liike- että toimistotilaa.

Tehdyt tarkistukset ovat vaikutuksiltaan vähäisiä, ja kaava etenee kaupunginhallitukseen ilman muita muutoksia ehdotusvaiheeseen nähden.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Asemaakaavan muutoksella mahdollistetaan tontilla nro 1 olevan liikerakennuksen purkaminen sekä samaisen tontin maltillinen täydennysrakentaminen asuinkerrostalolla. Kyseisen tontin käyttötarkoitus muuttuu, kun liikerakennus korvautuu asumisella. Näin ollen kaavaehdotuksessa korttelin käyttötarkoituksmerkintä muuttuu. Kaavassa on osoitettu kaksi kerrostaloasumisen tonttia käyttötarkoituksmerkinnällä AK ja yksi tontti autopaikkojen korttelialueeksi käyttötarkoituksmerkinnällä LPA.

Asemakaavaehdotuksessa on määräykset rakentamisen yksityiskohdista, kuten julkisivuista, katto-tyypistä ja istutuksista. Kaavaehdotuksen lähtökohta on sopeuttaa täydennysrakentaminen olevaan rakennuskantaan huomioimalla niiden korkeusasema, materiaalit ja massoittelu. Tavoite on vihreän pihatilän muodostuminen, millä varaudutaan tulevaisuuden muutoksiin muun muassa hulevesien hallinnalla ja muille ekologisuuteen tähtäävillä ratkaisulla.

### 5.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen kolmen tontin yhteenlaskettu pinta-ala on 4408 m<sup>2</sup>. Tonttijakoa muutetaan kaavamutoksen yhteydessä. Ennen tonttijaon muutosta tontin nro 1 pinta-ala on ollut 1772 m<sup>2</sup>, tontin nro 2 2038 m<sup>2</sup> ja tontin nro 3 LPA-alueen 598 m<sup>2</sup>. Tonttijaon muutoksessa tonttien pinta-alat säilyvät ennallaan, mutta tonttien rajoja siirretään. Korsholmanpuistikon ja Klemetinkadun kulmassa oleva auki siirtyy pääosin tontin nro 1 omistukseen ja tontin nro 2 olemassa olevan kerrostalon suuntaista rajaa siirretään 2,5 metriä tontin nro 1 puolelle.

Kaava-alueen tonttien rakennusoikeuteen vaikuttavat esimerkiksi tonttien pieni koko, tontilla nro 2 olemassa oleva asuinkerrostalo, keskustan osayleiskaavan osoittama korttelitehokkuusluokka, sekä alueen vastapäätä sijoittuva Kapsäkin asemakaavassa SR-merkinnällä suojeltu puutaloalue. Tontille nro 1 suunnitellun uudisrakentamisen tulee täydentää hallitusti lähiympäristön vanhaa rakennuskantaa huomioiden massoittelu ja kerrosluku, jotta kontrasti Kapsäkkiin nähden ei ole kohtuuttoman suuri.

Kokonaisuudessaan rakennusoikeutta on asemakaavassa osoitettu asumista varten 5250 k-m<sup>2</sup>, minkä lisäksi kahta talousrakennusta varten 190 k-m<sup>2</sup> ja liike- ja toimistotilaa 100 k-m<sup>2</sup>. Tonttien rakennusoikeudet jakautuvat seuraavasti: tontilla nro 1 rakennettavaa kerrostaloa varten 2350 k-m<sup>2</sup>, josta 100 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistotilaa varten sekä 150 k-m<sup>2</sup> talousrakennus, johon voidaan sijoittaa pyörävarasto, jätepiesti ja kaksi autotalli tai -katospaikkaa. Tontilla nro 2 olevan kerrostalon rakennusoikeus on 3000 k-m<sup>2</sup> ja 40 k-m<sup>2</sup> talousrakennus, jossa on taloyhtiön asukkaiden sauna- ja pesutupa. Kaavaehdotuksessa esitetyillä rakennusoikeuksilla tontin nro 1 tonttitehokkuus on 1,41 ja tontin nro 2 on 1,49. Tontin nro 1 uudisrakennuksen kerrosluku on viisi ja osittain maanpäällinen kellarikerros ja tontin nro 2 olevan kerrostalon neljä. Piha-alueiden talousrakennukset ovat yksikerroksisia.

Taulukko 1. Tontit lukuina.

| Tontti | Osoite                 | pinta-ala (m <sup>2</sup> ) | rakennusoikeus (km <sup>2</sup> ) | tonttitehokkuus e |
|--------|------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------|
|        | Korsholmanpuistikko 37 | 1771                        | 2500                              | 1,41              |
|        | Klemetinkatu 15        | 2039                        | 3040                              | 1,49              |

Huom. Tonttien pinta-alat tarkentuvat tontinmittauksessa.

### 5.3 Korttelialueet

#### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

- Asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 m<sup>2</sup>. Asuntoa kohden tulee varata vähintään 5 m<sup>2</sup> ulkoilu- ja irtaimistovarastotiloja sekä yhteistilaa.
- Käyttökelpoista ja viihtyisää leikki- ja oleskelutilaa tulee piha-alueelta varata vähintään 10 m<sup>2</sup>/asunto.
- Pääasiallisen julkisivumateriaalin tulee olla tiili, rappaus tai värillinen betoni. Julkisivuissa tulee käyttää vaaleita ja sävyltään lämpimiä värejä.
- Rakennuksessa tulee olla auma- tai harjakatto. Ilmastointikonehuoneet tulee sijoittaa rakennuksen päävaipan sisään käyttäen hyväksi esimerkiksi vesikaton muotoa. Vesikaton yläpuolelle sijoitettavat laitteet, kanavat ja muut tekniset ratkaisut on suunniteltava osana rakennuksen kokonaisarkkitehtuuria.
- Kadunpuolelle avautuvat parvekkeet tulee rakentaa sisäänvedettyinä tai niin, että parvekkyöhyke muodostaa yhtenäisen julkisivun. Parvekkeiden tulee olla lasitettuja.

#### Tontti nro 1.

- Korsholmanpuistikon puoleisten parvekkeiden rakenteet tulee olla korttelirajojen sisäpuolella.
- Rakennukseen saa rakentaa osittain maanpäällisen kellarikerroksen, johon ei saa sijoittaa asuntoja. Korsholmanpuistikon puoleisten asuinhuoneistojen lattian tulee olla vähintään 1,5 metriä katualueen tason yläpuolella asuntojen yksityisyyden turvaamiseksi.
- Osittain maanpäällinen kellarikerros muodostaa katutasokerroksen, ja sen julkisivun materiaalina tulee käyttää esimerkiksi laatoitusta, graafista betonia tai muuta eläväpintaista materiaalia tavalla, jolla vältetään yksitoikkoista muurimaista vaikutelmaa.
- Rakennuksen katutasokerrokseen saa sijoittaa kerrosalaan kuuluvina tiloina ainoastaan liiketäi toimistotiloja. Liiketila tulee sijoittaa Korsholmanpuistikon ja Klemetinkadun kulmaan. Tiloihin tulee olla suora kulkuyhteys ulkoa katutasosta. Liiketilaosan julkisivun pääasiallisena materiaalina tulee käyttää lasia. Liiketilän tulee avautua kadun ja aukion suuntaan.

#### Autopaikkojen korttelialue (LPA)

- Suluissa oleva numero osoittaa, minkä korttelin ja tontin autoille alue on varattu.
- Alueelle ei saa rakentaa autotalleja tai –katoksia. Pysäköintialueen viihtyisyyttä ja turvallisuutta tulee edistää valaistuksella ja istutuksilla.
- Pysäköintialueella tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Tähän asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus, jossa Vaasan kaupunki ja yksityinen osapuoli sopivat asemakaavan toteuttamisesta.

#### Tonttijako

Asemakaavaan merkitään sitova tonttijako.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Vaikutuksia on arvioitu asiantuntijayhteistyönä maankäyttö- ja rakennuslain ohjaamalla laajuudella. MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Asemakaavamuutoksen toteuttamiseksi on arvioitu entisen Framin tyhjillään 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 kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisena, koska uudisrakentaminen tapahtuu olevassa yhdyskuntarakenteessa sitä tiivistäen ja sijoittuu hyvin joukkoliikenteellä, kävellessä ja pyöräillen saavutettavalle alueelle.

### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutos vaikuttaa rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan, koska se mahdollistaa matalan liikerakennuksen purkamisen ja uuden, kerrosluvultaan suuremman kerrostalon rakentamisen sen tilalle. Kaavaratkaisu edistää asuinalueen täydennysrakentamista ja luo tehokasta kaupunkirakennetta. Uuden rakennuksen rakennusala on purettavaa rakennusta pienempi, mutta rajautuu myös julkisivultaan Korsholmanpuistikkoon. Uusi rakennus on aiempaa korkeampi. Korsholmanpuistikon varrelta purettavaksi suunniteltu liikerakennus on pääosin yksikerroksinen, joten mittakaavan muutos kyseisellä tontilla on huomattava uudisrakennuksen toteutuessa. 8. ja 9. kaupunginosan mittakaava on suhteellisen matala, mutta pääkatujen varrella korkeampi, kun Klemetinkadun ja Korsholmanpuistikon varrella on korkeampia rakennuksia. Korsholmanpuistikon radanpuoleisessa osassa on neljästä kahdeksaan kerroksisia rakennuksia, ja kadun varteen suunniteltu uudisrakennus noudattaa tätä mittakaavaa.

Kaavoitettava alue sijaitsee maisemallisesti keskeisellä paikalla ja osana vilkasliikenteisten katujen näkymää. Kaavamuutoksella tavoitellaan kohteen maisemallisen arvon kehittämistä, minkä vuoksi rakentamista ohjataan eksakteilla kaavamääräyksillä. Uudisrakentamisen kaupunkikuvalliset tavoitteet ovat korkeat sijainnista johtuen. On tärkeää sopeuttaa uudisrakennuksen mittakaava sopivaksi puistikkovyöhykkeen ja ympäröivien rakennusten mittakaavaan. Tähän ohjaavia tekijöitä kaavassa ovat uudisrakennuksen kerrosluku, pääasiallisen julkisivumateriaalin ja värityksen määrittely, sekä käyttötarkoituksen osoittaminen myös muuhun kuin asumiskäyttöön liike- ja toimistotilaksi. 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 sijoituessa lähekkäin.

#### 5.4.2 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Uusien asuntojen rakentaminen toteuttaa kaupungin keskusta-alueen täydennysrakentamisen tavoitteita, lisää asuntotarjontaa alueella ja mahdollistaa palvelujen kehittämistä. Asukkaiden määrän lisääminen keskusta-alueella auttaa säilyttämään olevat ja houkuttelemaan uusia yrityksiä.

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

Asemakaavoituksella vaikutetaan vesi-, viemäri-, kaukolämpö-, sähkö- ja tietoliikenneverkkojen rakentamiskustannuksiin. Kaavaratkaisussa uudisrakennus sijoitetaan lähelle katualuetta, jotta etäisyys tien varsilla kulkeviin kunnallistekniikan runkoverkkoihin on mahdollisimman lyhyt. Mikäli tontti nro 1 rakennetaan kaavaehdotuksen mukaisesti, se tulee tehokkaammin käytetyiksi kuin aikaisemmin. Tällöin olemassa oleva rakennettu kunnallistekniikka on tehokkaammalla käytöllä. Täydentävä uudisrakentaminen hyödyntää olevaa infrastruktuuria, ja on näin kestävä kehityksen mukaista rakentamista. Kunnallistekniikan mahdollisesta rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista sovitaan maankäyttösopimuksessa.

Kaavamuutos on käynnistynyt tontin nro 1 maanomistajan aloitteesta ja kaavalla osoitetaan rakennusoikeuden nousu, minkä vuoksi hankkeen toteuttamatta jättäminen ei ole todennäköistä. Lisärakennusoikeudesta aiheutuvista maankäyttömaksuista sovitaan maanomistajan ja kaupungin välisellä maankäyttösopimuksella.

Liikerakennuksen purkaminen aiheuttaa tilapäistä häiriötä korttelissa. Olevan rakennuksen muuttaminen kiinteistön omistajan toivomaan asuinkäyttöön olisi kuitenkin hankala ja kallis ratkaisu uuden, lähtökohtaisesti asuinkäyttöön tulevaan kerrostaloon verrattuna. Syynä on se, että oleva liikerakennus on pääosin yksikerroksinen ja se on suunniteltu spesifiin käyttötarkoitukseen painotaloksi.

#### 5.4.3 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Tonteille ja tonteilta kulkeva liikenne lisääntyy nykytilanteeseen verrattuna, koska liikerakennus on tyhjillään ja asumisen lisääntyminen korttelissa lisää liikennettä. Jos verrataan tulevia liikennemääriä tilanteeseen, jolloin kaikki tilat olivat käytössä, muutos ei ole yhtä suuri. Asuntojen lukumäärä tulee olemaan noin 30–40, 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.

Täydennysrakentamisen mahdollistama uusi asuminen tontin nro 1 kerrostalossa tuottaa liikennettä laskennallisesti noin 130 ajon / vrk, millä ei ole huomattavaa vaikutusta katuverkon toimivuuteen huomioiden katujen nykyiset liikennemäärät.

Kaava-aluetta reunustaa varsin vilkasliikenteisiä liikenneväyliä, ja liikenne aiheuttaa ääniä. Liikennemelu on kaavalla pyritty minimoimaan osoittamalla rakentamista Korsholmanpuustikon suuntaiselle rakennusalueelle. Lisäksi yhtenäinen parvekemassa on sijoitettu Korsholmanpuustikon suuntaisesti suojaamaan asuntojen sisätiloja liikenteen ääniltä. Korsholmanpuustikon puoleiseen julkisivuun on osoitettu kaavamääräys rakennuksen ääneneristyksestä liikennemelua vastaan. Asukkaiden käyttämä taloyhtiöiden sisäpiha rajautuu suojaisaksi asuinrakennusten sijoittuessa katujen varsille.

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

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

Asemakaavamuutoksen myötä pysäköinnin tarve pienenee kaava-alueella, kun käyttötarkoitus muuttuu asumiseen. Uuden Pysäköintipolitiikan mukaan rakennuksen käyttäminen asumiseen edellyttää pienempää autopaikkojen määrää verrattuna voimassa olevan asemakaavan mukaiseen asuin-, liike- ja toimistokäyttöön. Voimassa olevan asemakaavan mukaisesti tontilla nro 1 olevalle liikerakennukselle on mitoitettu 32 autopaikkaa ja tontin nro 2 kerrostalolle 36 autopaikkaa. Asemakaavaehdotuksessa tontin nro 1 omistamalle ja käytössä olevalle pysäköintialueelle tontilla nro 3 mitoitettu 25 autopaikkaa ja nro 2 tontille 29 autopaikkaa. Muutoksen taustalla on vuonna 2018 hyväksytty pysäköintipolitiikka, jossa vaatimukset autojen pysäköintipaikkamääristä ovat lieventyneet.

Kaavamuutos mahdollistaa nykyiset pysäköintijärjestelyt. Kaava-alueella mahdollistetaan pysäköinti maantasossa tontin nro 3 pysäköintialueella sekä pysäköintikannen alla ja maantasossa pihapaikoilla tontilla nro 2. Lisäksi kaavassa mahdollistetaan kaksi säältä suojassa olevaa autopaikkaa autotallissa tai -katoksessa tontilla nro 1.

#### 5.4.4 Vaikutukset sosiaalisiin olosuhteisiin

Kaava vastaa keskusta-asuntojen kysyntään ja tuo alueelle lisää asukkaita. Asuntojen määrän lisäys uudisrakennuksen myötä on arviolta 30–40. 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.

Lisärakentaminen keskusta-alueelle auttaa säilyttämään olevia ja kehittämään uusia palveluita. Uudisrakennukseen tulevan liike- tai toimistotilan yrittäjän toimialasta riippuen Korsholmanpuustikon 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 monimuotoista lajistoa tai luontotyyppejä, korttelin rakennetun luonteen vuoksi. Tämän vuoksi asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen luonnonympäristöön.

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset istutettavat tontinosat muuttuvat kaavamuutoksessa, koska korttelia ohjataan kaavamerkinnoilla 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, ja tilaa vapautuu asukkaiden käyttöön.

#### 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 kunnalliseniikkaan 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 tulvimiseen tulee varautua entistä useammin. Tämä tulee huomioida kaavamuutoksessa. Kaavamuutoksen myötä vettä läpäisevien pintojen määrää lisätään nykytilanteeseen nähden, koska kaavamääräyksillä velvoitetaan istuttamaan tonteille lajistoltaan monipuolisesti puita, pensaita, perennoja ja kukkivia kasveja. Määräyksen avulla sekä luodaan viihtyisää elinympäristöä että toteutetaan kestävä kehityksen ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen tähtäviä suunnitteluperiaatteita. Merkittävä vettä läpäisevää pinta-alaa kasvattava tekijä on rakennusosaltaan laajan liikerakennuksen purkaminen ja korvaaminen rakennusosaltaan pienemmällä asuinkerrostalolla. Lisäksi nykyaikaiset hulevesien hallintaratkaisut tulevat parantamaan tilannetta ja varautumista sateisuuden lisääntymisen aiheuttamiin kaupunkitulviin. Kasvillisuuden lisäämisellä on toinenkin positiivinen vaikutus. Kaavamuutos on puuston hiilensidontan 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. Rakennuksen purkaminen ja uudisrakentaminen tuottavat kasvihuonepäästöjä, kuten esimerkiksi rakennusmateriaaleja ja purkujätettä tuodaan ja viedään rakennuspaikalta.

Uudisrakennuksen odotetaan olevan pitkäikäinen. Tämän vuoksi kaavamääräyksen edellytetään laadukkaiden rakennusmateriaalien käyttöä ja aikaa kestävää lopputulosta, mikä pidentää rakennuksen elinkaarta säästämällä samalla 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**

Asemakaavakartan ja kaavaselostuksen lisäksi toteutusta ohjaavat Suomen rakentamismääräyskokoelma ja Vaasan rakennusjärjestys.

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](http://www.vaasa.fi/kaavoitus/ak1098).

Asemakaavan muutosasiakirjat toimivat perustana alueen kehittämiselle, 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**

Toteutusta seurataan rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Rakennuslupan myöntämisen yhteydessä tulee varmistua siitä, että suunnitelmat noudattavat asemakaavan muutoksen tavoitteita kaupunkivallisesti korkeatasoisen ympäristön toteutuksesta.



## LIITTEET

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