



Ak 1114
VILLA GERBY
Asukastilaisuus
Invånartillfället

V ^ ^ S ^ .
V ^ S ^ .

02.12.2021

ANNA MYLLYMÄKI
Kaavoitusarkkitehti Plannläggningsarkitekt



Kaavan hankeryhmä | Projektgruppen

- Kaavoitus | Planläggning: Päivi Korkealaakso, Kati Vuohijoki, Anna Myllymäki, May Wikström
- Talotoimi | Hussektor: Hanna Pekkala

V A S A .
V A S A .



Sisältö | Innehåll

1. Kaava-hankkeen taustaa | Bakgrund
2. Kaavoitettava alue | Område som planeras
3. Asemakaavan tavoitteet | Mål för planeringen
4. Kaavoituksen lähtökohdat | Startpunkt av planeringen
 - Nykytilanne | Aktuell situation
 - Palvelut | Service
 - Luonnonympäristö | Naturmiljö
 - Virkistys | Rekreation
 - Kulttuuriympäristö | Kulturmiljöområde
 - OAS-vaiheen tulokset | PDB utgångar
5. Alustava aikataulu | Preliminär tidtabell
6. Alustavia luonnoksia | Preliminära utkast
7. Kommentit, kysymykset | Uttalanden, frågor

V A A S A .
V A S A .



Taustaa

- Villa Gerby (ent. Villa Tuna, Solbacken) on historiallisesti arvokas huvilarakennus
- Villa on toiminut huvilana, yksityisasuntona, kesäravintolana ja nuorisotilana
- Asemakaavamuutoksen taustalla Vaasan kaupungin talotoimen tavoite myydä huvilarakennukset

Bakgrund

- Villa Gerby (också Villa Tuna, Solbacken) är en historisk värdefull byggnad
- Villan har under åren fungerat som såväl sommarbostad, restaurang som ungdomsgård
- Planarbetet började på Vasa Hussektors initiativ att sälja Villa Gerbys fastigheten

V A S A .
V A S A .



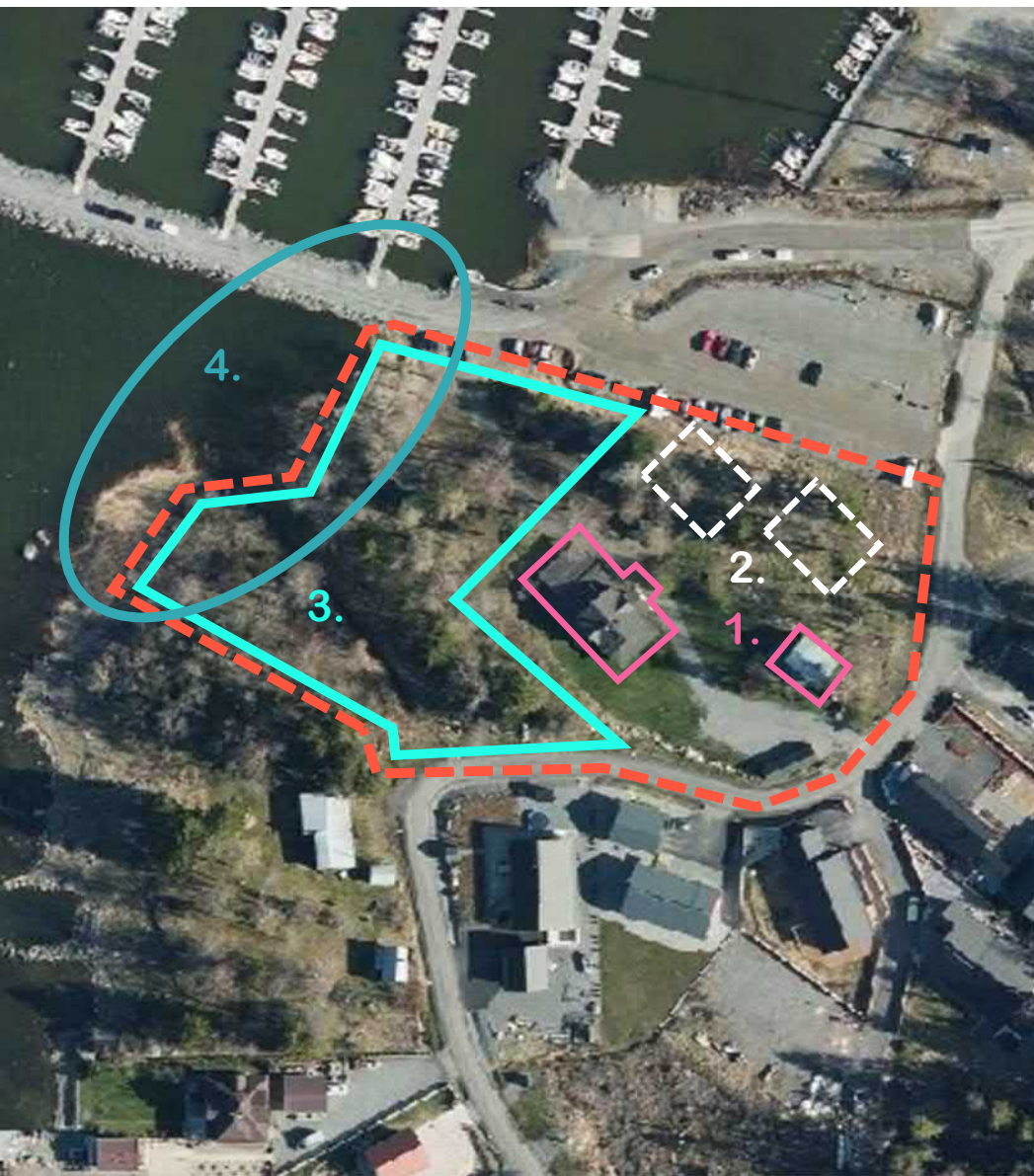
Kaavoitettava alue

- Villa Gerbyn kiinteistö, Tervaleppäsuontie 4, Gerbyn venesataman kupeessa
- Viereinen virkistysalue

Område som planeras

- Villa Gerbys fastighet, Klibbalkärrsvägen 4, nästan Gerby småbåthamn
- Gränsande grönområden

V A S A .
V A S A .



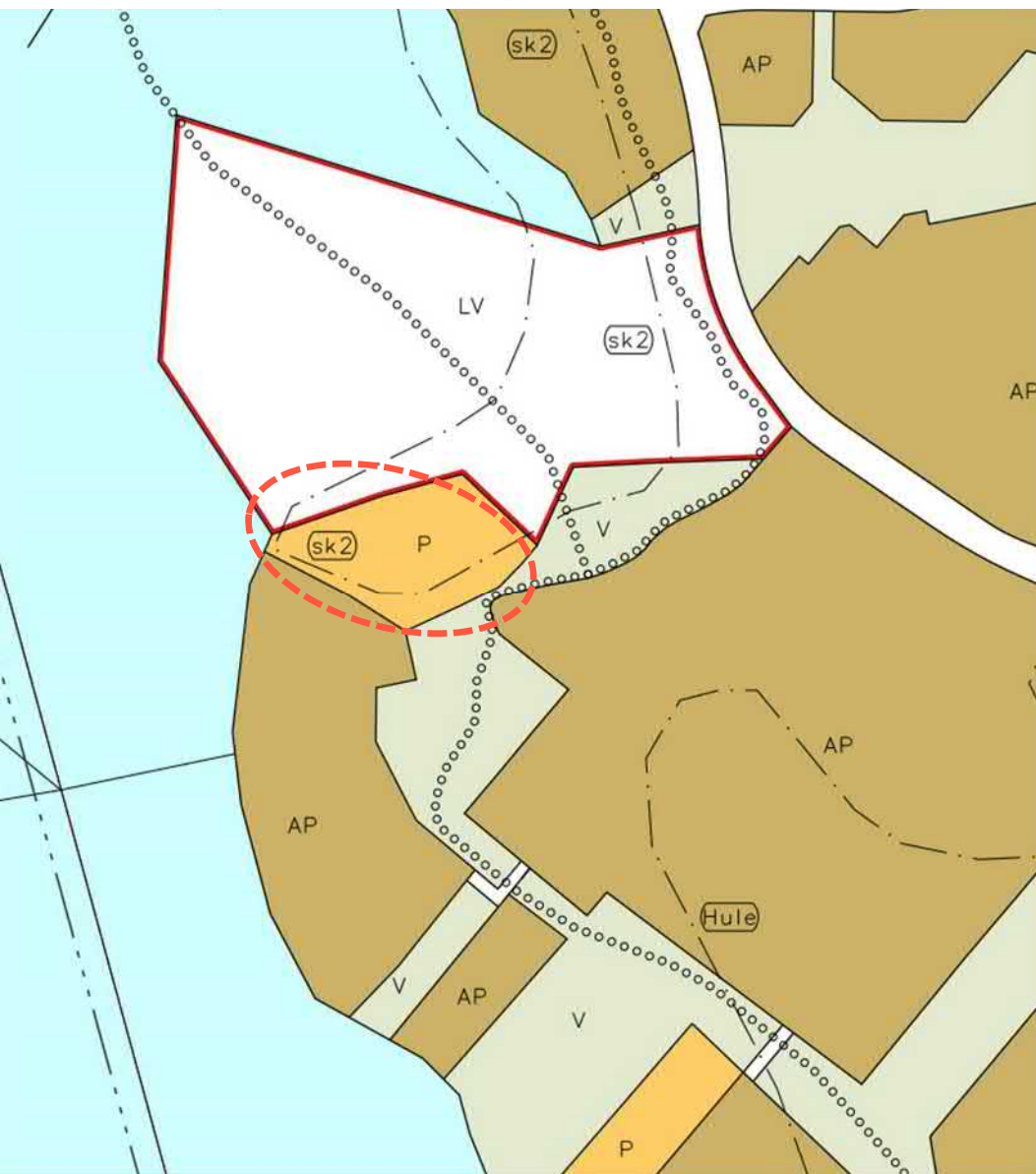
Asemakaavan tavoitteet

1. Suojellut rakennukset säilytetään
2. Mahdolliset uudisrakennukset sopivat ympäristöön
3. Viheralueet säilytetään, mutta suojelumerkintä poistetaan
4. Ranta säilyy kaikille avoimena julkisena tilana

Mål för planeringen

1. Skyddade byggnader bevaras
2. Eventuella nybyggnader passar in i omgivningen
3. Grönområde bevaras, men beteckningarna ska justeras
4. Offentliga stranden

V ^ ^ S ^ .
V ^ S ^ .



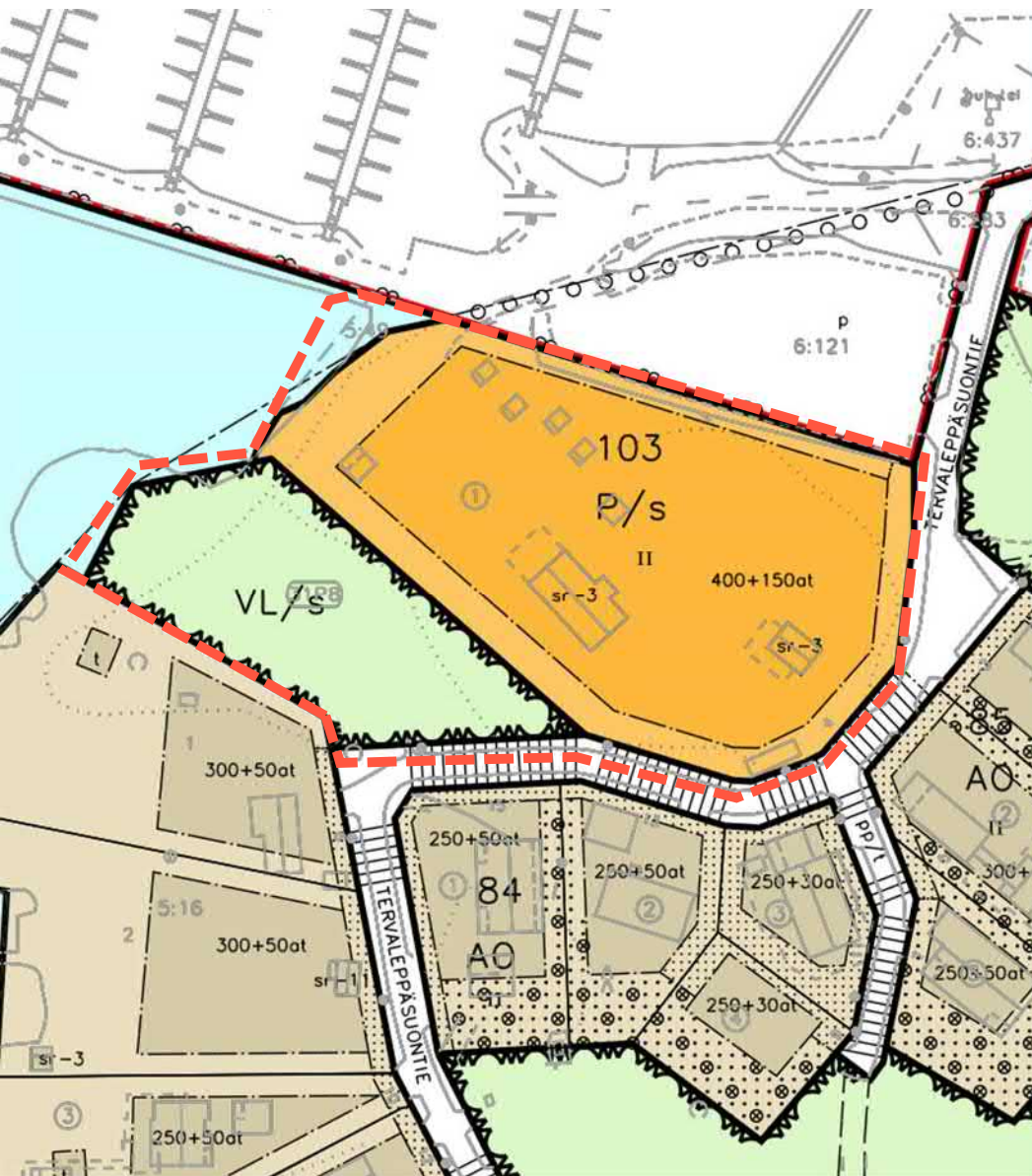
Nykytilanne: Yleiskaava

- P: Palvelujen, kaupan ja hallinnon alue
- sk2: Kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokas vyöhyke

Aktuell situation: Generalplan

- P: Område för service, handel och förvaltning
- sk2: Område för landskapet eller lokalt värdefullt kulturmiljöområde

V A S A .
V A S A .



Nykytilanne: Asemakaava

- P/s: palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään
- VL/s: lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään
- Nykyinen kaava edellyttää sitä, että palvelutoiminta jatkuu huvilalla
- P-merkintä voi johtaa myös rannan yksityistymiseen
- Suojelumerkinnät ovat vanhentuneita vaikeuttavat alueen hoitoa

Aktuell situation: Detaljplan

- P/s: kvartersområde för servicebyggnader där miljön bevaras
- VL/s: Område för närrecreation
- Aktuell detaljplan stipulerar en servicefunktion
- P-teckning försäkrar inte offentlighet av stranden
- Beteckningar är förlegad och försvårar att ta hand om område

V A S A .
V A S A .



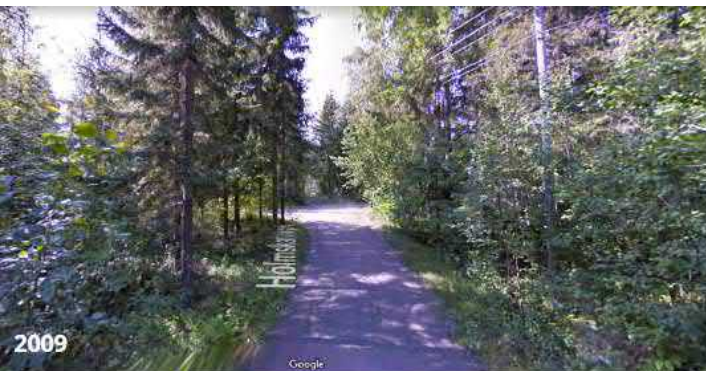
Palvelut

Gerbyn palvelutiheys heikko; palvelutoiminnan säilyttäminen perusteltua

Service

I generalplan fastighet är markts som en serviceområde; Gerbys servicenätverk är svag

V A S A .
V A S A .



Luonnonympäristö

- Koko alue on suojeltu merkinnällä /s:
”Aluetta tulee kehittää sen luontotyypin mukaisella tavalla siten, ettei sillä sijaitsevia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja vaaranneta”
- Inventoinnissa (2021) ei löydetty suojeltuja luontotyypppejä tai muita arvokkaita elinympäristöjä
- Alueella on runsaasti myrskytuhoja
- Rakennukset tulee tarkistaa lepakoiden päiväpiilojen varalta

Naturmiljö

- Hela området är skyddats med beteckning /s:
”Området bör utvecklas i enlighet med dess naturtyp så, att flygekorrarnas föröknings- och rastplatser på området inte äventyras”
- Inga skyddade eller värdefulla naturtyper eller livsmiljön
- Många stormfällda träd
- Byggnader måste kollas för läderlappar

V Λ Λ S Λ .
V Λ S Λ .



Luonnonympäristö

- Alue on matalalla merenpinnan tasosta
- Maaperä on hiekkamoreenia

Naturmiljö

- Område är lag, mellan 1 och 4 meter
- Jordart är sandmorän

V A S A .
V A S A .



Virkistys

- Alue on merkitty osaksi merenrantapuistoa
- Aukkaat käyttävät aktiivisesti huvilan aluetta virkistykseen

Rekreation

- Stranden är en del av Vasa stads havsstrandpark
- Invånare använder villa och dessa grönområde för rekreation

V A S A .
V A S A .



Kulttuuriympäristö

- Villa Gerbyn päärakennus 1800-luvun lopulta
- ”Palvelijoiden asunto” 1940-luvulla
- Rakennukset on suojeltu merkinnällä sr-3:
”Rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa”

Kulturmiljöområde

- Villa Gerby byggts i slutet av 1800-talet
- ”Servitörers bostad” från 1940-talet
- Byggnader är skyddas med beteckning sr-3:
”Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas”

V A S A .
V A S A .



OAS-vaiheen (19.8.-2.9.2021) tuloksia

- Mielenpitoita 2, lausuntoja 4
- Viheralue asukkaille tärkeä, mutta sitä on pystyttävä hoitamaan asianmukaisesti
- Lisääntyvä liikenne ja pysäköintitarve huomioitava suunnittelussa
- Ei uusia asuinrakennuksia
- Rannan on säilyttävä kaikille julkisena

PDB (19.8.-2.9.2021) utgånger

- 2 åsikter, 4 utlåtanden
- Grönområde är viktigt för invånare, men man måste ta hand om den
- Ökande trafik och parkering måste observeras i planering.
- Stranden måste vara offentlig för alla

V A A S A .
V A S A .



Alustava aikataulu

- Kaava vireille 8.12.2020
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä syyskuussa 2021
- Kaavaluonnoksen valmistelu ←
- Kaavaluonnos nähtävillä alkuvuodesta 2022
- Kaavaehdotus nähtävillä vuoden 2022 aikana

Preliminär tidtabell

- Planändringen anhängiggjorts 8.12.2020
- Program för deltagande och bedömning (PDB) september 2021
- Planutkast förbereds ←
- Planutkast i början av 2022
- Planförslag 2022

V A A S A .
V A S A .



Suunnitteluperiaatteet

VL: Yhtenäinen julkinen viheralue

P: Mahdollinen palvelutoiminta

AP/AO: Pientalorakentaminen

Huvudriktlinjerna

VL: En offentlig förbindelse till stranden genom närrekreationsområde

P: Eventuella serviceområde

AP/AO: Egnahemshusbyggnader

V A S A .
V A S A .



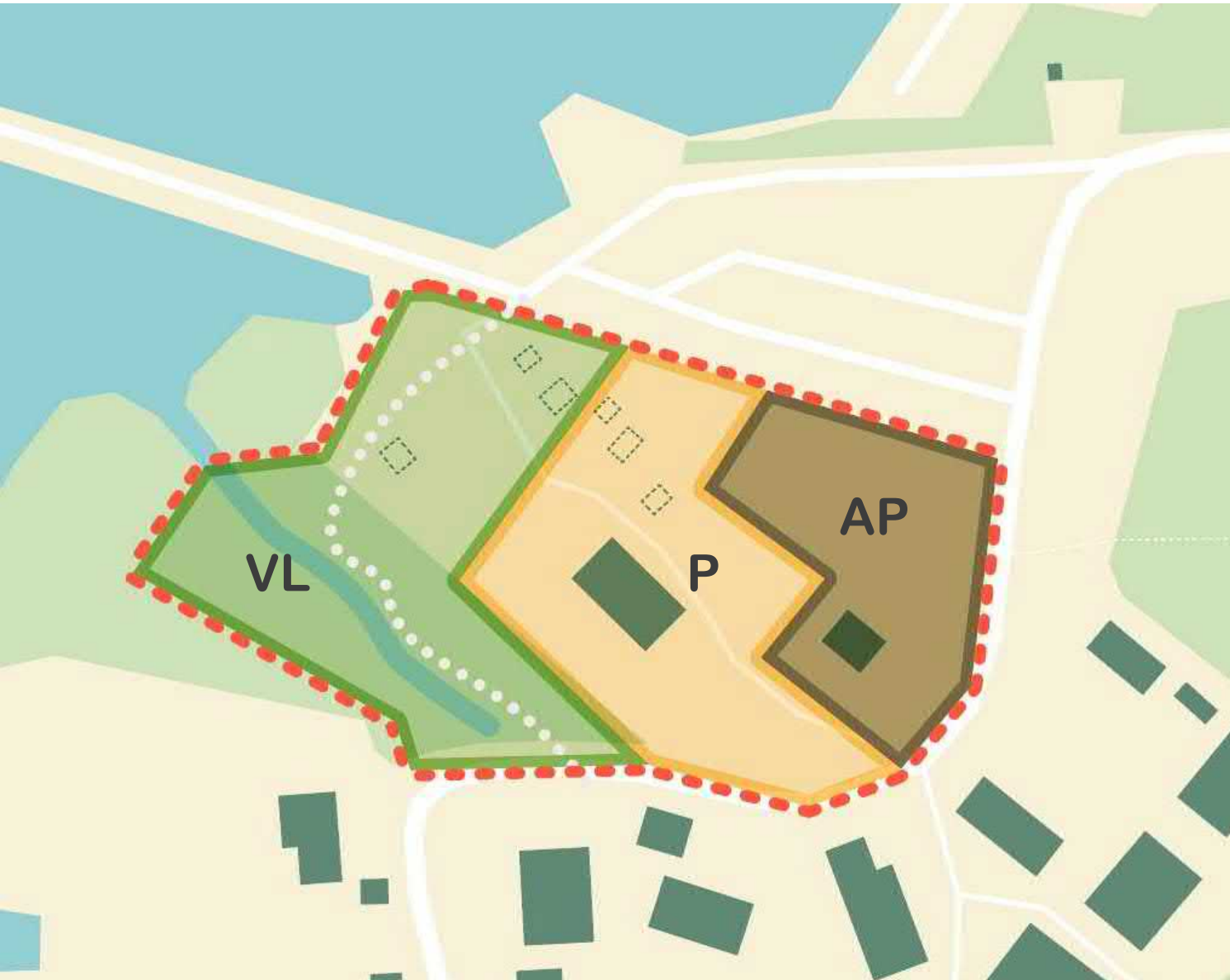
Vaihtoehto 1

- Ranta-alue osaksi viheraluetta
- Villa Gerby palaa palvelutoimintaan, mahdollisesti lisärakentamisoikeutta

Alternativ 1

- Stranden kopplas med närrekreationsområde
- Tomten av Villa Gerby blir serviceområde, mera bygggrätt möjlig

V A A S A .
V A S A .



Vaihtoehto 2

- Villa Gerby osittain palvelukäytössä, osittain yksityisomistuksessa
- Onko realistista pitää palvelutoimintoja ja asumista rinnakkain?

Alternativ 2

- Villa Gerby som en servicebyggnad, nya bostadstomt(er)
- Är det realistiskt att ha en servicefunktion i Villa tillsammans med bostäder?

V A S A .
V A S A .



Vaihtoehto 3

- Villa Gerby yksityisasunnoksi
- Yhtiömuotoinen oktontti; useampi rakennuspaikka
- Pieni osa määrätään palvelutoiminnalle

Alternativ 3

1. Villa Gerby blir en egnaemshus
2. Bostadsaktiebolag; nya byggnadsplatser
3. En plats för servicefunktioner nära stranden

V A A S A .
V A S A .



Toimintoja

Kausittaiset toiminnot:
kesäkahvila, sup-
vuokraamo, sauna,
luistinvuokraus...

Funktioner

Periodiska aktiviteter:
sommarcafé, sup-
uthyrning, sauna,
skridskouthyrning...

V A A S A .
V A S A .



Lähtötilanne
Aktuell situation

V ^ ^ S ^ .
V ^ S ^ .



1. Näkymä pysäköintialueelta | Utsikt från parkeringsplats
2. Näkymä laiturilta | Utsikt från kajen
3. Näkymä naapurirakennuksista | Utsikt från grannar



Rakentamisen mittakaava & tapa

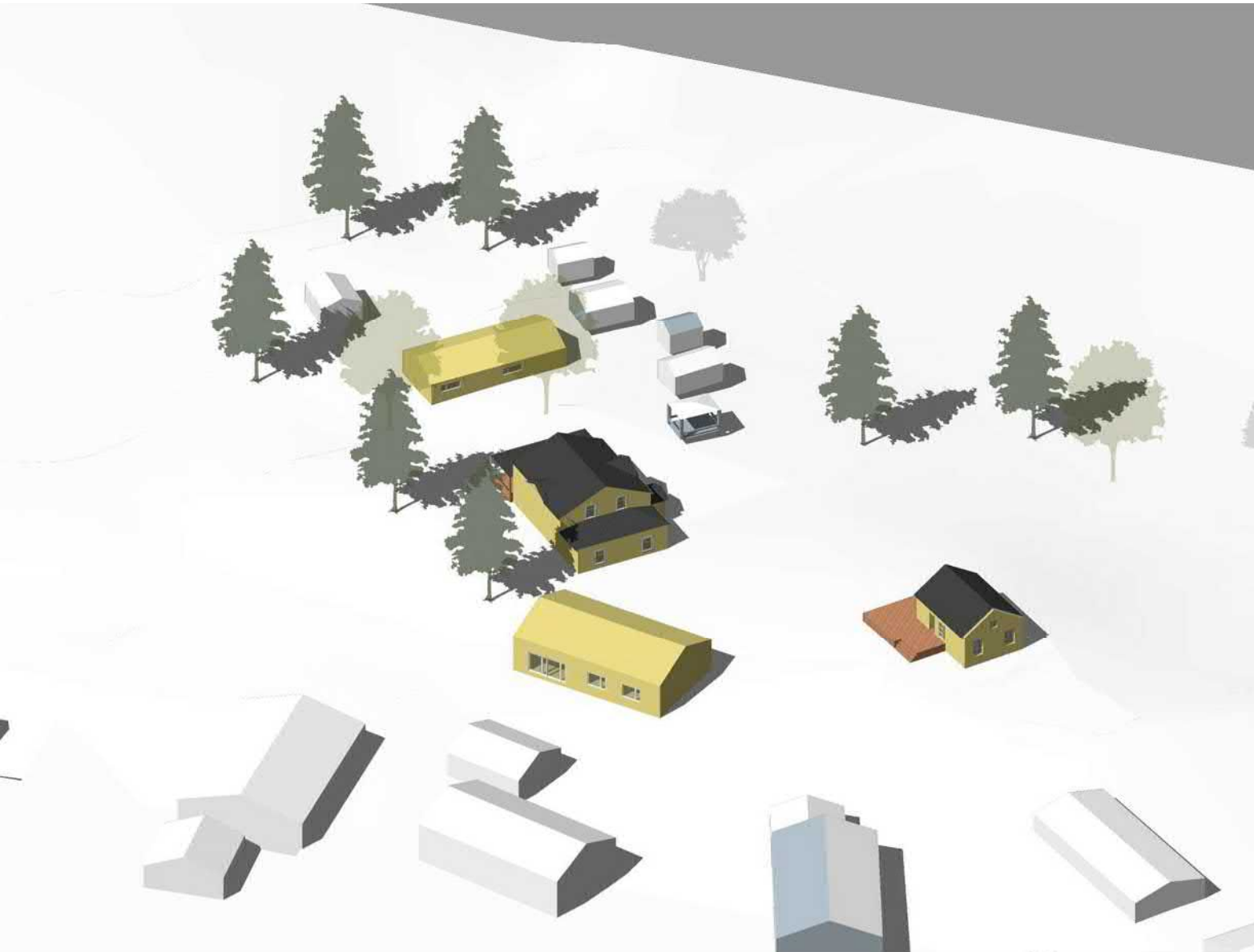
- Uudisrakennusten tulee muodostaa Villa Gerbyn kanssa mielekäs kokonaisuus (tyyli, materiaali, massoittelu)
- Rakennuspaikkojen sijoittelussa huomioidaan sekä historiallisesti että paikallisesti merkitykselliset näkymät



Skala & sätt av byggande

- Nybyggnader måste skapa en meningsfull helhet med Villa Gerby (stil, materialen, massa)
- Placering av byggnadsplatser observerar historiska och lokala värdefulla utsikter

V A S A .
V A S A .



VE1

- Tontille voidaan antaa lisärakennusoikeutta
- Pääkäyttötarkoitus oltava kuitenkin palvelutoimintaa

Alternativ 1

- Mera byggrätt möjlig
- Allmänna funktion måste vara service

V A A S A .
V A S A .



VE2

- Villa Gerby säilyy palvelurakennuksena
- Tontista lohkotaan erillinen pientalotontti
- 1-2 uutta rakennuspaikkaa

Alternativ 2

- Villa Gerby som en servicebyggnad
- Nya bostadstomt(er)
- 1-2 nya byggplatser

V A A S A .
V A S A .



1. Näkymä pysäköintialueelta | Utsikt från parkeringsplats
2. Näkymä laiturilta | Utsikt från kajen
3. Näkymä naapurirakennuksista | Utsikt från grannar





VE3

- Villa Gerby muuttuu yksityisasunnoksi, tontista muodostetaan asunto-osakeyhtiö
- Rantaan pienimuotoista palvelutoimintaa

Alternativ 3

- Villa Gerby blir en egnahemshus, tomten blir en bostadsaktiebolag
- Nya byggplatser
- Service nära stranden

V A A S A .
V A S A .



1. Näkymä pysäköintialueelta | Utsikt från parkeringsplats
2. Näkymä laiturilta | Utsikt från kajen
3. Näkymä naapurirakennuksista | Utsikt från grannar





VE3

- Rakentamisen mittakaavaa, tyyppiä ja määrää hahmotellaan luonnosvaiheessa
- 2-3 uutta rakennuspaikkaa

Alternativ 3

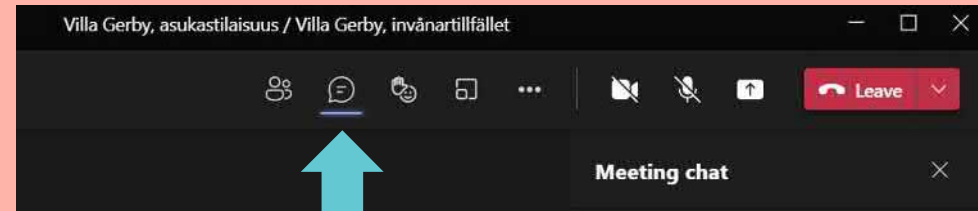
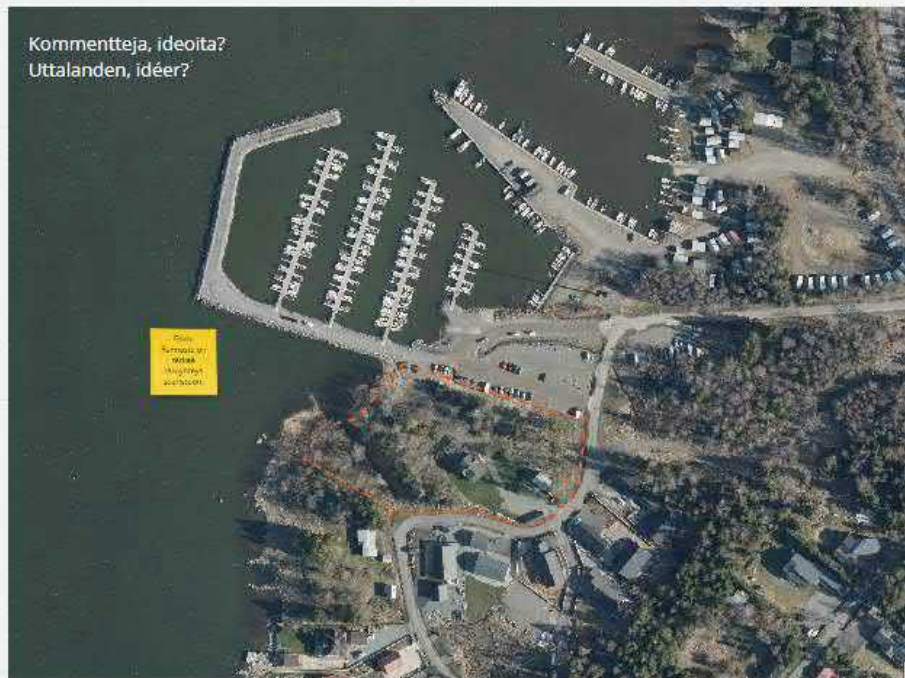
- Skala, typ och volym av nybyggnader skissas för planutkastet
- 2-3 nya byggplatser

V A A S A .
V A S A .



1. Näkymä pysäköintialueelta | Utsikt från parkeringsplats
2. Näkymä laiturilta | Utsikt från kajen
3. Näkymä naapurirakennuksista | Utsikt från grannar





Kommentteja voi antaa myös Miro –alustalla, klikkaa linkkiä kokouksen chatissa!

Salasana: gerby123

Ge uttalanden via Miro –platform!

Klicka på länken i chat.

Lösenord: gerby123

V A S A .
V A S A .

Kaavamuutos pähkinäkuoressa

Asuminen

Uusia asuintontteja 0-3 kpl riippuen kaavaratkaisusta

Palvelut

Pienimuotoista palvelutoimintaa: kesäkahvila, välinevuokraamo, sauna

Viheralueet

Viheralueet säilyvät julkisina; ranta julkiseksi virkistysvyöhykkeeksi

Rakennukset

Historiallisesti arvokkaat rakennuskokonaisuudet pyritään säilyttämään

V A A S A .
V A S A .



KIITOS | TACK!

OTA YHTEYTTÄ | TA KONTAKT anna.myllymaki@vaasa.fi

V A A S A
V A S A

Ranta, viheralueet

Stranden behöver muddras om den ska kunna användas av allmänheten. Nu är botten helt igenslammad av gamla vassrester och strandlinjen full med vass.

Miksi sitte ei koko aluetta kunnosteta ulkoilualueeksi, miksi jaetaan hienot ulkoilumaastot asumiskäyttöön

Tarkoitin, että ne uudet tontin paikat, miksi ei hienosti hoidettu puisto niiden tilalle, säilyisi iso ulkoilualue uimarantoinen

Ranta on tärkeää jättää kaikkien käyttöön ja se pitää kunnostaa

Uudisrakennukset pilaavat Villa Gerbyn alueen näkymän ahtaudella. Miksi ei kehitetä aluetta yleiseen käyttöön ja panosteta rantaan? Hyödyntäisi koko Gerbyn asukkaita kun saatiasiin ranta-alue kuntoon

Pysäköinti

Parkeringsproblem läng Klubbkärsvägen hela båtsäsongen. Hur ska bilar rymmas om det ordnas verksamhet på Villa Gerby-området?

Hur ordnas det med parkering för verksamhet på området?
Johanna

Parkeringen vid båthamnen behöver samtidigt regleras. Speciellt vid högtider är det stort tryck på platser vilket leder till att folk parkerar på icke märkta platser för parkering. Detta gör att t.ex. räddningsfordon inte har möjlighet att passera.

Suurempi tarve sataman parkkialueen laajentamiselle kuin uusille asuinrakennuksille! Tervaleppäsuontie aivan tukossa välillä mökkeilijöiden autoista

Toiminnot

Ingen festverksamhetsutyrning som spelar musik och stör omgivningen hela natten.

Rantaan kahvila, joka vuokraa suppilautoja



gästhamn?

ravintola olisi ihan kiva vaihtoehto



Satsa på standen, t.ex. kioskverksamhet.

Yleinen uimaranta, kahvila yms yleistä toimintaa

Någon form av aktivitet för ungdomar i Villa Gerby skulle behövas. Eller i någon annan byggnad.

mieluummin kaikille avointa toimintaa kun yksityisiä tontteja



Ei yötoimintaa ne toiminnat JOTKA OVAT OLLEET TÄHÄNMENNESSÄ, ESIM HÄÄT EIVÄT OLE HÄIRINNEET

Muut

Vastaus Katin
selitykseen siitä, että
viheralueeksi
muuttaminen turvaa
rannan julkisena
pysymisen.



Huono
selitys

Onko villan
rakenteet
kuitenkin
kunnossa.?

Hur kommer
försäljningen
av området
att ske?

Ei
jatko!!!



Resolve



 **Visitor**

02 Dec, 17:24

Millaisessa kunnossa villa gerby on? Ja
minkä kokoisia asuntoja
uudisrakennuksista tulisi? Mikä olisi villa
gerbyn hinta? 

Leave a reply. Use @ to mention.

