

V A S A .  
V A S A .

Asemakaava nro 1108  
Innotalon kortteli

ASEMAKAAVAN MUUTOS,

# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitetty

30.11.2021

**Suunnittelun kohde** Asemakaava koskee 15. kaupunginosan korttelia 5 sekä tori- ja katualueita osoitteessa Yliopistonranta 3. Innotalon korttelin asemakaavan muutosalue (n.1,70 ha) rajautuu koillisessa Wolffintiehen, kaakossa ja lounaassa vesialueeseen ja luoteessa Yliopistonrannan katualueeseen.



Kaava-alueen sijainti

Ilmakuva kaava-  
alueelta

## Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1108 Innotalon kortteli  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma II, 16.3.2021  
[www.vaasa.fi/ak1108](http://www.vaasa.fi/ak1108)



|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Suunnittelun tavoite</b> | Asemakaavoitettava alue on osa Vaasan energiaosaamisen ydintä, Palosaaren tiedepuistoa. Tämän asemakaavamuutoksen tavoitteena on eri toimenpitein edelleen tukea, turvata ja kehittää Palosaaren tiedepuiston aluetta, sen eri toimintoja sekä saavutettavuutta ja esteettömyyttä sekä mahdollistaa arvokkaan kaupunkirannan rakentaminen ympäristön mittakaavaan ja tyyliin sopivalla kasvutavalla.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Vireilletulo</b>         | 2.12.2019 hyväksyttiin kaupunginhallituksessa aiesopimus tontin kehittämisestä kaupungin sekä tontin 905-15-5-7 vuokraajan VP Facilities Oy Ab (perustettavan yhtiön KOy Smartgrid Vaasa lukuun) kesken. Aiesopimuksessa on sovittu mm. asemakaavan muutostyön käynnistämisestä alueelle.<br>Innotalon korttelin asemakaavan muutostyön vireilletulosta päätettiin kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 29.9.2020.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Lähtötilanne</b>         | <p>Kaavamuutosalueen kaakkoisosassa sijaitsevilla tontilla 905-15-5-7 on ollut tontille myönnetyn rakennusluvan (24.1.2018) tilanteessa vaativat pohja- ja muut olosuhteet – mm. kaupunkikuvallinen asema, toteutuskustannuksia nostavat julkisivuvaatimukset sekä tontin pinta-alasta lähes 50% vesialueena. Rakennusoikeutta oli tonttia hallitsevan yhtiön mukaan liian vähän tarkoitukseensa nähden sekä verrattuna vallitseviin olosuhteisiin. Lisäksi osa tonttiin kuuluvista kaavan vaatimista autopaikoista oli osoitettu viereiselle tontille ja osa yleiselle paikoitusalueelle (LPA) Onkilahden rannalla. Tämä on voimassa olevan asemakaavan mukaista.</p> <p>Kaupunki ja tontin 905-15-5-7 vuokraaja solmivat aiesopimuksen 2.12.2019, missä sovittiin mm. kaavoituksen aloittamisesta alueelle tavoitteena lainvoimainen asemakaavan muutos vuoden 2021 loppuun mennessä. Kaupungin tavoitteeksi kirjattiin toteuttaa asemakaavan muutos mahdollisimman kevyenä ja tarkastella rakennusoikeutta vähäisen asemakaavamuutoksen periaattein (lisäys maks. 20%).</p> <p>31.1.2020 tontin 905-15-5-7 vuokraaja haki poikkeamista asemakaavasta (kerrosalan lisäys 508 k-m<sup>2</sup>:llä sekä autopaikkojen sijoittaminen osin pois tontilta). Hakija kertoo, että lopullinen korttelin pysäköintiratkaisu toteutunee pysäköintikansiratkaisuna korttelin sisään, kun korttelin kolmas rakennusvaihe on valmis. Poikkeaminen asemakaavasta hyväksyttiin 18.2.2020.</p> <p>Kaupungin aiesopimuksen mukaisesti alueen asemakaavamuutoksen esiselvitysten tutkiminen aloitettiin yhtäaikaaisesti poikkeamisluvan kanssa. Rakennusoikeuden lisäämistoive on käytännössä ollut pohjimmainen syy tämän kaavamuutoksen laatimiselle. Suunnittelujaoston päättämä poikkeaminen siis huomioidaan tässä asemakaavan muutoksessa. Lisäksi tavoite on linjata asemakaavassa tonttijako vastaamaan toteutunutta tilannetta sekä tutkia käyttötarkoituserkintää sekä sen päivittämistä mahdollisesti paremmin alueelle sopivaksi. Käyttötarkoituserkinnän muutos aiheuttaa sen, että asemakaavan muutos toteutetaan normaalina asemakaavan muutoksena vähäisen sijaan.</p> <p>Aluerajausta tarkistettiin vuoden 2021 alussa ja kaavarajaa kasvatettiin. Tämän vuoksi tuli laatia päivitetty Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, mikä on asetettava uudelleen nähtäville.</p> |



## Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1108 Innotalon kortteli  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma II, 16.3.2021  
[www.vaasa.fi/ak1108](http://www.vaasa.fi/ak1108)

ak1108 Innotalon kortteli  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma II, 16.3.2021  
[www.vaasa.fi/ak1108](http://www.vaasa.fi/ak1108)



rakennusmassan kahdeksan ensimmäistä kerrosta tulee toteuttaa julkisivultaan pääosin puhtaaksimuuratulla punatiilellä ja tämän yläpuolinen osa julkisivultaan pääosin lasirakenteisena.

Korttelin rantaviiva tulee toteuttaa suorana kivirakenteisena rantamuurina tai laiturina.

Korttelialuetta palveleva muuntamo tulee sijoittaa rakennusrunkoon tai sen kellaritiloihin.

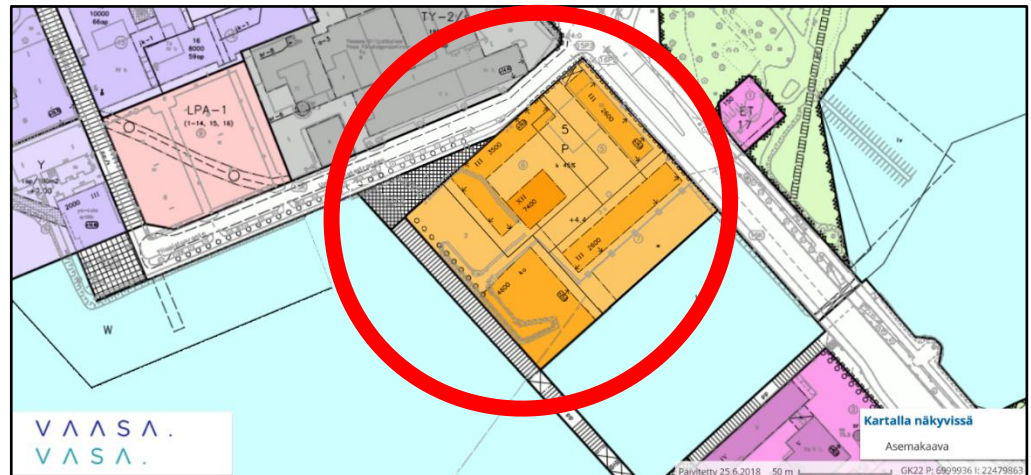
45% rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimistotiloja varten.

Autopaikkojen vähimmäismäärät asemakaavassa:

- teollisuus- ja laitostilat 1ap/150 k-m<sup>2</sup>
- julkiset tilat, palvelu- ja suojeltavat rakennukset 1ap/200 k-m<sup>2</sup>
- liike- ja toimistotilat 1ap/70 k-m<sup>2</sup>
- kokoontumistilat 1ap/25 istumapaikkaa

Kerrosalaan laskettavia varastotiloja varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Kortteliin on tehty asemakaavan vahvistumisen jälkeen uusi tonttijako. Asemakaavan tonttijako on siis vanhentunut.



Ote voimassa  
olevasta asema-  
kaavasta ak960

## Selvitykset

Kaavaa laadittaessa huomioidaan mm. seuraavat selvitykset:

### Sisäsataman ja yliopistonrannan kilpailu

Vaasan kaupunki järjesti 26.10.-19.12.2005 yhdessä Vaasan Sähkö Oy:n ja Harry Schauman Stiftelsen kanssa arkkitehtikutsukilpailun, jonka tehtävänä oli ideoida Vaasan Sisäsataman ja Yliopiston rannan välisen rantavyöhykkeen tulevaa käyttöä. Kilpailun onnistuneimmaksi ratkaisuksi osoittautui tiedepuistorakentamisen sijoittaminen U-muotoiseen ryhmittelyyn maantasopysäköintialueen ympärille muodostuvan Onkilahden altaan pohjoisreunalle ("Kärmex").

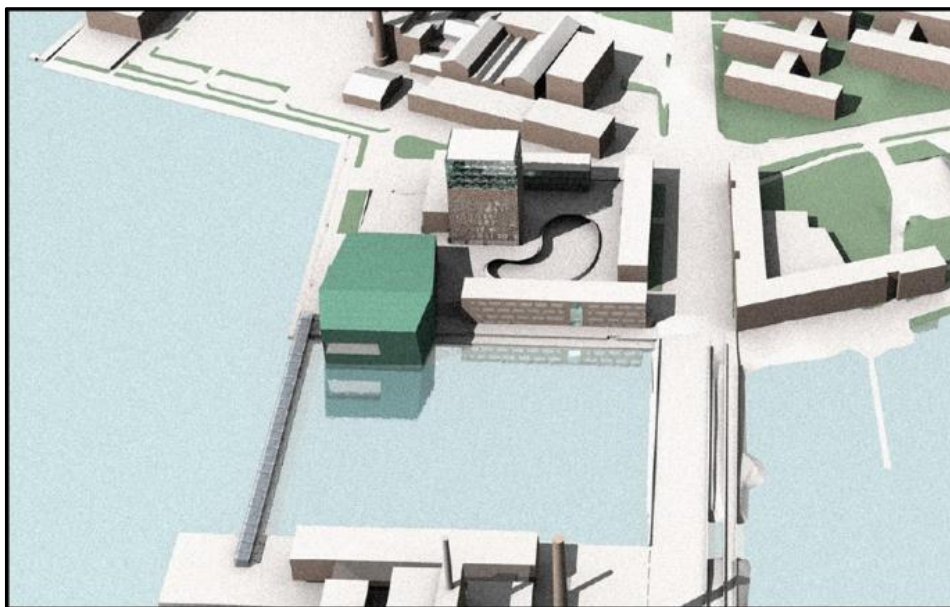


## Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1108 Innotalon kortteli  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma II, 16.3.2021  
[www.vaasa.fi/ak1108](http://www.vaasa.fi/ak1108)

Tämä huomioitiin voimassa olevaa asemakaavaa laadittaessa. Lisäksi asemakaavassa on huomioitu kilpailussa esitetty kevyen liikenteen silta Palosaaren ja kaupunginrannan välille.



”Kärmex”-ehdotus, minkä mukaan asemakaava on laadittu. Näkymä pohjoiseen.

#### **Onkilahden – Pukinjärven laakso, Maisemaselvitys ja ulkoilualue-suunnitelma, 2007**

Suunnitelmassa kaava-alueen läpi on osoitettu kaksi merkittävää ulkoilureittiä, mitkä edesauttavat työ- ja opiskelumatkapyöräilyä ja siten autoilun vähentämistä. Toinen reiteistä on laakson suuntainen pääreitti ja se kulkee kaava-alueella rannasta itään päin. Poikittainen reitti on osoitettu vesialueelle yhdistämään Palosaari keskusta, mistä reitti jatkuu Suvilahteen saakka.

#### **Palosaaren kampuksen ja salmen Kulttuuriympäristöselvitys 2008, 28.4.2008**

Alue arvotettiin huonokuntoiseksi tai vähämerkitykselliseksi.

#### **Maaperäkartoitus 10.5.2008**

Kairaukset tehtiin kaava-alueen koillis-lounaisosasta, aluetta ympäröivän merialueen pohjasta.

#### **Kampussillan ideakilpailu 1.11.-30.11.2018**

Kampussilta on suunniteltu yhdistämään Vaasan eri yliopistojen alueita kevyen liikenteen verkostoon liittyen. Sillan sijainti on määritelty voimassa olevassa asemakaavassa ja lisäksi asemakaavassa osoitetaan, mikä osa sillasta on penkereellä ja mikä osa tulee olla siltana.



#### **Kaavoitus • Planläggningen**

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

ak1108 Innotalon kortteli  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma II, 16.3.2021  
[www.vaasa.fi/ak1108](http://www.vaasa.fi/ak1108)



Kilpailun päähuomio oli ideassa, materiaaleissa, toteutettavuudessa ja ympäristöön sopivuudessa. Kilpailu käsitti sillan lisäksi ideoinnin kilpailualueeseen kuuluvan pumppaamon maisemoinnista.

Voittaneen ehdotuksen ("Sabrage") silta on arviointipöytäkirjan mukaan selkeä ja yksinkertainen sekä sulautuu kauniisti ympäröivään maisemaan. Siinä on riittävästi yksityiskohtia ja se luo mielenkiintoisen kokonaisuuden rauhallisella tavalla.

Suunnitelmassa on huomioitu myös Inno-korttelin ympäristö. Pumppaamo on maisemoitu hyvin, niin että sillä on funktio istuimena ja sen ympärille muodostuu kohtaamis- ja tapahtumapaikka, Tapahtumatori.

*Kilpailuehdouksen  
näkömä Palosaaren  
sillalta kohti länttä.*



*Näkymä Vaasan  
Sähkön rannasta  
kohti pohjoista,  
Innotalon korttelia.*



### **Luontoarvot kaava-alueella**

*Luontotyyppi- ja lajistokartoituksen alustava arviointi 25.5.2020.*

Alueella ei todettu olevan merkittäviä luontoarvoja eikä havaittu merkittäviä lajistollisia arvoja.

*Maastokäynti alueelle 8.6.2020.*

Yhteenvetona selvityksessä todetaan, että Innotalon asemakaava-alueella ei ollut suojeltuja luontotyyppisiä tai eläinlajeja, joiden huomioiminen maankäytön suunnittelun yhteydessä vaatisi erityisiä suojelutoimenpiteitä tai -aluerajauksia.



### **Kaavoitus • Planläggningen**

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

ak1108 Innotalon kortteli  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma II, 16.3.2021  
[www.vaasa.fi/ak1108](http://www.vaasa.fi/ak1108)



Maastokäynnin perusteella todettiin myös, että tarkempaa luontoselvitystä asemakaavasuunnittelun pohjatiedoksi ei alueelta tarvitse tehdä.

### Lisäselvityksiä laaditaan tarvittaessa.

#### Maanomistus

Kaavoitettava alue on Vaasan kaupungin omistuksessa.

#### Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat, asukkaat, alueella toimivat yritykset, Palosaaren asukasyhdistys ja Vaasan ympäristöseura ry
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:  
kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntatekniikka, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, konsernihallinto, Vaasan talotoimi ja Vaasan Vesi
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:  
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagareförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Oy Vaasa Parks Ab, Oy Merinova Ab, Tukes

#### Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

#### Kaavoituksen eteneminen:

##### Miten voin vaikuttaa?

Mielipiteet ja lausunnot osallistumisesta, arvioinneista ja tavoitteista  
Åsikter och utlåtanden om deltagande, bedömning och målsättning

Mielipiteet ja lausunnot luonnoksista  
Åsikter och utlåtanden om utkast

Muistutukset ja lausunnot ehdotuksesta  
Anmärkningar och utlåtanden om förslag

Valitusmahdollisuus hyväksymispäätöksestä  
Möjlighet att överklaga beslutet om godkännande

##### Miten kaava etenee?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Program för deltagande och bedömning  
Pidetään nähtävillä – hålls framlagt

Kaavaluonnos - planutkast  
Pidetään nähtävillä – hålls framlagt

Kaavaehdotus - planförslag  
Pidetään julkisesti nähtävillä – hålls offentligt framlagt

Hyväksyminen - Godkännande  
Kaupunginvaltuusto - Stadsfullmäktige

Valmis kaava – Färdig plan  
Kuulutus - kungörelse



#### Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1108 Innotalon kortteli  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma II, 16.3.2021  
[www.vaasa.fi/ak1108](http://www.vaasa.fi/ak1108)



### OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitetaan ja asetetaan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville. Kaavaprosessista laadittuun suunnitelmaan on kirjattu tietoja koskien kaavan lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä. Tarvittaessa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään kaavatyön edetessä.

Kaavoitukselle on mahdoillista esittää mielipide suunnitelluista menettelyistä suunnitelman nähtävilläolajan aikana. Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti. (Pohjalainen, Vasabladet, kaupungin virallinen ilmoitustaulu pääkirjaston Kansalaisinfossa, Kirjastonkatu 13 ja verkkosivuilla [www.vaasa.fi/kaavoitus](http://www.vaasa.fi/kaavoitus))

### KAVALUONNOS (MRL 62 §, MRA 30 §)

Asemakaavan muutoksen luonnosvaiheessa järjestetään valmisteluvaiheen kuuleminen. Asemakaavaluonnos ja sen mahdolliset vaihtoehdot pidetään nähtävillä kaavoituksessa ja kaupungin verkkosivuilla, jolloin kaavasta on mahdollista esittää mielipide. Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti.

Mahdolliset mielipiteet kaavaluonnoksesta toimitetaan määräaikaan mennessä Vaasan kaupungin kaavoitukseen, PL 2, 65101 Vaasa, käyntiosoitteeseen Kirkkopuistikko 26 A, II kerros tai sähköpostiosoitteeseen [kaavoitus\(at\)vaasa.fi](mailto:kaavoitus(at)vaasa.fi).

### KAVAEHDOTUS (MRA 27 §)

Asemakaavaehdotuksen valmistuttua se asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi Vaasan tekniseen virastoon, Kirkkopuistikko 26, 2. krs:n kaavoituksen aulaan sekä kaupungin internetsivuille, [www.vaasa.fi/kaavoitus](http://www.vaasa.fi/kaavoitus).

Kaavaehdotuksesta on mahdollisuus esittää kirjallinen muistutus määräaikaan mennessä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan osallisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti.

Mahdolliset muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan määräaikaan mennessä Vaasan kaupungin kaavoitukseen tai sähköpostiosoitteeseen [kaavoitus\(at\)vaasa.fi](mailto:kaavoitus(at)vaasa.fi).

### ASEMAKAAVA ja sen hyväksyminen (MRL 52 §)

Asemakaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto kaupunginhallituksen esityksestä.

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



### Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1108 Innotalon kortteli  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma II, 16.3.2021  
[www.vaasa.fi/ak1108](http://www.vaasa.fi/ak1108)



## Vaikutusten arviointi

Kaavamuutoksen vaikutuksista tullaan kertomaan kaavan selostuksessa. Muutokset ovat vähäisiä verrattuna alueella voimassa olevaan asemakaavaan. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin seuraavia vaikutuksia:

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- liikenteelliset vaikutukset

## Viranomaisyhteistyö

Kaavoitusta tehdään yhteistyössä eri hallintokuntien edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään lausunto kaavan kaikissa kolmessa kuulutusvaiheessa. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävillälön jälkeen.

## Sopimukset

Alueen asemakaavoitusta varten ei ole tarpeen tehdä sopimuksia.

## Aikataulu

Asemakaavoitus käynnistyi syksyllä 2020 ja tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2022 aikana.

Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: [www.vaasa.fi/ak1108](http://www.vaasa.fi/ak1108)

## Yhteystiedot

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso, puh: 040 550 0757  
[paivi.korkealaakso@vaasa.fi](mailto:paivi.korkealaakso@vaasa.fi)

*Valmistelusta vastaa*

Kaavoitusarkkitehti Janina Lepistö, puh: 040 846 7202  
[janina.lepisto@vaasa.fi](mailto:janina.lepisto@vaasa.fi)

Kaavoituksen kanslia, puh: 040 188 4187  
[kaavoitus@vaasa.fi](mailto:kaavoitus@vaasa.fi)

Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa

## Allekirjoitus

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

## Lakiviitteet

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

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



## Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1108 Innotalon kortteli  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma II, 16.3.2021  
[www.vaasa.fi/ak1108](http://www.vaasa.fi/ak1108)