



Asemakaava nro 1093 Museokatu 11 Selostus



Kuva: NAC Arkkitehdit Oy

**Asemakaavan muutos
koskee tonttia nro 905-3-4-7 ja katualuetta**

Kaavoitus 29.3.2022

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

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

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

Laatija: Vaasan kaupunki, kaavoitus
Kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva
Kirkkopuistikko 26 A, 2. kerros
PL 3, 65101 VAASA
etunimi.sukunimi@vaasa.fi
040 188 4187

Käsittely:	Vireille tulosta ilmoittaminen	13.3.2019
	Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös	19.3.2019
		23.6.2020
	Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto	8.12.2020
	Kaupunkiympäristölautakunta	27.2.2022
	Kaupunginhallitus	XX.XX.XXXX
	Kaupunginvaltuusto	XX.XX.XXXX

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue on yksi tontti, joka sijaitsee osoitteessa Museokatu 11. Kaava-alueeseen lisättiin asemakaavaehdotusvaiheen jälkeen Museokadun päätteenä oleva VP-alue.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2. TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
3. LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus	20
3.2 Suunnittelutilanne	20
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	20
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	26
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	26
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	26
4.2.1 Osalliset	26
4.2.2 Vireille tulo	26
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	26
4.2.4 Viranomaisyhteistyö	27
4.3 Asemakaavan tavoitteet	27
4.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	27
4.3.2 Kunnan asettamat tavoitteet	28
4.3.3 Maanomistajan asettamat tavoitteet	28
4.3.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	28

4.3.5	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	29
4.3.6	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	29
4.4	Asemakaavaluonnoksen kuvaus ja asemakaavaehdotuksen valmistelu	31
4.4.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus	31
4.4.2	Asemakaavaluonnoksen kuvaus	31
4.4.3	Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet	35
4.4.4	Harkinta luonnosvaiheen jälkeen	43
4.4.5	Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot	44
4.4.6	Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen	46
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	46
5.1	Kaavan rakenne, mitoitus ja aluevaraukset	46
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	48
5.3	Kaavan vaikutukset	48
5.4	Ympäristön häiriötekijät	53
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	54
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	54
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	54
6.3	Toteutuksen seuranta	54

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Rakennusperinneselvitys II, Vaasan kaupunki 2000
 Vaasan keskustastrategia, Vaasan kaupunki 2012
 Keskustan osayleiskaavan meluselvitys, SITO 2015
 Keskustan osayleiskaavan tärinäselvitys, SITO 2015
 Pysäköintipolitiikka 2018, Vaasan kaupunki 2018
 Vaasan puhelinkeskus Museokatu 11 rakennushistoriallinen selvitys, NAC Arkkitehdit Oy, 28.9.2018
 Museokatu 11 hankesuunnitelma, NAC Arkkitehdit Oy, 28.9.2018
 Museokatu 11, Vaasa, tärinäselvitys, WSP Finland Oy 20.4.2020
 Ak1093, maisemallinen tarkastelu – linkkitorni, Vaasan kaupunki, 9.11.2020

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

Kaavoituskatsaus on jaettu kaikkiin vaasalaiskoteihin 13.3.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville kaavoitusjohtajan päätöksellä 19.3.2019.

Asemakaavamuutoksen luonnos asetettiin nähtäville elokuussa kaavoitusjohtajan 23.6.2020 tekemällä päätöksellä.

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville lausuntoja varten kokouksessaan 8.12.2020.

Kaupunkiympäristölautakunta päättää asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen nähtäville asettamisesta kokouksessaan 27.4.2022.

Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginvaltuuston päätettäväksi.

2.2 Asemakaava

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan vahvistuttua sitä voidaan ryhtyä toteuttamaan sillä ehdolla, että Wärtsilän alueella tapahtuva vaarallisten kemikaalien teollinen käsittely ja varastointi on päättynyt (maankäyttö- ja rakennuslain 58.5 § mukainen rakennuskielto).

3. LÄHTÖKOHDAT

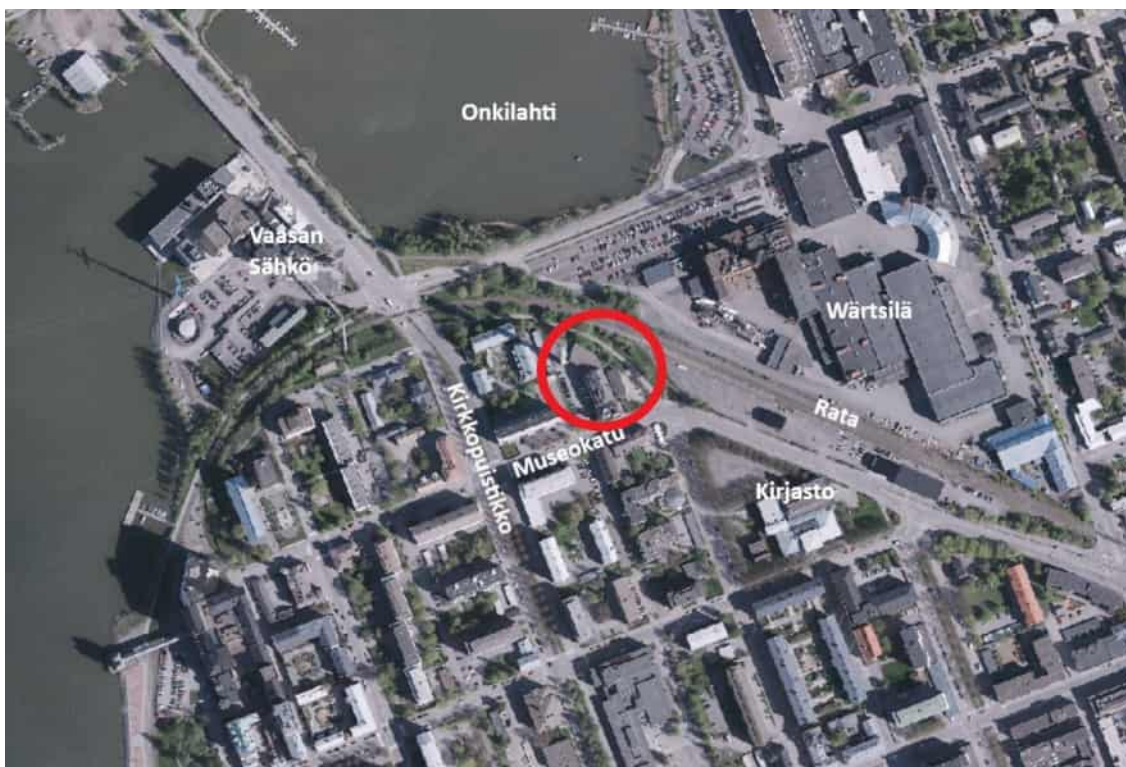
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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

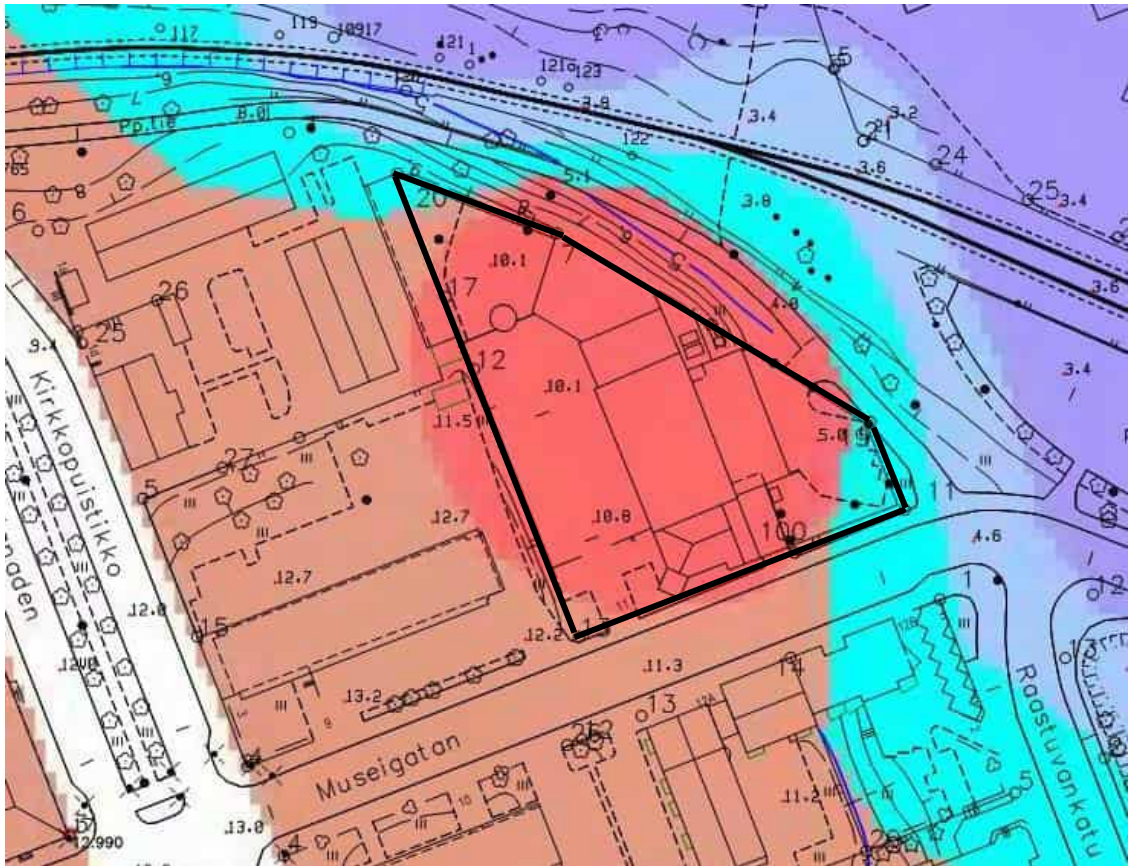
Tontti sijaitsee rinteessä, joka laskee kohti koillista. Korkeuserot tontilla ovat suuret; alimman ja ylimmän kohdan välillä eroa on noin 6 metriä.



Ilmakuva suunnittelualueen lähiympäristöstä

3.1.2 Luonnonympäristö

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



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

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

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



Rakennettu kulttuuriympäristö

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

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

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

1960-luvun saneerauskaava mahdollisti vielä merkittävämmät muutokset. Asemakaava uudisti kaupunkia avoimella tilarakenteella sallimalla matalien puurakennusten purkamisen suurten

elementtirakennusten tieltä ja muuttamalla kaupungin liikennejärjestelyt autoilua suosiviksi. Myös Onkilahden vesialueen pienentyminen maannousun myötä on muuttanut ympäristöä paljon ja avannut uusia mahdollisuuksia rakentamiselle. Onkilahden välittömässä läheisyydessä sijaitseva vanha VR:n alue on nykyisin Wärtsilän omistuksessa ja kasvanut ja kehittynyt vuosien myötä suureksi teollisuusalueeksi.



Viistoilmakuva pohjoisesta, 2014

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

Arkkitehti Fredrik Thesleffin (1859 – 1913) tuotanto Vaasassa käsittää muutamia rakennuksia. Hän valmistui arkkitehdiksi vuonna 1884 Polyteknillisestä opistosta ja työskenteli Yleisten rakennusten ylihallituksen arkkitehtina v. 1884 – 87 ja talonrakennuksen lehtorina Vaasan teollisuuskoulussa (vuosiluvut vaihtelevat eri lähteissä). Thesleffillä oli Vaasassa yhteinen arkkitehtitoimisto lääninarkkitehti Waldemar Backmanssonin kanssa, ja hän toimi jonkin aikaa myös Vaasan kaupunginarkkitehtina. Thesleffin suunnittelema rakennuksia on eniten Viipurissa ja Vaasassa, ja ne edustavat tyylillisesti uusrenessanssia ja jugendia. Luettelo Fredrik Thesleffin suunnittelemissa rakennuksissa Vaasassa:

- Raastuvankadun kansakoulu, 1890
- Vaasan Sähkö Oy:n keskusaseman konehalli, 1893

- Pohjolan Viinatehtaan viinapolttajamestareiden asuintalo, 1897, nykyisin Wasa Sångargillen Cantare-kulttuuritalo
- Vaasan Puhelinkeskus, 1899
- Satamapuiston kioski, 1900
- Vaasan Sähkö Oy:n keskusaseman päärakennus, 1903
- Vaasan Osakepankin talo Kurtenia, 5-kerroksinen asuintalo, 1904–1905
- Palosaaren kansakoulu, 1905
- Wolffin huvila (purettu)

Kaikki säilyneet rakennukset on jollain tasolla huomioitu suojeltavina asemakaavoissa tai inventoinneissa, esimerkiksi Kurtenia on suojeltu rakennussuojelulailla ja kansakoulu asetuksella 480/85 (valtion omistamien rakennusten suojelu). Raastuvankadun kansakoulu on Backmanssonin ja Thesleffin yhdessä suunnittelema, ja se palkittiin Pariisin maailmannäyttelyssä v. 1889.

Viipurissa, Helsingissä ja Tampereella Thesleffin rakennukset ovat niin ikään useimmiten koulu- tai liike- ja asuinrakennuksia. Esimerkkeinä mainittakoon Pikkupalatsi Tampereella ja Nya svenska läroverket Helsingissä (purettu).

Verrattaessa Thesleffin suunnitteleminen rakennusten määrää ja merkitystä esimerkiksi Setterbergin tai Stenforsin tuotantoon voidaan sanoa, että Thesleffin tuotanto ja merkitys Vaasassa on kohtuullisen merkittävä, mutta hieman vähäisempi kuin mainittujen lääninarkkitehtien.



Kurtenia



Pikkupalatsi



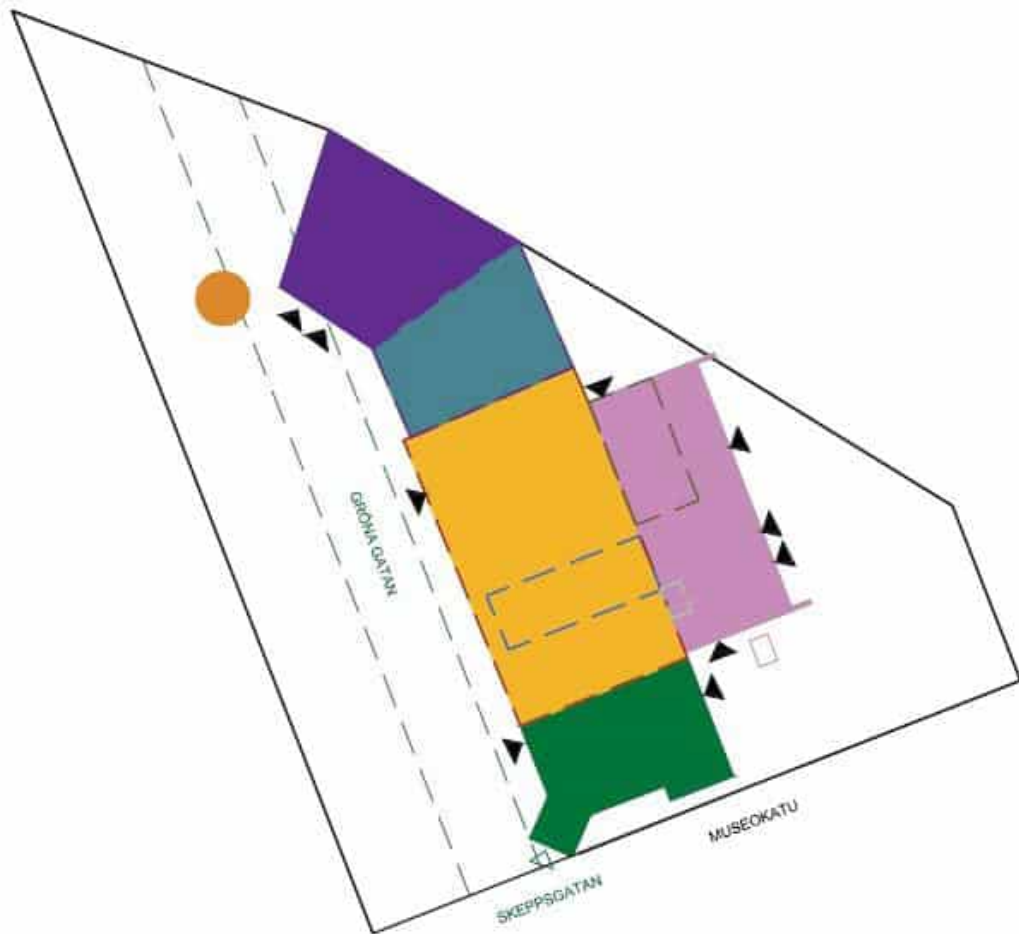
Rakennushistoriallisen selvityksen kansikuva



Alkuperäinen julkisivupiirustus



Museoviraston kuva



Suunnitteluvuosi ja suunnittelija

1897, Fr. Thesleff
Puhelinkeskus, tiilirakennus

1901, AW. Stenfors
Magasin, puurakennus

1940, W.G. Palmqvist
Varasto, kivirakennus

1960, G. Bergman
Varastorakennus, nyk.
autotali

1962, Ins.t.Hanson & Co
Tunnelikeskuksen
laajennus

1966, Nygård
Toimistorakennus

1972, Nygård
Tekniset tilat, K+1

1982, Insinöörit.Pöysälä & Sandberg Oy
Puhelinmasto

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

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

10

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

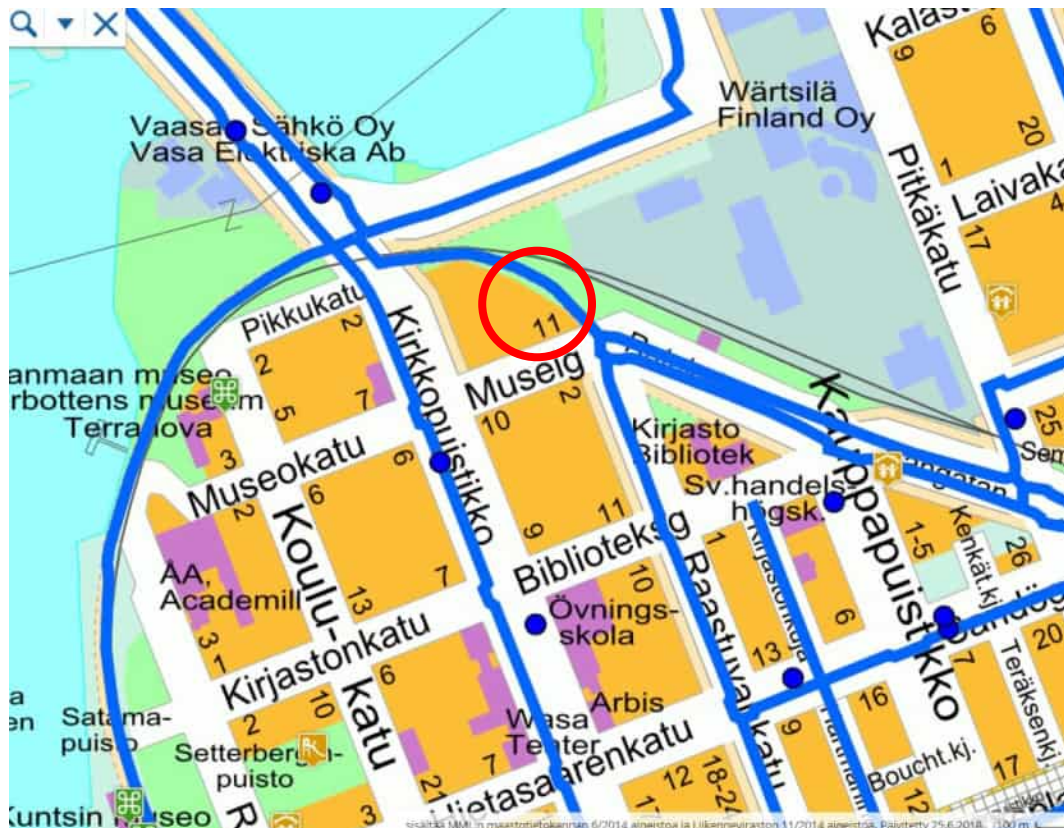
LUOLAN RAKENUSVAIHEET



Luolan rakennusvaiheet. Rakennushistoriallinen selvitys / NAC-Arkkitehdit Oy.

Palvelut

Suunnittelualue sijaitsee keskustan, Vöyrinkaupungin ja Palosaaren palvelujen äärellä.



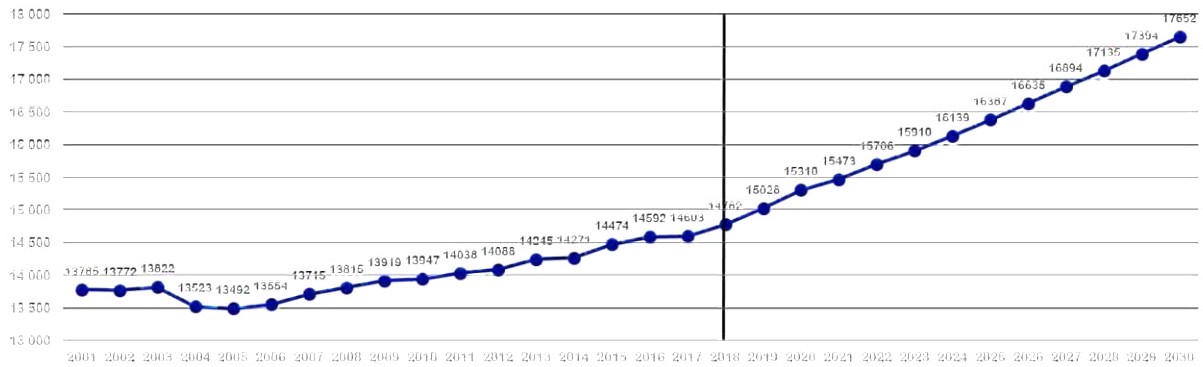
Palvelut opaskartalla: pyörätiet sinisellä viivalla, bussipysäkit sinisillä palloilla, julkiset palvelut symboleilla.

Väestö- ja yhdyskuntarakenteen kehitys

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

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

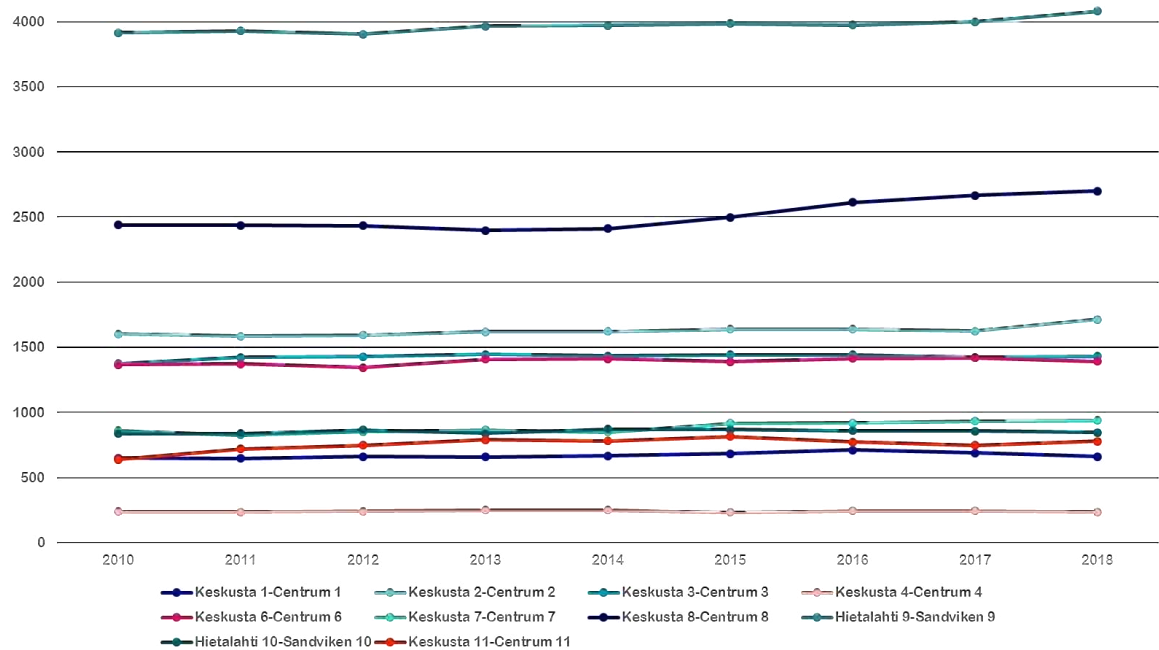
KESKUSTAN SUURALUEEN VÄKILUKU 31.12.2000–31.12.2030
BEFOLKNINGEN I CENTRUM STOROMRÅDE 31.12.2000–31.12.2030



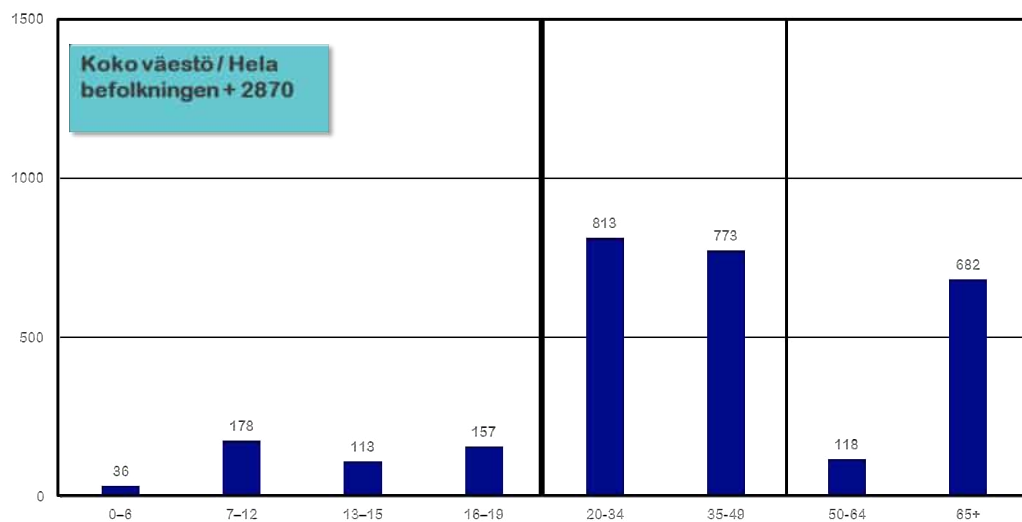
LÄHDE: TILASTOKESKUS / KÄLLA: STATISTIKCENTRALEN

KAUPUNKIKEHITYS / STADSUTVECKLING / RM 7.6.2019

VÄESTÖNKEHITYS KESKUSTAN PIENALUEILLA



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



LÄHDE: TILASTOKESKUS / KÄLLA: STATISTIKCENTRALEN

KAUPUNKIKEHITYS / STADSUTVECKLINGEN RM 1.11.2019

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

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

Työpaikat, elinkeinotoiminta

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

Virkistys

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevat Kirjastonpuisto, Onkilahden puisto, sekä kaupunginrannan rantapuistot.

Liikenne

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

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

Pysäköinti

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

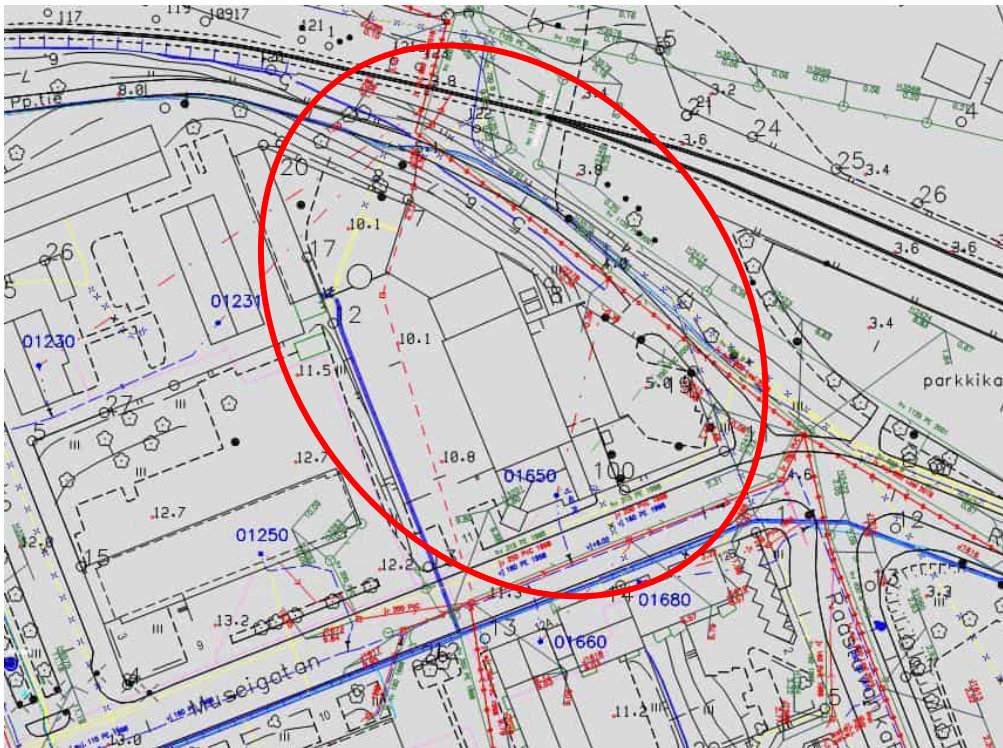
Vaasan keskusta-alueen pysäköintiä on aikaisempina vuosina (2001 ja 2006) tarkasteltu alueella, joka on määritelty keskustan kaupallisten toimintojen mukaan. Vuoden 2006 pysäköintiselvityksen mukaan Vaasan liikekeskustan alueella oli yksityisiä autopaikkoja 2580 kpl ja yleisessä käytössä 2675 kpl, eli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

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

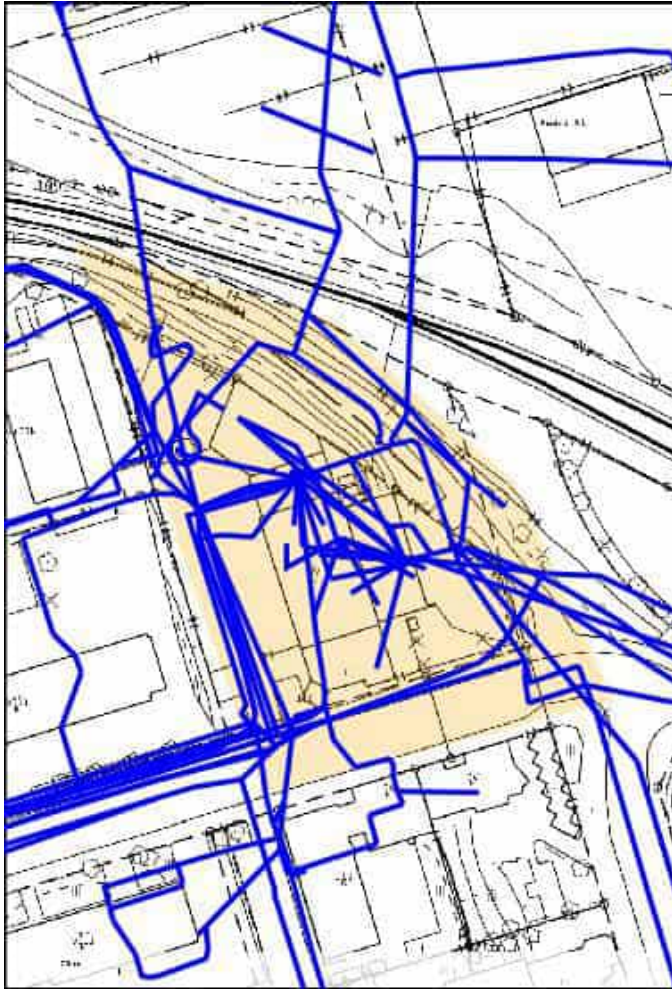
Kaavamuutosalueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole pysäköintilaitoksia. Pysäköintipaikat sijaitsevat tonteilla, palokaduilla ja katujen varsilla. Ratakadun varrella on yleisiä pysäköintialueita.

Tekninen huolto

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



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



Elisan telekaapelien sijainti kartalla.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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



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

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueen tontin omistaa Viria Oyj (nimi muuttunut Lohde Oyj:ksi v. 2021).



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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 10.9.2020 vahvistunut Pohjanmaan maakuntakaava 2040.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta C, jonka suunnittelussa "tulee luoda edellytykset sellaisen elinvoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle, jolla on selkeä identiteetti ja korkealuokkainen arkkitehtuuri. Tiivistyvän ja muuttuvan maankäytön alueilla tulee tavoitella korkeaa tehokkuutta ottaen huomioon paikan luonne, kaupunkikuva sekä kulttuuriympäristö- ja luontoarvot. Viheralueille, joilla on suuri arvo virkistykseen ja/tai kaupunkiympäristölle, ei tule rakentaa. Toimivalle kävelykeskustalle tulee luoda edellytyksiä ja osoittaa riittävät väylät kävelylle ja pyöräilylle keskustaan sekä pyöräilyreitit keskustassa."

Suunnittelualue sisältyy myös Vaasan kaupunkiseudun alueeseen (kk-1), jonka määräystekstissä lukee mm.: "Vaasaa tulee kehittää maakunnan keskuksena osana valtakunnallista kaupunkiseutuverkostoa. Alueelle tulee kehittää toimiva yhdyskuntarakenne, joka turvaa ekologisen toimivuuden. Maisemarakenteen ja yhtenäisten suunnitteluperiaatteiden tulee olla perustana kaikelle rakentamiselle hyvän kaupunki- ja maisemakuvan luomiseksi."



Ote Pohjanmaan maakuntakaava 2040:stä

Yleiskaava

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



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

Keskustan osayleiskaava

Keskustan osayleiskaava on tullut lainvoimaiseksi elokuussa 2019 ja korvannut yleiskaavan keskustan alueelta. Osayleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu asuinkerrostaloalueeksi AK, jonka rakentamistehokkuus on määrätty välille 0,8 – 1,6 (e3). Vanha puhelinyhdistyksen rakennus on osoitettu rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi ja vaalittavaksi rakennukseksi, jonka suojelu määritellään tarkemmin asemakaavassa tai lain

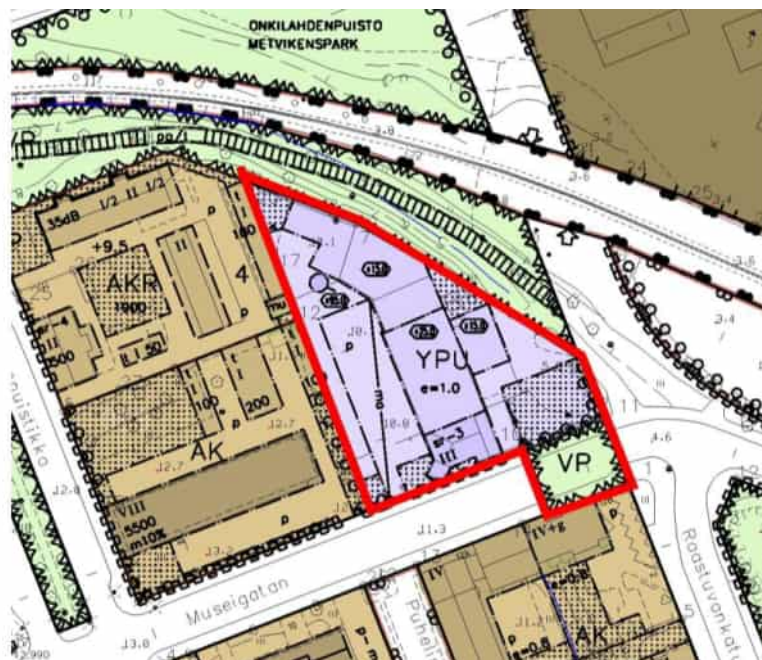
nojalla. Wärtsilän alue on merkitty selvitysalueeksi SE, jolla sijaitsee vaara-alue va (kaasusäiliöt).



Ote keskustan osayleiskaavasta

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 859, joka on vahvistunut vuonna 2000. Kaavamuutosalueen asemakaavamerkintä on YPU, tietoliikennettä palvelevien rakennusten korttelialue. Rakennusoikeus on määritetty tehokkuusluvulla $e=1,0$. Museokadun vastainen rakennus (vanha puhelinyhdistyksen rakennus) on osoitettu merkinnällä sr-3, suojeltava rakennus. Museokadun päässä on voimassa asemakaava nro 620, joka on vahvistunut vuonna 1984. Museokadun pää on varattu puistoalueeksi VP ja näin katkaistu Museokadun ja Ratakadun yhteys. Tätä katkaisemista ei ole toteutettu.



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

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2019.

Tonttijako ja -rekisteri

Alueella on suoritettu tonttijako ja tontti on rekisterissä.

Pohjakartta

Pohjakartta on tarkistettu ja hyväksytty 4.3.2019.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Suojelupäätökset

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

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Alueen nykyinen asemakaava (nro 859) on vuodelta 2000 ja se koskee Museokatu 11 lisäksi Kirkkopuistikko 1, 2, 3 ja 4 tontteja. Tämän kaavan mukaisesti on toteutunut Kirkkopuistikko 1 uudisrakentaminen ja Kirkkopuistikko 1, 2 ja 4 rakennussuojelu, muilta osin kaava on lähinnä toteava. Kirkkopuistikko 3:n tontille on kaavalla myönnetty rakennusoikeutta autosuojille, mutta niitä ei ole toteutettu.

Museokadun päässä on voimassa asemakaava nro 620, joka on vahvistunut vuonna 1984. Asemakaava on voimassa Museokadun päässä ja kolmella tontilla (905-3-2003-1023, 905-3-2003-2023 ja 905-3-2003-4). Museokadun pää on varattu puistoalueeksi VP ja näin katkaistu Museokadun ja Ratakadun yhteys. Tätä katkaisemista ei ole toteutettu. Tontit 1023 ja 2023 on varattu asuinkerrostaloille ja tontti 4 asuinkerrostalolle ja kokoontumistiloille, kaava vastaa toteutunutta tilannetta.

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

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

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

Lähiympäristön muut kaavat ovat merkittävästi vanhempia.

Alueelle laaditut tai aikaisemmat selvitykset

Rakennusperinneselvitys II

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

Luontoselvitys

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

Rakennushistoriallinen selvitys

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

Tärinäselvitys

WSP Finland Oy laati kaavoituksen toimeksiannosta tarkemman tärinäselvityksen suunnittelualueelle keväällä 2020. Selvitys laadittiin laskennallisena arviona, koska selvityksen tekemisen aikana ei ollut junaliikennettä kyseisellä rataosuudella. Selvityksessä mitoittavina tekijöinä käytettiin tavarajunan akselipainoa max 20 tonnia ja nopeutta 30 km/h. Vaskiluodon osayleiskaavan yhteydessä tehdyssä liikenneselvityksessä ennustetaan tulevaa henkilöliikennettä kyseisellä rataosuudella keskustasta Vaskiluotoon. Tämän ei kuitenkaan katsottu aiheuttavan tärinää enemmän kuin tavarajunaliikenne.

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

Tärinäselvityksen johtopäätökset:

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

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

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

- Laskennallisesti arvioitu kiihtyvyysskomponenttien arvot tarkastelupisteissä vaihtelivat välillä 0 – 0.015 m/s² ja alittivat selvästi kiihtyvyydelle asetetun vertailuarvon 2.5 m/s².
- Laaditun selvityksen perusteella värinän tasot alittavat selvästi asumisviihtyisyydelle asetetut ohjearvotasot sekä rakennusten vaurioitumiselle esitetty raja-arvot.

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

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

Viria Oyj haki asemakaavamuutosta kesäkuussa 2017.

Kaavoituksen käynnistämissopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 3.12.2018.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Naapurikiinteistöjen omistajat ja vuokraajat

Kaupungin viranomaiset ja lautakunnat

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

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

Pohjanmaan museo, Pohjanmaan Pelastuslaitos, Pohjanmaan poliisilaitos

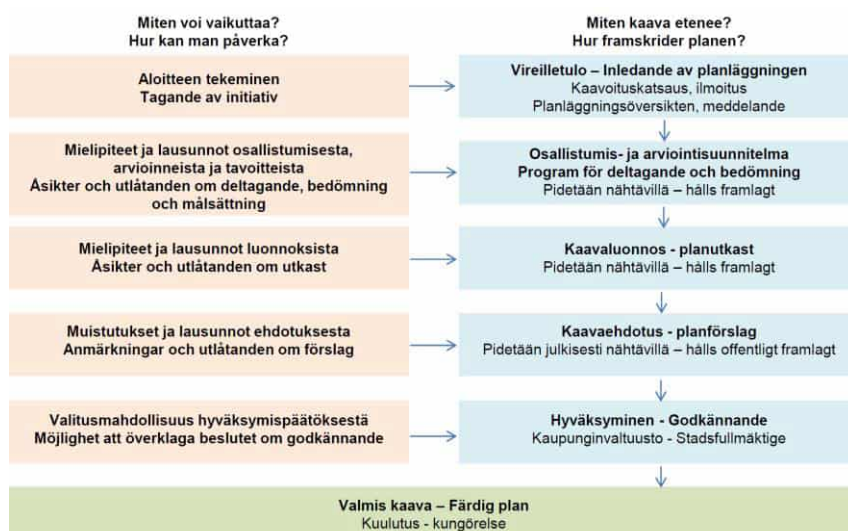
Kantakaupungin asukasyhdistys VKA ry

4.2.2 Vireille tulo

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

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavoituksen eteneminen:



Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Kaavaluonnos

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

Kaavaehdotus

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

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

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

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

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

- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

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

4.3.2 Kunnan asettamat tavoitteet

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

4.3.3 Maanomistajan asettamat tavoitteet

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

4.3.4 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

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

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

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

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

4.3.5 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Tontilla sijaitseva puhelinmasto rajoittaa rakentamista ja voi aiheuttaa vaaraa asumistoiminnoille (mastosta tippuva jää) sekä melua (kovan tuulen aiheuttama ujellus). Tavoitteena on selvittää puhelinmaston maisemalliset vaikutukset ja pohtia maston purkamista. Tavoitteena on sellainen kaavaratkaisu, joka mahdollistaa sekä maston säilyttämisen, että purkamisen.

Luonnosvaiheen aikana maanomistajan tavoitteet tontin hyödyntämisen suhteen ovat tarkentuneet, ja ehdotusvaiheeseen siirryttäessä on pidetty neuvottelu maanomistajan kanssa. Kun vaarallisten kemikaalien teollisen käsittelyn ja varastoinnin päättymisen on asemakaavan toteuttamisen ehto, voidaan tontin rakentamista harkita vapaammin ja tehokkaammin.

Ehdotusvaiheen jälkeen pidetyissä neuvotteluissa tavoitteet ovat tarkentuneet edelleen. Laittilojen ja asuinrakennusten eriyttäminen omille tonteilleen nähtiin järkeväksi, jotta laittilat eivät rasita tulevaa asunto-osakeyhtiötä. Samaan aikaan edenneet Wärtsilän selvitysalueen suunnitelmat selvensivät alueen tulevia liikennetkaisuja, jonka johdosta Museokadun päätteenä oleva kadun katkaiseva VP-alue päätettiin ottaa mukaan kaava-alueeseen ja muuttaa katualueeksi, jotta ET-tontille voidaan osoittaa liittymä Museokadulta.

4.3.6 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

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

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus:

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

Vastine: kaavoitus huomioi lausunnon.

Pohjanmaan pelastuslaitos:

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

Vastine: kaavoitus huomioi lausunnon.

Väylävirasto:

Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuksista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Vastine: kaavoitus huomioi lausunnon.

Kuntatekniikka:

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

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

kaupunkikuvallisesti kestä enempää uudisrakentamista kuin OAS:ssa esitetty 3400 k-m², ja selkeintä on pitää autopaikat omalla tontilla.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto TUKES

Tässä vaiheessa ei lausuttavaa.

Suomen Turvallisuusverkko Oy

Ei lausuttavaa.

4.4 Asemakaavaluonnoksen kuvaus ja asemakaavaehdotuksen valmistelu

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

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

4.4.2 Asemakaavaluonnoksen kuvaus

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

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

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

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

Arkkitehtuuriltaan uudisrakennusten julkisivujen ja kattopintojen on oltava jäsentelyn, materiaalien pintakäsittelyn, värityksen ja aukotuksen suhteen kaupunkikuvallisesti ympäristökokonaisuuden huomioivaa. Määräys tarkoittaa, että uudisrakennuksen arkkitehtuuri ei saa muodostaa kontrastista elementtiä ympäristössään, vaan sen on sopeuduttava siihen.

Toisin sanoen uudisrakennuksen muodonannon, materiaali- ja värivalintojen sekä aukotuksen suhteen on haettava ennemmin samanlaisia kuin erilaisia ratkaisuja kuin mitä lähiympäristössä on käytetty. Määräys ei kuitenkaan tarkoita, että uudisrakennuksen olisi oltava täsmälleen samanlainen kuin lähiympäristön rakennukset.

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

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

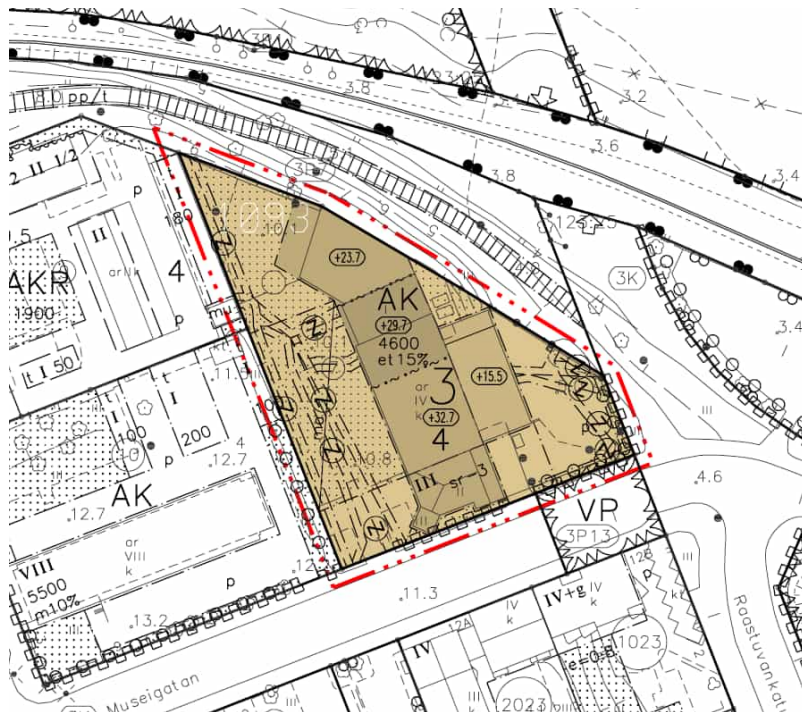
Pihatilan laatuun ja hulevesien huomioimiseen ohjaa vihertehokkuus-menetelmän käyttö. Menetelmällä varmistetaan, että alueella toteutuu riittävä määrä vettä läpäiseviä pintoja ja kasvillisuutta. Tontin vihertehokkuus lasketaan pihasuunnitelman avulla tontin ekologisesti tehokkaiden elementtien arvon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

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

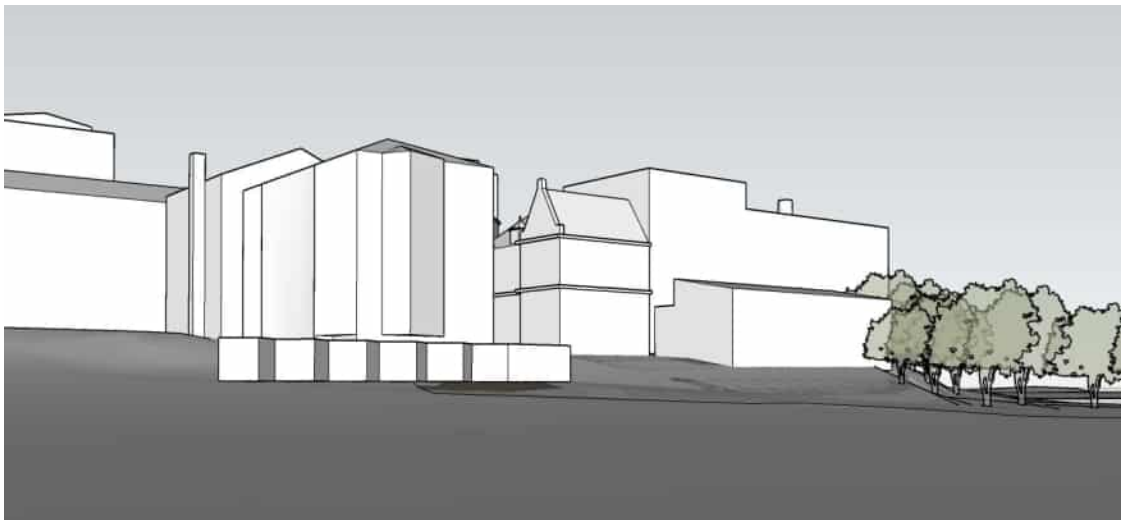
Pyöräpysäköinnin määrä ja laatu ovat myös Pysäköintipolitiikan mukaiset. Asuntojen huoneistoalaa kohti on osoitettava 1 pyöräpysäköintipaikka / 30 m² ja saman verran säältä suojattuja pyöräpysäköintipaikkoja (eli käytännössä 1 pp / 15 m², josta puolet sisätiloissa/säältä suojattuna). Mitoittavina neliöinä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

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

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

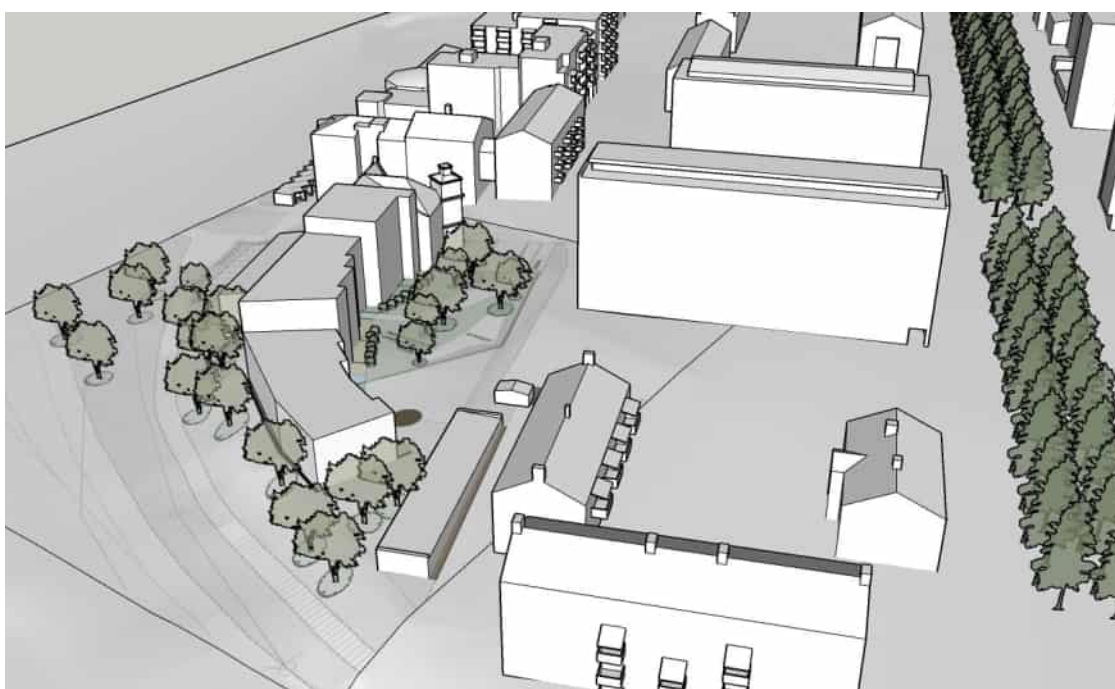


Ote kaavaluonnoksesta.



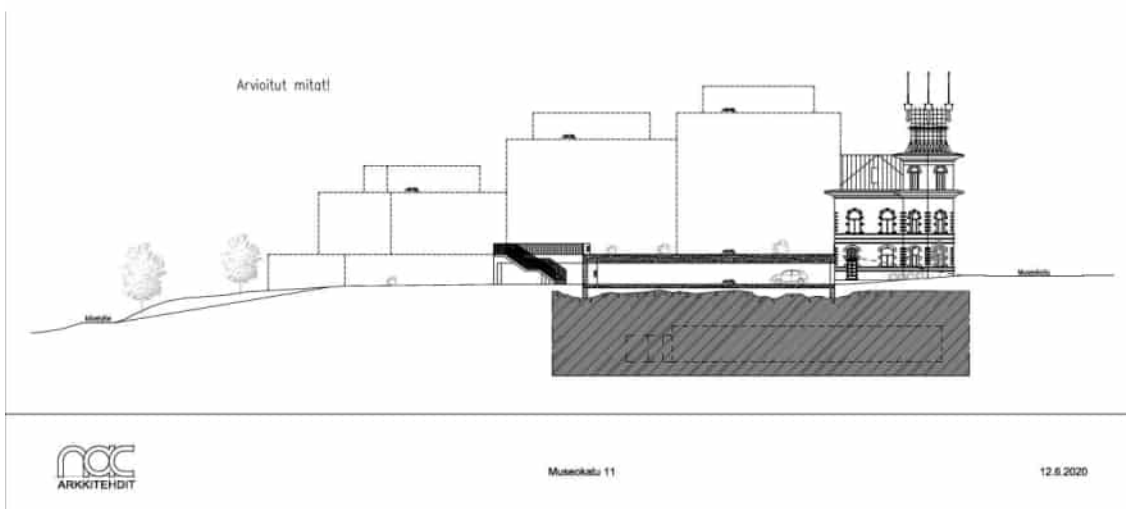


Havainnollistavia kuvia luonnoksen mahdollistamasta rakentamisesta.





Havainnollistavia kuvia luonnoksen mahdollistamasta rakentamisesta.



Leikkauskuva luonnosvaiheesta, NAC arkitehdit Oy.

4.4.3 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavan luonnos asetettiin nähtäville kaavoitusjohtajan päätöksellä 23.6.2020. Nähtävillä olon aikana 3.8. – 1.9.2020 saatiin 10 lausuntoa. Alla esitetään lausuntojen tiivistelmät sekä kaavoituksen vastineet niihin. Alkuperäiset lausunnot säilytetään kaavahankkeen aktikääreessä.

Elisa Oyj

Elisa Oyj:llä ei ole huomauttamista asemakaavaluonnokseen. Alueella on runsaasti Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo on tärkeää yhteiskunnan toimintojen kannalta. Kyseiset kaapelit on merkitty rasitteeksi kaavaan. Kaapeleiden siirtäminen on hidasta ja kallista, mahdollisen siirron tarvitsija maksaa siirrot.

Vastine: kaavoitus huomioi lausunnon.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus

Selvityksessä on tutkittu riittävällä tarkkuudella arkkitehti Fr. Thesleffin vuonna 1897 suunnitteleman Museokadun vastaisen ”päärakennuksen” rakennushistoriallisia vaiheita. Selvitystä tai kaavaselostusta olisi kuitenkin hyvä täydentää Fr. Thesleffin tuotannon sekä arkkitehtuurin yleiskuvauksella ja merkityksellä Vaasan kaupunkiympäristössä. Myös tontilla sijaitsevan uudemman rakennuskannan dokumentointia tulisi kaavatyön yhteydessä täydentää, koska asemakaavan toteutus edellyttää sen purkamista. Valmisteluvaiheen yhteydessä olisi voitu tutkia myös tarkemmin 1960-luvun rakennusrungon hyödyntämistä osana uudisrakentamista.

ELY-keskus pitää kaupunkikuvallisessa mielessä hyvänä ratkaisuna vanhaa rakennusrunkoa mukailevaa uudisrakentamista, joka korostaa Fr. Thesleffin suunnitteleman suojeltavan entisen konttorisiiven kaupunkikuvallista asemaa. Havainnekuvien perusteella asemakaavan muutoksessa esitetty rakennusoikeus 4600 k-m² on sovitettavissa tontille kaupunkikuvallisesti, mutta uudisrakennuksen porrastus muodostuu hallitsevaksi Museokadun vastaisella sivulla.

Yleisiä huomioita asemakaavakartasta ja -selostuksesta:

- Voimassa olevassa asemakaavassa käytettyä korkeusasemiin perustuvaa rakennusmassan mitoitus tapaa ei asuinrakennusten osalta voi pitää havainnollisena tai tarkoituksenmukaisena. Mahdollisen räystäs- tai harjakorkeuden lisäksi rakennusten korkeus tulisi esittää myös kerroslukuna.
- Kiinteistöllä sijaitseva uudempi rakennuskanta tulisi inventoida/dokumentoida joko asemakaavanmuutoksen yhteydessä tai viimeistään purku-/rakennuslupan ehtona.
- Asemakaavamääräyksissä edellytetään viherkertoimen 1,0 toteuttamista rakennuslupan yhteydessä. Viherkertoimen tavoitteena on varmistaa hulevesien riittävä tonttikohtainen pidättämiskyky. Hulevesien pidätystarpeen tulisi perustua hulevesiselvitykseen, jossa on huomioitu käytettävät hulevesiratkaisut sekä todellinen rakennuspaikkaan liittyvä pidätystarve. Mikäli viherkertoimella pyritään asumisviihtyisyyden parantamiseen, tulee kaavakartasta tai -selostuksesta ilmetä kertoimen laskentatapa. Asemakaavamääräysten tulisi olla selkeitä ja yleispäteviä eivätkä ne saisi viitata muuhun ohjeistukseen tai määräyksiin, joita voidaan ohjata mm. rakennuslupamenettelyn tai tontinluovutusehtojen kautta.
- Kaavakartassa esitettyä rakentamisrajoitusta koskevaa määräystä ja sen perusteita tulee tarkentaa. Mikäli kaasusäiliön siirtämisestä tai riittävästä suojuksesta on sovittu, kaavaan voisi kirjata määräaikainen rakentamisrajoitus.

· Pohjanmaan maakuntakaava 2040:n vaiheen päivittäminen (hyväksytty 15.6.2020 mahdollinen voimaantulo 31.8.).

Vastine: Asemakaavaselostukseen täydennetään Fr. Thesleffin tuotannon ja arkkitehtuurin yleiskuvauksella ja merkityksellä Vaasan kaupunkiympäristössä. Uudemman rakennuskannan dokumentointi edellytetään tehtäväksi purkuluvan myöntämisen yhteydessä. Asemakaavaan lisätään kerrosluvut. Viherkertoimen käyttö kaavamääräyksenä harkitaan uudestaan ja neuvotellaan rakennusvalvonnan kanssa. Rakentamisrajoitusta selkeytetään Pohjanmaan pelastuslaitoksen lausunnon mukaisesti. Maakuntakaavan hyväksyminen päivitetään asemakaavaselostukseen.

Pohjanmaan liitto

Ei lausuttavaa.

Pohjanmaan museo

Pohjanmaan museo on tyytyväinen, että asemakaavan valmistelua varten on laadittu Puhelinkeskusrakennuksen rakennushistoriallinen selvitys. Selvityksessä on esitetty rakennuksen muutos- ja korjaushistoriaa. Sisätilojen nykyasua eikä säilyneisyyttä ole erityisesti käsitelty. Selvityksen aineistosta nousee kuitenkin esiin vuonna 1935 rakennettu uusi porrashuone, joka näyttää säilyttäneen ominaispiirteensä. Museo katsoo, että on syytä selvittää, onko porrashuoneella sellaisia arvoja, jotta tilan säilyminen tulisi huomioida rakennuksen suojelumääräyksessä.

Pohjanmaan museo katsoo, että suojellun rakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön on mahdollista. Museo katsoo kuitenkin, että rakennuksen käytön muutoksessa tulee huomioida rakennuksen historia ja sen ajalliset kerrostumat ja mahdolliset arvokkaat tilat. Museo toteaa myös, että alueen suunnittelussa on säilyttämisen osalta keskitytty vanhaan puhelinkeskusrakennukseen. Rakennuksen uudemmat osat sekä kiinteistön muut rakennukset ja rakennelmat ovat jääneet vähemmälle huomiolle. Museo on kaavan alkuvaiheen viranomaisneuvottelussa esittänyt puhelinmaston maisemallisen merkityksen arviointia sekä mahdollisen suojelutarpeen selvittämistä. Museo toteaa, että vaikka masto on kaupungin historiaan nähden uudehko rakennelma, on se sijainnut paikallaan lähes 40 vuotta ja korkeana tornimaisena rakenteena vaikuttanut kaupunkimaisemaan.

Pohjanmaan museo on myös huolissaan kiinteistölle esitetyn rakennusmassan suhteesta suojeltuun puhelinkeskusrakennukseen. Uusien asuinrakennusten on suunniteltu sijoittuvan suojeltavan rakennuksen jatkeena porrastetusti kohti Onkilahtea. Uudisrakennuksen korkein rakennusmassa on sijoitettu suojellun rakennuksen viereen. Museo ei pidä tätä hyvänä ratkaisuna, vaan katsoo, että suojeltava rakennus jää tällöin liian alisteiseksi uudisrakennusmassalle.

Vastine: Porrashuoneen arvot ja suojelutarve selvitetään. Puhelinmaston maisemallinen merkitys arvioidaan kuvallisesti. Historiallisesti tarkasteltuna puhelinkeskukseen suojeltu rakennus on seissyt erillisenä rakennuksena lyhyen ajan, ja siihen kiinni rakennettu uudisrakennus on ollut paikallaan yli 50 vuotta. Tämä rakennus on jo korkeampi kuin suojeltu rakennus. Suojellun rakennuksen sijainti ja muodonanto tekevät siitä maisemallisesti hallitsevan, vaikka sen takana sijaitseva uudisrakennus tulisikin nykyistä hieman korkeammaksi.

Pohjanmaan pelastuslaitos

1. Asemakaavaluonnoksessa lukee että ”Asemakaavan toteuttamisen ehtona on, että tontilla 905-4-77-6 sijaitsevat kaasusäiliöt on purettu pois ko. tontilta.” Pohjanmaan pelastuslaitos suosittelee, että sana ”kaasusäiliöt” vaihdetaan lauseeksi ”kemikaalien laajamittainen käsittely ja varastointi”, ettei voi syntyä väärinkäsitystä asiasta.

2. Pihakansi tulee mitoittaa ja rakentaa siten, että pelastusajoneuvoilla on tarvittaessa esteetön pääsy rakennuksen uloskäytävälle ja varateille. Varatienä voidaan pitää tarkoituksenmukaisesti sijoitettua parveketta tai ikkuna-aukkoja, joiden kautta pelastautuminen on mahdollista joko pelastustoimenpitein tai kiinteitä tikkaita/portaita pitkin taikka muita sopivia rakennusosia hyväksi käyttäen maanpinnalle tai muulle palotilanteessa turvalliselle paikalle.

3. Kaavoittajan tulee varmistua siitä, että kaava-alueen koillispuolella, kaava-alueen ulkopuolella oleva pyörätie on käytettävissä pelastustienä (täyttää pelastustien vaatimukset) mikäli uudisrakennuksen koillissivulle mahdollisesti sijoitettavia parvekkeita käytetään varateinä pelastustoimenpitein.

4. Kaavakartan määräyksessä todetaan mm. ettei väestönsuojan laskentaan vaikuta asumista palvelevat asunnon ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yhteisessä käytössä olevat askartelu-, kerho- ja saunatilat tms. sekä asuntoihin liittyvät puolilämpimät parvekkeet ja viherhuoneet. Väestönsuojista säädetään pelastuslaissa (379/2011 71-77§). Väestönsuojien varsinainen suojatilan koko määritellään valtioneuvoston asetus väestönsuojista (408/2011 2§) mukaisesti. Pelastuslain 75 § mukaan rakennusluvan myöntävä viranomainen voi asianomaista pelastuslaitosta kuultuaan myöntää poikkeuksen väestönsuojalle valtioneuvoston asetuksella säädetystä koko- ja sijaintivaatimuksesta. Pelastusviranomaisen käsityksen mukaan kaavoittajalla ei näin ollen ole lainsäädännöllistä perustetta määritellä väestönsuojan suoja-alan laskentaan vaikuttavista seikoista, vaan väestönsuojan suojapinta-ala määritellään säädösten mukaisesti, josta rakennusvalvontaviranomainen voi sitten myöntää poikkeuksen.

Vastine: kaavoitus huomioi kaikki esitetyt kohdat.

Rakennusvalvonta

Suhde asuntojen määrän ja kerrosalan suhteen kertoo, että rakennustehokkuus jää alhaiseksi. Tämä vaikuttaa samalla siihen, että asunnoista tulee hyvin kalliit. Tehokkuutta tulisi siis pyrkiä lisäämään rakennuksen kerroskorkeuksia tarkastelemalla. Porrastus on hyvä pohjoisen suuntaan, mutta kerroksia tulisi olla enemmän ja alueen rakeisuus antaa tähän kyllä mahdollisuuksia. Tontin länsipuolella on maastollisesti huomattavan paljon korkeammalla 8 kerroksinen rakennus.

Kaavaselostuksessa todetaan toisaalta, että yksinasuvien määrä nimenomaan keskustassa kasvaa ja toisaalta asumisväljyys laskee. Vaatimus keskipinta-alasta 50 m² on hiukan siis ristiriidassa kysynnän kanssa. Myös tätä vaatimusta on hyvä tarkastella laajempaan aluekokonaisuuteen kuin yksittäiseen tonttiin peilaten.

Selostuksessa kerrottu rakennusmassojen porrastus ei näy kaavakartassa muutoin kuin maksimi vesikaton korkeutena. Olisiko hyvä täydentää myös kerroslukumerkinnoin? Ja

onko riittävästi tietoa maanalaisen säilyvän osan korkeuksista, jotta voidaan tuo vesikaton maksimikorkeus määrittää?

Kaavamääräyksistä: et 15% 'Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia tiloja varten.' 'Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esimerkiksi muuntamot), enintään 20 k-m².' Olisiko nämä kaksi määräystä syytä edelleen tarkentaa vaikka niin, että tuo 20 k-m² on muuta teknistä huoltoa palvelevia tiloja.

Parvekkeita ei lasketa rakennusoikeuteen. Onko tässä tarkoitettu mahdollisesti puolilämpimiä parvekkeita?

Mikäli asuinhuoneistojen määrä on arvioitu väärin, kertautuu se erityisesti yhteistilojen määrän vaatimuksen osalta, joka taas osaltaan nostaa asuntojen hintatasoa.

On hyvä, että vihertehokkuus on otettu kaavaan mukaan, erityisesti, kun kyse on tiivistävästä rakentamisesta. Tämä on energia- ja ilmasto-ohjelman tavoitteita tukevaa toimintaa. Määräyksessä ei tulisi kuitenkaan ottaa kantaa niin, että laskelma liitetään rakennuslupahakemukseen. Rakennuslupaa haettaessa tullaan edellyttämään mm. hulevesiselvitystä. Pihasuunnitelma ja sen mukana toimitettava viherkerroinlaskelma, kuten myös mahdollinen hulevesisuunnitelma, ovat kuitenkin erityissuunnitelmia, jotka edellytetään toimitettavan kuten muutkin erityissuunnitelmat luvan myöntämisen jälkeen ennen rakennettavaa toimenpidettä tai aloituskokoukseen mennessä.

Kannen alainen tila ei yksin tule riittämään autopaikkojen sijoittamiseksi. Muutamassa vastaavassa suojellussa rakennuksessa keskusta-alueella on vaatimus 1/ 200 k-m². Tämä helpottaisi hiukan tilan puutetta. Myös vaaditut pyöräpaikat tulenevat aiheuttamaan näin ahtaalla tontilla sijoituksen suhteen ongelmaa.

Väestönsuojavelvoite määräytyy pelastuslaista ja mitoitetaan käytetyn rakennusoikeuden mukaisesti. Kaavamääräyksellä ei tule puuttua väestönsuojatilojen suoraan mitoitukseen.

Katoksia ei lasketa rakennusoikeuteen, samoin niiden sijoittuminen varsinaisen rakennusalan ulkopuolelle on myös joustavaa.

Kaavassa ei ole määräyksiä viereisen junaraiteen huomioimiseksi. Tehdyn tärinäselvityksen mukaan rautatien liikenne saattaa aiheuttaa tontilla ajoittaista tärinää, mutta on katsottu, että ohjeavrot alittuvat, eikä erillisille määräyksille ole tarvetta. Onko tässä huomioitu myös mahdollinen junaraiteen muu kasvava käyttö? Kyseinen raide on tulevaisuuden yksi potentiaalinen paikka hoitaa joukkoliikennettä välillä Vaskiluoto-keskusta-lentokenttä. Yksi tapa huomioida olisi määrätä lähinnä asunnon aputilojen (keittiö, pesutilat) sijoittuminen junaraiteen puoleiselle sivulle.

Kaavaselostuksessa on hyvin otettu vaikutusten arvioinnissa mukaan myös vaikutukset ilmastonmuutokseen. Kyseinen rakennettava tontti tukeutuu jo olevaan infraan ja palveluihin ja tulee uusien asukkaidensa myötä myös vähentämään yksityistä ajoa mahdollisten työpaikkojen ja palveluiden ollessa kävelyetäisyydellä.

Vastine: Asuntojen lukumäärä perustuu NACarkkitehtien tekemään alustavaan tontinkäyttösuunnitelmaan, jossa huomioitiin suojautuminen Wärtsilän tontilla sijaitsevilta vaara-alueen aiheuttavilta kaasusäiliöiltä. Tehottomuus johtuu tästä, ja tätä tarkastellaan ehdotusvaiheessa uudelleen. Kerrosalaa ei voida osoittaa enempää, jotta pystytään täyttämään pysäköintinormit ja pihatilanormit. Kerroslukumäärään vaikuttavat erityisesti suojelurakennus ja sijainti rinteessä, 8 kerrosta ei kaupunkikuvallisesti sovellu tälle paikalle. Kaavaselostuksessa ei väitetä, että asumisväljyys laskee, vaan että se nousee. Yksiöitä on rakennettu viime vuosina paljon, ja isompiakin asuntoja tarvitaan, erityisesti keskustassa. Asuntojen keskikoosta pidetään kiinni. Kaavaan lisätään kerrosluvut. Määräykset tarkistetaan päällekkäisyyksien osalta. Parvekemääräys tarkistetaan. Yhteis- ja varastotilat ovat tärkeitä, varsinkin jos asunnot ovat pieniä, mutta näitä tarkastellaan ehdotusvaiheessa uudelleen. Viherkertoimen käyttö kaavamääräyksenä harkitaan uudestaan ja neuvotellaan rakennusvalvonnan kanssa sopivasta määräyksestä. Alustavan tontinkäyttösuunnitelman mukaan autopaikat riittävät. Pyöräpaikkojen osalta mitoittava tekijä on huoneistoala, se helpottaa normiin yltämistä. Väestönsuojaa koskeva määräys poistetaan. Katoksia ym. rakennelmia koskeva määräys pyrkii selventämään, mutta harkitaan sen käyttö uudelleen. Junaradan mahdollinen muu käyttö on huomioitu tärinäselvityksessä: henkilöliikenteestä aiheutuva tärinä (ja melu) on merkittävästi pienempää kuin selvityksessä mitoituksena käytetty tavarajuna.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes

Kaavoitettava alue sijaitsee laajamittaista vaarallisten kemikaalien varastointia ja käyttöä harjoittavien Wärtsilän Oy:n ja Vaasan Sähkö Oy:n tuotantolaitosten konsultaatiovyöhykkeellä. Wärtsilä Oy:n laitoksen toiminnot ovat siirtymässä pois nykyisestä sijainnistaan. Ennen vaarallisten kemikaalien varastoinnin siirtymistä voi laitoksella sattuneet onnettomuudet aiheuttaa vaaraa kaavoitettavalla alueella. Vaasan Sähkö Oy:n voimalaitoksella varastoitavista kemikaaleista ei aiheudu onnettomuustilanteessa vaaraa kaavoitettavalle alueelle. Tukesin näkemyksen mukaan esitetylle kaavamuutokselle ei ole estettä, mikäli Wärtsilä Oy:n vaaraa aiheuttavien kemikaalien varastointi on lopetettu kaavoitettavan alueen läheisyydessä ennen kaavan mukaisen toiminnan aloittamista.

Vastine: kaavoitus huomioi lausunnon.

Vaasan Sähköverkko

Luonnoksessa on otettu hyvin huomioon Vaasan Sähköverkko Oy:n olemassa olevat johdot. Näin ollen meillä ei ole huomautettavaa.

Viria Oyj

1 Naapuritontille sijoittuva toiminta ja kaasusäiliöt

Kaavaluonnoksessa on maininta kaavan saattamisesta voimaan vasta, kun naapuritontilla Wärtsilän alueella olevat kaasusäiliöt on purettu. Näkemyksemme mukaan Museokatu 11 asemakaavan vahvistamista ei pitäisi kytkeä kyseisten kaasusäiliöiden purkamiseen. Wärtsilän alueen kaavoitus ja ennen kaikkea rakennuskannan uusiutuminen saattaa viedä vuosia. Säiliöiden purkamiseen saattaa kulua useita vuosia, vaikka niiden käyttö loppuisi aiemmin Wärtsilän toiminnan siirtyessä pois keskustasta.

Alustavissa neuvotteluissa kaavoituksen kanssa keskusteltiin Museokatu 11 asemakaavan voimaantulosta siten, että kaasusäiliöiden aiheuttama riski tulisi huomioida asuinrakentamisessa kaavamääräyksillä mm. paloluokista ja rakenteiden kestävydestä. Toisaalta mikäli Wärtsilän alueelle suunnitellaan uusi kaava tulisi tontin rakentamisen olla mahdollista viimeistään siinä vaiheessa, kun säiliöiden käyttö on lopetettu vaikkakaan ei purettu.

2 Rakennusala sekä rakennuksen korkeus

Kaavaluonnoksessa sekä rakennusalan että vesikatoille merkittyjen korkeusasemien perusteena on käytetty hyvin tarkasti Viria Oyj:n NAC Arkkitehdeiltä tilaamaa tontinkäyttöselvitystä. Tilanne tontilla ja ympäristössä on kuitenkin muuttunut selvityksen tekohetkestä, joten kaavaluonnoksessa tämä olisi syytä ottaa huomioon.

Tontinkäyttöselvitystä tehdessä rakennusmassa sommiteltiin yhdeksi suureksi muurimaiseksi massaksi, joka kapeni Onkilahden puoleisessa päässä. Muurimaiseen ratkaisuun ohjasi Wärtsilän teollisuusalue, jonka poissiirtymisestä ei tuolloin ollut tietoa. Onkilahdenpuiston puoleinen vinosti taittuva häntä puolestaan mitoitettiin muuta rakennusmassaa kapeammaksi johtuen tontin keskellä sijaitsevasta tornista, jonka sen hetkisen tiedon mukaan oletettiin säilyvän. Koska torni saatetaan mahdollisesti purkaa ja Wärtsilän alueelle on suunnitteilla tulevaisuudessa teollisuuskäytöstä poikkeavaa toimintaa, voisi kaava huomioida nämä muutokset ja antaa mahdollisuuden myös ilmavampaan ja kerroskorkeuksiltaan joustavampaan massoitteeluun. Mikäli kaavaan merkittyä rakennusalaa levennettäisiin häntäosastaan ja jatkettaisiin pidemmälle Onkilahden puistoon päin olisi mahdollista jakaa rakennusmassaa, avata näkymiä ja katkaista muurimaista ilmettä Wärtsilän alueen suuntaan. Rakennusmassan jakamisella saataisiin myös asunnoista toimivampia, turhia käytäviä karsittua ja luonnonvaloa joka asuntoon kahdesta eri suunnasta.

Rakennuksen/rakennusten korkeuden määrittelyssä olisi myös otettava huomioon tontin rakentamisolosuhteet. Uudet rakennukset tullaan rakentamaan olemassa olevien maanalaisten tunnelien päälle ja tämä tuo omat haasteensa rakenteiden suunnitteluun. Tontinkäyttöselvityksessä annetut korot olivat suuntaa antavia. Selvitystä ei tehty sillä tarkkuudella, että voitaisiin varmuudella määritellä tunneleiden vaikutukset rakennekorkeuksiin. Maanalaisten tunnelien vuoksi vesikattojen korkeuteen toivottaisiin varmuuden vuoksi hieman lisää pelivaraa. Korkomaailma olisi ehkä parempi ilmoittaa vain halutuilla kerrosten lukumäärällä.

3 Kulkureitti alapihan parkkipaikalle

Kulku Raastuvankadun ja Museokadun liittymäkohdassa sijaitsevalle ulkopaikoitusalueelle halutaan tontinkäyttösuunnitelmasta poiketen toteuttaa joko heti vanhan puhelinyhdistyksen rakennuksen vierestä tai Raastuvankadun puolelta nykyisen kevyenliikenteen väylän kautta. Kulkuyhteys kaavaluonnoksessa järjestetysti on mielestämme hieman ongelmallinen.

Vanhalta puhelinyhdistyksen rakennukselta Raastuvankadulle laskeutuu jyrkkä rinne. Mikäli kulku tontille tapahtuu heti puhelinyhdistyksen rakennuksen vierestä, tulee reitistä parkkipaikalle hankalasti ajettava, jyrkkämäkinen ja mutkainen. Samalla väylä vie paikkoja

myös pyörien sijoittamisesta. Kulku alaparkkipaikalle voidaan kaavaluonnoksen mukaan järjestää myös Raastuvankadun puolelta nykyisen kevyenliikenteen väylän kautta, mutta silloin katkaistaan nykyinen Onkilahdelta keskustaan johtava vihervyöhyke ja kevyenliikenteen väylä. Myös Museokadun päähän suunniteltu viheralue jää tällöin pussiin kaikkien kulkuväylien keskelle ja menettää vähän merkitystään. Olisiko kulku tontille kuitenkin mahdollista järjestää tontin alanurkasta? Liittymän ei tarvitse olla suuri ja se voitaisiin maisemoida ympäröiviin viheralueisiin sopivaksi.

4 Ulos sijoitettavien pyöräpaikkojen määrä

Vaasan pysäköintipolitiikan mukaisesti kaavaluonnoksessa on osoitettu yksi pyöräpaikka/15 m², josta puolet sisätiloissa ja puolet ulkona. Tämän lisäksi autopaikat Museokadun tapauksessa halutaan pitää omalla tontillaan. Kun nämä vaatimukset yhdistetään matalaan kerrokorkeuteen ja osittain jyrkästi laskevaan piha-alueeseen, tullaan tilanteeseen, jossa tontin pinta-ala ei riitä kaikkien vaatimusten täyttämiseen. Mikäli autopaikat halutaan pitää omalla tontilla, joudutaan polkupyörien ulkopaikkamäärää hieman karsimaan. Pyörien ulkopaikkojen karsimisen puolesta puhuu myös viime vuosina tapahtunut pyörien ulkotiloissa tapahtuvan säilyttämisen vähentyminen. Vähentyminen johtuu kalliimpien ja erikoispyörien yleistymisestä sekä polkupyöriin kohdistuneen ilkvallan ja polkupyörävarkauksien lisääntymisestä.

Vastine: 1 Huomioidaan.

2 Keskustellaan vaihtoehtoista, mutta esitetty muurimainen madaltuva rakennusmassa huomioi hyvin jo rakennetun ympäristön ja mittakaavan. Kerrosluvut määritetään kaavaehdotusvaiheessa.

3 Liikenneturvallisuuksista kulkuyhteyttä ei varmaankaan voida osoittaa tontin kulmasta, mutta keskustellaan tästä kuntatekniikan kanssa. Nykyinen yhteys pyörätien kautta on kuitenkin ollut toimiva. Museokadun puolelta ei ole tarkoitus ottaa liittymää alaparkkipaikalle.

4 Polkupyöräpaikkojen mitoittavana tekijänä on huoneistoala, ei kerrosala, jolloin tarve pienenee.

VR-yhtymä

Asemakaavaluonnoksessa tontin käyttötarkoitus muutetaan julkisesta palvelusta asumiseen. Lisäksi tontin läheisyydessä on rautatiealue. VR:n näkemyksen mukaan radan läheisyyteen kaavoitettaessa tulee tärinän ja raidemelun torjuntaan kiinnittää erityistä huomiota jo kaavoitusvaiheessa. Lisäksi tulee varmistaa rautatieliikenteen ja kevyen liikenteen väylien turvallisuus.

Vastine: kaavoitus huomioi lausunnon.

Väylävirasto

Väylävirasto on antanut 16.5.2019 lausunnon kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, joka on huomioitu kaavatyössä. Väylävirastolla ei ole lisättävää aiempaan lausuntoon. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.

Koronarajoituksista johtuen luonnosvaiheen vuorovaikutustilaisuutta ei pidetty, vaan se korvattiin verkossa toteutetulla Maptionnaire-kyselyllä. Kyselyssä esitettiin kaavaluonnos karttapohjalla, johon oli lisätty neljä havainnekuvaa eri suunnilta. Vastaaajilta kysyttiin, mitä huonoa ja mitä hyvää suunnitelmassa on. Kyselyn tulokset:

Mitä hyvää suunnitelmassa (4 vastausta):

Vanhan kauniin osan suojelu, sen näkyville jättäminen ja mahdollisuus korostaa sitä uudisrakennuksella.

Vanhan rakennuksen säilyttäminen.

Tiiviin ja kaupunkimaisen ympäristöön soveltuvan rakennusten rakentaminen.

50-luvun osan purkaminen joka ei sovi Museokatua vasten olevan vanhan tiilitalon kanssa yhteen.

Mitä huonoa suunnitelmassa (1 vastaus):

Eikös rakennukset voisi nousta asteittain toisin päin? Miksi korkea osa tulee vanhaa kaunista rakennusta päin, kun pohjoisen puolella olisi tilaa ja ilmaa ympärillä vaikka muille jakaa. Mielestäni vanhaa osaa vasten tulevan uudisrakennuksen ei saisi nousta vanhaa osaa korkeammaksi. Tontin pohjoisreunalla/radan suuntaan rakennusten asteittainen korotus toimii huomattavasti paremmin.

4.4.4 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

Luonnosvaiheen lausuntojen ja neuvottelujen pohjalta valmisteltu asemakaavaehdotus huomioi tarkemmin muuttuneet reunaehdot. Wärtsilän alueen vaarallisten kemikaalien varastoinnin päätyminen vapauttaa tontille sijoitettavaa rakennusala ja vaikuttaa myös arkkitehtuuriin. Näiden johdosta kaavaehdotuksen rakennusala ja rakennusten korkeudet muuttuvat luonnokseen verrattuna, mutta rakennusoikeus pysyy samana. Puhelinmaston osalta kaavaehdotus mahdollistaa sekä sen säilyttämisen, että purkamisen.

Rakennusmassojen korkeutta suojeltuun rakennukseen nähden ei muuteta olennaisesti. Korkeampi massa suojelurakennuksen jatkona ja matalampi massa tontin pohjoisosassa sopeutuu laajempaan kaupunkikuvaan paremmin kuin sellainen vaihtoehto, jossa massat olisivat toisin päin. Kirkkopuistikko 1 tontilla rakennusmassat ovat 2-3 kerrosta. Myös historiallisesti tarkasteltuna suojelurakennuksen jatkona on pitkään ollut sitä korkeampi rakennus, ja tontin pohjoisosassa matalampia rakennuksia.

Asuntojen keskikoosta ei tingitä, mutta varasto- ja yhteistilojen määrää vähennetään (luonnoksessa $4 + 2 \text{ m}^2$ / asunto, ehdotuksessa yht. 4 m^2 / asunto). Kun rakennusten sijoittelu tontilla ja arkkitehtuuri vapautuvat luonnosvaiheeseen verrattuna, myös asuntojen määrä tontilla kasvaa. Tällöin asuntoa kohden vaadittavat varasto- ja yhteistilaneliöt tulee pitää kohtuullisina, ettei kokonaisuudesta muodostu kohtuuttoman kallis.

Vihertehokkuutta koskeva määräys muutetaan siten, että vihertehokkuudelle esitetään tavoitetaso, joka osoitetaan pihasuunnitelman yhteydessä.

Rakennusten korkeudet ilmaistaan kaavaehdotuksessa kerroslukuina, kun ne luonnoksessa esitettiin korkeuksina merenpinnasta. Tämä on havainnollisempaa, ja ottaa huomioon sen, ettei tarkkoja korkeusasemia pystytä vielä tässä vaiheessa määrittämään. Ne täsmentyvät tarkemmassa suunnittelussa.

Suojeltavan rakennuksen osalta suojelun tarvetta on selvitetty maastokäynnillä Pohjanmaan museon rakennustutkijan kanssa, ja sen johdosta porrashuoneen suojelumääräys lisätään kaavaehdotukseen.

Asemakaavan toteuttamisen ehtona olevaa rakentamisrajoitusta täsmennetään pelastuslaitoksen lausunnon mukaisesti.

Määräysten kokonaisuutta on selkiytetty poistamalla päällekkäisiä ja tarpeettomia määräyksiä.

4.4.5 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot

Asemakaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville suunnittelujaoston päätöksellä 8.12.2020. Nähtävillä olon aikana 12.1. – 10.2.2021 saatiin 7 lausuntoa. Alla esitetään lausuntojen tiivistelmät sekä kaavoituksen vastineet niihin. Alkuperäiset lausunnot säilytetään kaavahankkeen aktikääreessä.

Pohjanmaan pelastuslaitos:

Hätäpoistumistien virallinen määräyksissä käytettävä nimike on varatie. Määräys tulee korjata muotoon ”...esteetön pääsy rakennuksen uloskäytävälle ja varateille”. Rakennuksien (rakennusoikeuksien) välinen etäisyys tontinrajalla on aina otettava huomioon rakentamisessa – ei siis vain koska siellä on muuntamo. Jos naapuritonteilla sijaitsevien rakennusten (rakennusoikeuksien) välinen etäisyys on alle 8 metriä, on rakenteellisin tai muilla keinoin huolehdittava palon leviämisen rajoittamisesta (848/2017 29 §) – usein palomuuureilla. AK-rakennusalan kohdalla naapuritontilla sijaitsee sekä autosuoja että muuntamo. Tämä tarkoittaa käytännössä, että mikäli AK-rakennusala hyödynnetään tontinrajalle saakka, tulee rakennettavaksi palomuuuri.”

Vastine: kaavoitus huomioi lausunnon ja määräykset korjataan lausunnon mukaisesti.

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus:

”Asemakaavan muutosluonnosta on tarkennettu uudisrakentamisen massoittelua lukuun ottamatta ELY-keskuksen luonnoksesta esittämän lausunnon pohjalta.

ELY-keskuksen tulkinnan mukaan asemakaavaehdotuksessa esitetty rakentamisrajoitus:

”Asemakaavan toteuttamisen ehtona on, että tontilla 905-4-77-6 tapahtuva kemikaalien laajamittainen käsittely ja varastointi on päättynyt ko. tontilla” on kuitenkin yhä juridisesti ongelmallinen. Vaikka Wärtsilän toiminta on todennäköisesti siirtymässä kokonaisuudessaan Vaskiluotoon, korttelialue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TT) ja kiinteistöllä 4-77-6 sijaitseva kaasusäiliö sekä sen

käyttö on alueen luvitettua teollisuustoimintaa, joka on luokiteltu Seveso II direktiivin mukaiseksi suuronnettomuusvaaraa aiheuttavaksi toiminnaksi. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavan valmistelun yhteydessä tulisi arvioida, koska kaasun varastointi siirtyy Vaskiluotoon ja antaa asemakaavassa määräaika, jonka jälkeen kaavan mukainen rakentaminen olisi mahdollista (max 3 vuotta). Mikäli rakentamisrajoite poistuu tätä ennen, voidaan poikkeamisluvalla mahdollistaa ko. rakentaminen jo aikaisemmin. ELY-keskuksella ei ole kaavahankkeesta muuta huomautettavaa.”

Vastine: kaavoitus hankkii aikatauluarvion ja rakentamisrajoitus korjataan kaavaan lausunnon mukaisesti.

Pohjanmaan liitto:

Ei lausuttavaa.

Vaasan Sähköverkko:

Ei huomautettavaa.

Vaasan Vesi:

”Runkovesijohto sijaitsee ainoastaan Museokadulla, joten kiinteistön talousvesiasiat tulee järjestellä tontin sisäisesti tai rakentamalla uusi liittymä Museokadulta. Raastuvankadun kevyenliikenteen jatkeella, tontin pohjoispuolella sijaitsee Vaasan Veden yksi pääviemäreistä, jonka päälle ei saa tehdä uusia puuistutuksia.”

Vastine: merkitään tiedoksi.

Elisa Oyj:

Aiempi lausunto pätee edelleen, ei huomauttamista. ”Alueella on runsaasti Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo on tärkeää yhteiskunnan toimintojen kannalta. Kyseiset kaapelit on merkitty rasitteeksi kaavaan. Kaapeleiden siirtäminen on hidasta ja kallista, mahdollisen siirron tarvitsija maksaa siirrot.”

Vastine: merkitään tiedoksi.

Pohjanmaan museo:

”Pohjanmaan museo toteaa, että museon aiempi lausunto on pääosin huomioitu asemakaavaehdotuksessa. Kaavaehdotusta varten on arvioitu tornin maisemallinen merkitys sekä selvitetty vanhan puhelinkeskusrakennuksen sisätilojen arvoa. Arvotuksessa on todettu porrashuoneen tyylipiirteiden olevan hyvin säilyneitä ja näiden suojelu on lisätty kaavamääräykseen. Museo katsoo edelleen, että suojeltavan rakennuksen viereen suunniteltavan uudisrakennuksen massaa tulee porrastaa arvokkaaseen rakennukseen päin, jotta arvokas rakennus ei jää liian alisteiseksi uudisrakennukselle. Kaavoittaja on vastineessaan todennut, että historiallisesti tarkasteltuna puhelinkeskus on seissyt erillisenä rakennuksena lyhyen ajan ja siihen kiinni rakennettu rakennus on ollut paikallaan yli 50 vuotta. Tämä rakennus on jo korkeampi kuin suojeltu rakennus. Kaavoittaja toteaa, että suojellun rakennuksen sijainti ja muodonanto tekevät siitä maisemallisesti hallitsevan, vaikka sen takana sijaitseva uudisrakennus tulisikin nykyistä korkeammaksi.

Pohjanmaan museo katsoo, että asemakaavan päivityksen yhteydessä tulee parantaa nykyisiä olosuhteita, mikäli siihen on tarvetta. Vuonna 1966 rakennettu korkea toimisto-osa on toki ollut paikallaan kauan, mutta korkeudellaan ja erityisesti suurella massallaan vaikuttaa

suojeltavaan rakennukseen. Vanha puhelinkeskus on rakennettu vuonna 1899, joten melko pitkä historia rakennuksella on myös toisenlaisen alueenkäytön tilanteesta.

Museo esittää, että viereisen uudisrakennuksen massaa voitaisiin porrastaa rakennuksen molemmista päistä, jolloin keskellä voisi olla hieman korkeampi osa. Tällä tavalla on mahdollista huomioida sekä puhelinkeskusrakennuksen arvo sekä alueen kaupunkikuva samalla kertaa.

Pohjanmaan museolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.”

Vastine: kaavoitus neuvottelee museon ja rakennusvalvonnan kanssa kaavamääräysten riittävydestä. Kaavaehdotus mahdollistaa myös museon esittämän ratkaisun. Lisätään AK:n määräyksiin lause ”Erityistä huomiota on kiinnitettävä syntyvään kokonaisuuteen ja suojellun rakennuksen liittymäkohtaan” sekä ”Ilmanvaihtokonehuoneet on sovittava rakennusmassaan, eikä erillisiä iv-rakenteita vesikatolla hyväksytä” sekä lisätään yksi tai kaksi havainnekuvaa.

4.4.6 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

Asemakaavaehdotukseen tehdään lausuntojen mukaiset korjaukset ja täsmennykset. Tämän lisäksi asemakaavaehdotusta muutetaan maanomistajan kanssa käytyjen neuvottelujen pohjalta. Muutosten johdosta asemakaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville.

Kaava-alue osoitetaan kahdeksi tontiksi, joilla on erilliset käyttötarkoitukset AK ja ET. Kaava- aluetta laajennetaan siten, että Museokadun päässä oleva VP-alue otetaan mukaan, ja se muutetaan katualueeksi. ET-tontin liittymä voidaan siten ottaa Museokadun puolelta. Liikennemäärät ET-tontille ovat hyvin vähäiset. Rakennusoikeudet määritellään rakennuksille erikseen. Maanomistajan tilauksesta konsultti on laatinut uuden yleissuunnitelman, johon kaavaehdotus perustuu. Rakennusoikeus kaava-alueella kasvaa n. 100 k-m² aiempaan asemakaavaehdotukseen nähden. Lisäystä perustellaan sillä, että kaavanmukainen rakentaminen vaatii varsin mittavia ja kustannuksiltaan suuria johtosiirtoja, joiden kompensoimiseksi halutaan mahdollisimman suuri rakennusoikeus. Uuden yleissuunnitelman ja vihertehokkuuslaskelman avulla on osoitettu, että rakennusoikeuden vaatimat auto- ja pyöräpaikat mahtuvat tonteille. Kaavan arkkitehtonista perusratkaisua ei muuteta.

5. ASEMAKAAVAN KUVAAUS

5.1 Kaavan rakenne, mitoitus ja aluevaraukset

Asemakaavamuutoksella tontti 905-3-4-7 jaetaan kahdeksi tontiksi, joiden käyttötarkoitukset ovat asuinkerrostalojen alue (AK) ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitteiden alue (ET). Rakennusoikeudet AK-alueella ovat 510 k-m² suojellulle rakennukselle ja 3800 k-m² muille asuinrakennuksille. ET-alueen rakennusoikeus on 450 k-m².

AK-alueella uudisrakennuksen rakennusala sijoitetaan suojellun puhelinyhdistyksen rakennuksen pohjoispuolelle siten, että rakennuksen korkeus alenee asteittain, ollen korkeimmillaan neljästä kuuteen kerrosta tontin keskellä, ja matalimmillaan kolme kerrosta tontin pohjoisosassa. Pohjoisosan rakennusallalla myös kellarikerroksesta $\frac{3}{4}$ saadaan käyttää asumiseen. Kerroskorkeuden

asteittainen madaltuminen huomioi kaupunkikuvallisen mittakaavan. Tontin pohjoisosassa rakennusala mahdollistaa rakentamisen joko tontin koillisrajan suuntaisesti tai 90 asteen kulmassa korkeampaan rakennusmassaan nähden.

Mikäli rakennetaan kaavassa näkyvien johtorasitteiden päälle, on johdot siirrettävä, ja se aiheuttaa kustannusvaikutuksia rakentajalle. Lisäksi on huomattava, että mikäli rakennetaan kiinni tontin länsirajaan, on otettava huomioon naapuritontilla sijaitseva muuntamo ja sen vaatima suojaus (palomuuuri).

Arkkitehtuuriltaan uudisrakennusten julkisivujen ja kattopintojen on oltava jäsentelyn, materiaalien pintakäsittelyn, värityksen ja aukotuksen suhteen kaupunkikuvallisesti ympäristökokonaisuuden huomioivaa. Määräys tarkoittaa, että uudisrakennuksen arkkitehtuuri ei saa muodostaa kontrastista elementtiä ympäristössään, vaan sen on sopeuduttava siihen. Toisin sanoen uudisrakennuksen muodonannon, materiaali- ja värivalintojen sekä aukotuksen suhteen on haettava enemmän samanlaisia kuin erilaisia ratkaisuja kuin mitä lähiympäristössä on käytetty. Määräys ei kuitenkaan tarkoita, että uudisrakennuksen olisi oltava täsmälleen samanlainen kuin lähiympäristön rakennukset. Lisäksi määrätään, että *”Eriyistä huomiota on kiinnitettävä syntyvään kokonaisuuteen ja suojellun rakennuksen liittymäkohtaan”* sekä *”Ilmanvaihtokonehuoneet on sovitettava rakennusmassaan, eikä erillisiä iv-rakenteita vesikatolla hyväksytä”*.

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

Pysäköinti on toteutettava pääosin pihakannen alla, ja pihakansi on toteutettava siten, että se täyttää pelastustievaatimukset, ja sen päälle voidaan istuttaa kasvillisuutta ja puita. Hulevesiä on mahdollisuuksien mukaan viivytettävä tai kerättävä tontilla.

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

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

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

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

näitä arvoja vastaan tehdyt muutokset korjaustöiden yhteydessä. Myös 1930-luvulla rakennetun porrashuoneen tyylipiirteet on säilytettävä.

Asemakaavan toteuttamisen ehtona on, että tontilla 905-4-77-6 tapahtuva kemikaalien laajamittainen käsittely ja varastointi on päättynyt. Tämän vuoksi asemakaavassa on maankäyttö- ja rakennuslain 58 § mukainen rakentamisrajoitus enintään kolmen vuoden ajan kaavan voimaantulosta. Mikäli rakentamista rajoittava toiminta tontilla 905-4-77-6 päättyy tätä ennen, kaavoitus voi myöntää poikkeamisen. Kunta voi erityisestä syystä pidentää kiellon voimassaoloaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavamääräykset ohjaavat uudisrakentamista huomioimaan kaupunkikuvan, mittakaavan, materiaalit ja väriyksen.

Pihasuunnitelman yhteydessä edellytetään käytettäväksi vihertehokkuuselementtejä ja tavoiteltava vihertehokkuuden taso 0,9 edellyttää runsaasti sellaisten elementtien käyttämistä, jotka edistävät viihtyisän ja ekologisesti toimivan pihatilan syntymistä. Hulevesiä voi olla vaikeaa imeyttää tontilla, jossa kallio on lähellä maan pintaa ja jonka pihatila on pääasiassa rakennettu kannen päälle, mutta hulevesiä voidaan myös viivyttaa tai kerätä kasteluvedeksi.

5.3 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan ovat huomattavat, kun rakennuksia puretaan ja uusia rakennetaan. Uudisrakennus on osittain korkeampi kuin purettava rakennus, ja se vaikuttaa kaupunkikuvaan. Vaikutuksia pystytään lieventämään kaavamääräyksillä, jotka ohjaavat uudisrakentamisen mittakaavaa ja arkkitehtuuria sopeutumaan ympäristöön. Uudisrakennuksen korkeus madaltuu kohti rantaa, jossa sen naapurina on matalampia rakennuksia kuin Museokadun varrella. Uudisrakennuksen rakennusala on lähes sama kuin purettavan rakennuksen rakennusala. Lisäksi rakennusten korkeudet mukailevat nykyisten rakennusten korkeuksia siten, että nekin madaltuvat kohti pohjoista.

Puhelinmaston mahdollisen purkamisen maisemallisia vaikutuksia on arvioitu kuvaparitarkastelulla eri suunnista. Avoimen maiseman reunalla tai kadun päätteenä puhelinmasto on paikoitellen näkyvä maisemallinen elementti. Tällaisissa näkymissä, joissa puhelinmasto on näkyvä ja olennainen osa maisemaa, purkamisen maisemallinen vaikutus on merkittävä. Joissakin näkymissä voidaan todeta, että maisema tasapainottuu, kun puhelinmasto puretaan, tai purkamista ei juurikaan edes huomaa. Rantamaisemassa on läsnä muitakin korkeita piippuja tai mastoja, joiden joukossa yhden maston purkaminen ei ole niin merkittävä muutos kuin jos se olisi yksin.

Puhelinmastolla on historiallista merkitystä osana puhelinkeskuksen toimintaa. Maston purkaminen vähentäisi tontin rakenteiden historiallista todistusvoimaa puhelinkeskuksen toiminnasta.

Vaikutukset luonnonympäristöön, mikroilmastoon ja maaperään

Tontilla oleva kasvillisuus on pääosin istutettua. Kaavamuutoksen toteuttamisen jälkeen istutettua kasvillisuutta on enemmän kuin nykytilanteessa. Vihertehokkuus-menetelmällä pyritään hulevesien viivyttyttämiseen ja imeyttämiseen tontilla. Kasvillisuus auttaa myös miellyttävän mikroilmaston

luomisessa vähentämällä tuulisuutta ja paahteisuutta. Uudisrakentamisen aikana joudutaan kajoamaan maaperään, mutta kalliossa olemassa oleviin luoliin ei kosketa.

Liikenteelliset vaikutukset

Tontille ja tontilta kulkeva liikenne lisääntyy huomattavasti nykytilanteeseen verrattuna, koska suuri osa tiloista on nyt vailla käyttöä. Jos verrataan liikennemääriä tilanteeseen, jolloin kaikki tilat olivat käytössä, muutos ei ole yhtä huomattava. Asuntojen lukumäärä tulee olemaan noin 60, jolloin asukasmääräksi muodostuu noin 100 - 120 henkilöä. Vilkkaimmillaan Vaasan Läänin Puhelimen aikana tontilla on työskennellyt 70 - 80 henkilöä. Asumiskäytössä tontin liikennemäärät jakautuvat kuitenkin vuorokauden eri aikoihin tasaisemmin kuin työpaikkakäytössä.

Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

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

Sosiaaliset vaikutukset

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

Vaikutukset palveluihin

Uudet keskusta-asunnot vahvistavat keskustan palveluita.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

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

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

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

Kaavamuuos parantaa tontin lähialueen pyöräilyolosuhteita lisäämällä ja selkeyttämällä pyöräpysäköintiä.

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

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

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

Nollavaihtoehdon vaikutukset

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





Museokatu 11

12.6.2020

Havainnekuvia luonnosvaiheesta, NAC arkkitehdit



Museokatu 11

22.10.2020



Museokatu 11

22.10.2020

Havainnekuvia ehdotusvaiheesta, NAC arkkitehdit



Museokatu 11

26.02.2021

Havainnekuva ehdotusvaiheen jälkeen, NAC arkkitehdit

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Lähellä sijaitsevan raiteen liikennöinti voi aiheuttaa tärinää kaavamuutosalueella. WSP Finland Oy laati kaavoituksen toimeksiannosta tarkemman tärinäselvityksen suunnittelualueelle keväällä 2020. Selvitys laadittiin laskennallisena arviona, koska selvityksen tekemisen aikana ei ollut junaliikennettä kyseisellä rataosuudella. Selvityksessä mitoittavina tekijöinä käytettiin tavarajunan akselipainoa max 20 tonnia ja nopeutta 30 km/h. Vaskiluodon osayleiskaavan yhteydessä tehdyssä liikenneselvityksessä ennustetaan tulevaa henkilöliikennettä kyseisellä rataosuudella keskustasta Vaskiluotoon. Tämän ei kuitenkaan katsottu aiheuttavan tärinää enemmän kuin tavarajunaliikenne. Laaditun selvityksen perusteella tärinän tasot alittavat selvästi asumisviihtyisyydelle asetetut ohjearvot sekä rakennusten vaurioitumiselle esitetyt raja-arvot. Selvityksen perusteella kohteeseen ei ole tarpeellista antaa tärinää koskevia kaavamääräyksiä.

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

Radan toisella puolella sijaitsevilla Wärtsilän tontilla käsitellään ja varastoidaan vaarallisia kemikaaleja, jotka aiheuttavat vaara-alueen, joka ulottuu lähelle kaavamuutosaluetta. Asemakaavan toteuttamisen ehtona on, että Wärtsilän alueella ei teollisesti käsitellä tai varastoida vaarallisia kemikaaleja nykylaajuudessa tai laajemmin.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

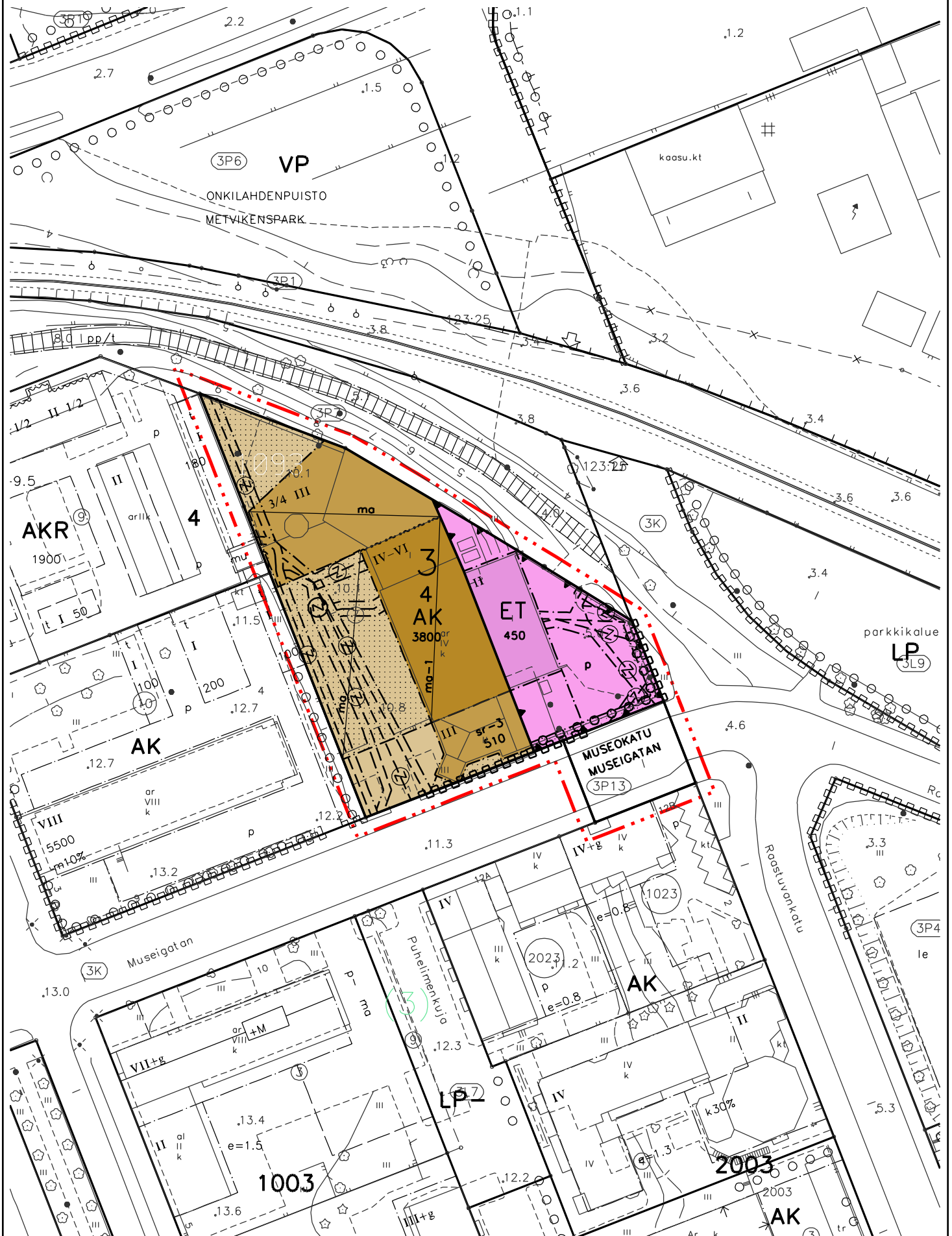
Kaavaselostuksen liitteenä olevat viitteelliset havainnekuvat ohjaavat ja havainnollistavat toteutusta. Muita toteutusta ohjaavia suunnitelmia ovat Vaasan kaupungin Pysäköintipolitiikka, Vaasan hulevesiohjelma, sekä Vaasan kaupungin rakennusjärjestys.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

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

6.3 Toteutuksen seuranta

Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä tulee varmistua siitä, että suunnitelmat noudattavat asemakaavan muutoksen tavoitteita, ja että purettavat rakennukset dokumentoidaan.



Merkintä

Selitys



Asuinkerrostalojen korttelialue.
Kvartersområde för bostadsvåringshus.

Uudisrakennusten julkisivujen ja kattopintojen on oltava jäsentelyn, materiaalien pintakäsittelyn, värityksen ja aukotuksen suhteen kaupunkikuvallisesti ympäristökokonaisuuden huomioivaa.

Eritystä huomiota on kiinnitettävä syntyvään kokonaisuuteen sekä uudisrakennuksen ja suojellun rakennuksen liittymäkohtaan.

Ilmanvaihtokonehuoneet on sovitettava rakennusmassaan, eikä erillisiä iv-rakenteita vesikatolla hyväksytä.

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

Pysäköinti tulee toteuttaa pääsääntöisesti rakenteellisenä, pihakannen alaisena. Pysäköintiä ei saa osoittaa muualle kuin kaavakartassa osoitetuille alueille (ma ja p). Pihakannelle ei saa osoittaa autopaikkoja.

Pihakansi tulee mitoittaa ja rakentaa siten, että pelastusajoneuvoilla on esteetön pääsy rakennuksen uloskäytävälle ja varateille.

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

Pihasuunnitelmassa tulee esittää vihertehokkuuselementit sekä pinnanmuotoilu. Vihertehokkuuden tavoitteellinen taso on 0,9.

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

Fasaden och takytan på nybyggnaden bör, vad beträffar struktur, ytbehandling av material, färgsättning samt fönster- och dörröppningar, vara sådan att miljöhelheten beaktas stadsbildsmässigt.

Särskild uppmärksamhet ska ägnas den helhet som uppkommer samt anslutningspunkten mellan nybyggnaden och den skyddade byggnaden.

Ventilationsmaskinrummen ska anpassas till byggnadsmassan, och några separata ventilationskonstruktioner i vattentaket godkänns inte.

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

Parkeringen genomförs i regel konstruktionsmässigt, under gårdsdäck. Parkering får inte anvisas någon annanstans än på de områden som är angivna på plankartan (ma och p). På

gårdsdäcket får inga bilplatser anvisas.

Gårdsdäcket bör dimensioneras och byggas så att räddningsfordon har fritt tillträde till byggnadens utgångar och reservutgångar.

Gårdsdäcket ska förutom vad gäller trafikområdena hanteras som en tomt del som ska förses med planteringar av flera arter. Minst 10 m² per bostad användbart och trivsamt lek- och vistelseutrymme bör reserveras på gårdsområdet. På gårdsdäcket bör minst 70 cm reserveras som utrymme för trädens rötter att växa i.

I planen för gården ska grönfaktorelement och utformningen av ytan anges. Eftersträvd nivå på grönfaktorn är 0,9.

Utöver den på plankartan angivna byggnadsytan och byggrätten kan i kvartersområdet placeras konstruktioner som betjänar annan teknisk försörjning, såsom en transformatorstation, max 20 v-m².



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.
Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueelle voidaan sijoittaa muuta teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia kuten esimerkiksi muuntamot, enintään 20 k-m².

Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
Utöver den på plankartan angivna byggnadsytan och byggrätten kan i kvartersområdet placeras konstruktioner som betjänar annan teknisk försörjning, såsom en transformatorstation, max 20 v-m².



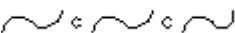
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



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



Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



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

3

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

4

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

3800

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

II

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

därav.

IV–VI

Ensimmäinen roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan pienimmän sallitun kerrosluvun ja toinen roomalainen numero osoittaa suurimman sallitun kerrosluvun.

Den första romerska siffran anger det minsta tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav och den andra romerska siffran anger det största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

3/4 III

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.

Museokatu

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.



Rakennusala.
Byggnadsyta.

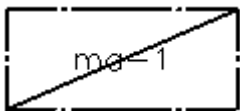


Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.



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

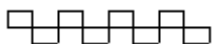
Byggnadsyta för underjordiska utrymme, på marknivå befintligt konstruktionsmässigt parkeringsutrymme och gårdsdäck. På området får utöver parkeringsutrymme för bilar även skyddsrum, förråd och tekniska utrymmen samt lokaler för samhällsteknisk försörjning placeras. Avfallsuppsamlingen bör ordnas under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



Maanalaisten tilojen rakennusala.
Byggnadsyta för underjordiskt utrymme.



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



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



Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.

sr-3

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

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

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

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

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

Pyöräpaikkojen vähimmäismäärä:

- asuntojen huoneistoala 1 pp/30 m² + saman verran säältä suojattua säilytystilaa
- yhdyskuntateknisen huollon tilat 1pp/100 k-m²

Bilplatser minimiantal:

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

Bilplatskravet gäller inte sådana förrådsutrymmen på markplanet utanför bostaden som betjänar boendet och som är inbegripna i våningsytan, inte heller hobby-, klubb- och bastuutrymmen o.d. som står till invånarnas förfogande, inte heller halvvarma balkonger och grönrut i anslutning till bostäderna.

Cykelplatser minimiantal:

- bostädernas lägenhetsyta 1 cp/30 m² + dessutom lika mycket väderskyddat förvaringsutrymme
- lokaler för samhällsteknisk försörjning 1 cp/100 v-m²

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

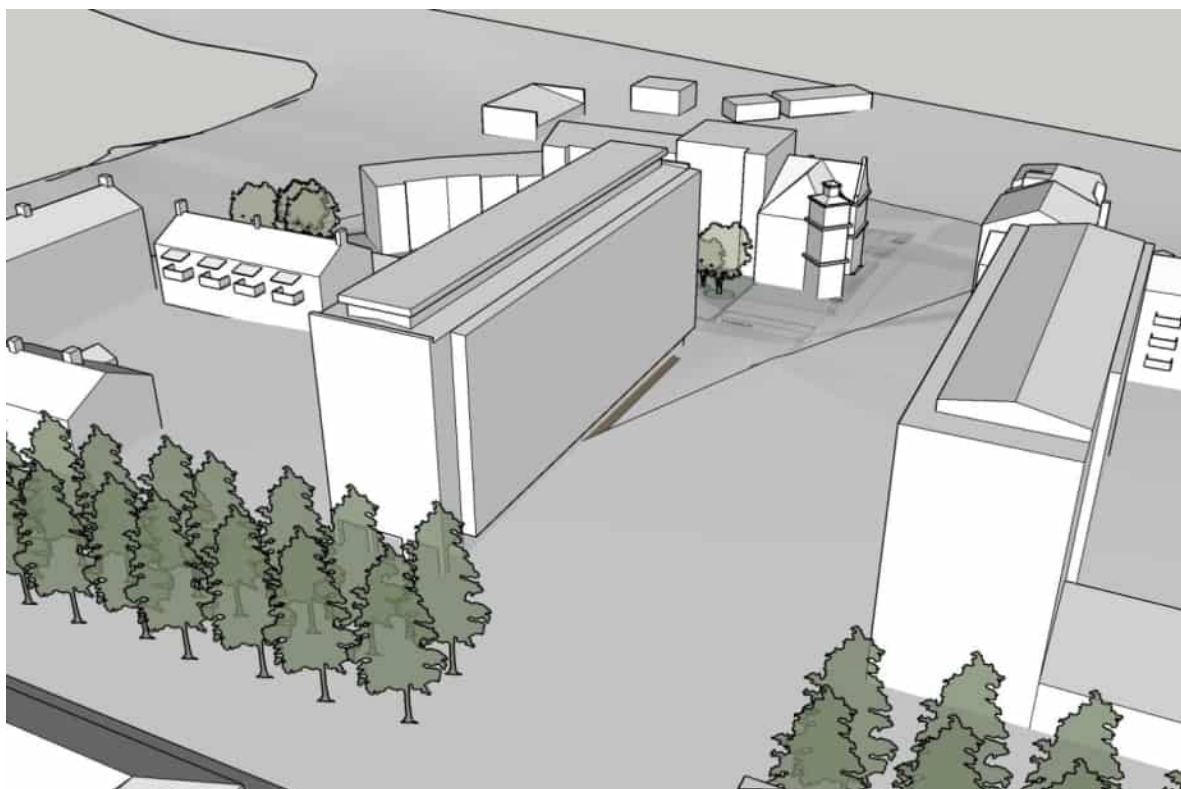
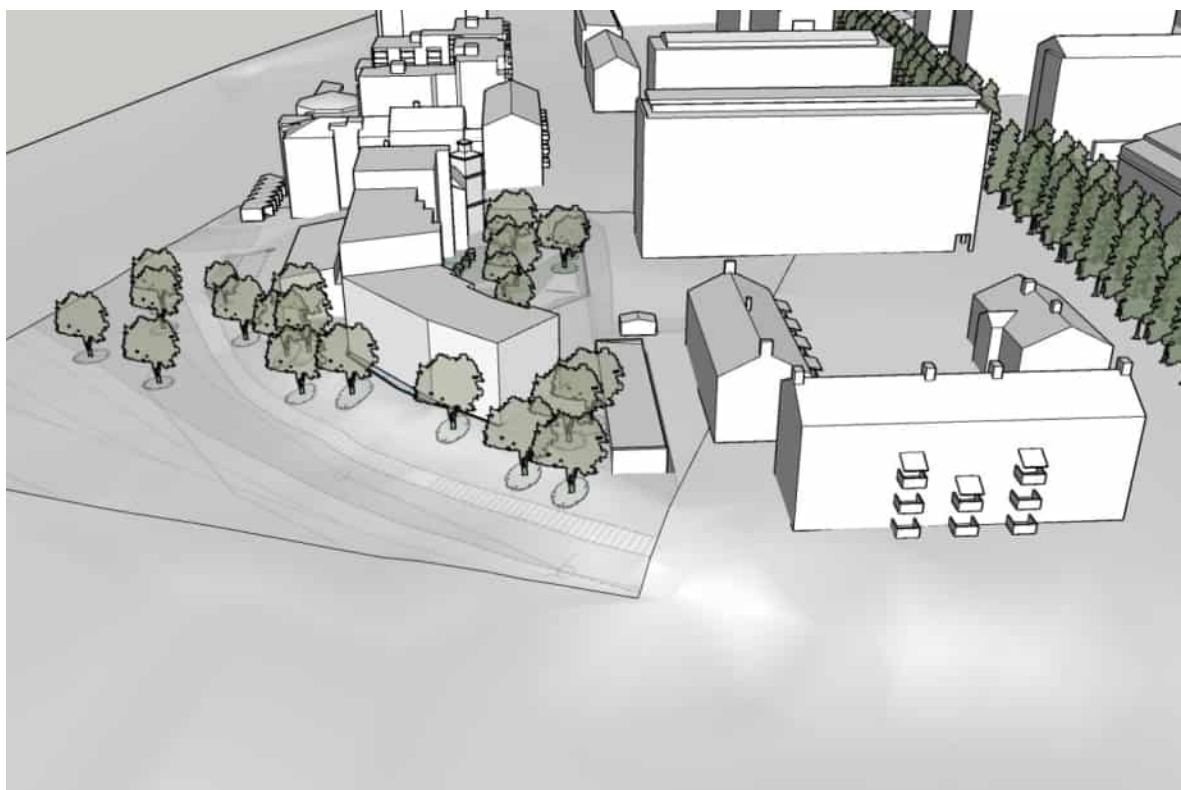
ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

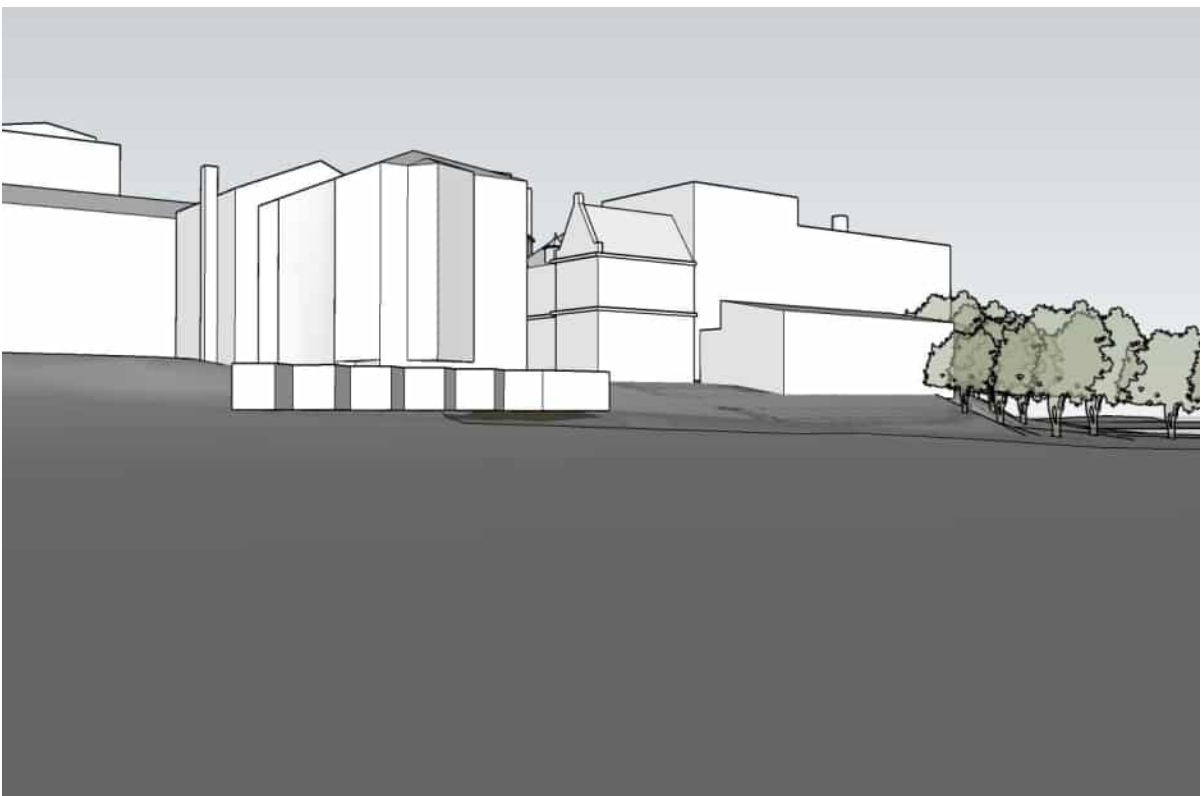
Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 58.5 §:n mukainen rakennuskielto. Kielto on voimassa enintään kolme vuotta kaavan voimaantulosta. Kunta voi erityisestä syystä pidentää kiellon voimassaoloaikaa enintään kolme vuotta kerrallaan.

På området gäller byggförbud enligt 58.5 § i markanvändnings- och bygglagen. Förbudet gäller i högst tre år från det planen träder i kraft. Av ett särskilt skäl kan kommunen förlänga förbudets giltighetstid med högst tre år åt gången.

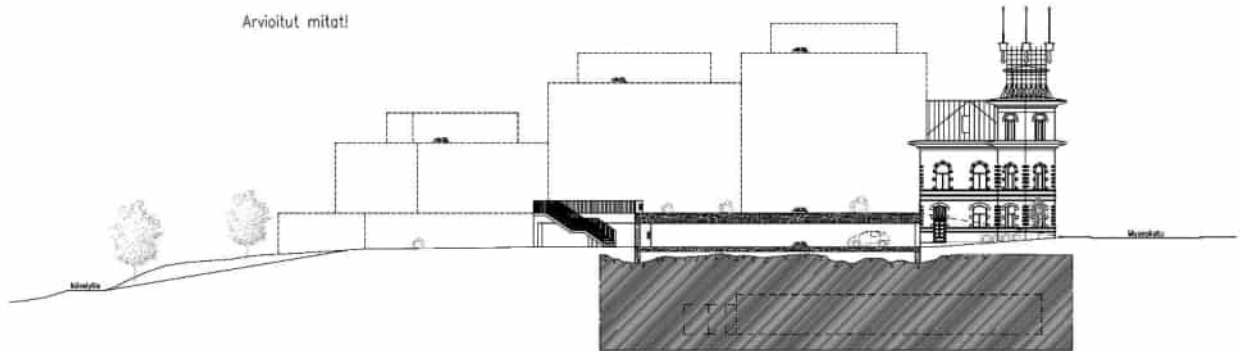
Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.
För tomter på detta detaljplaneområde skall en separat bindande tomtindelning göras.

9.3.2021





Arvioitut mitat!



nac
ARKKITEHDIT

Museokatu 11

12.8.2020



28.9.2018





V A S A .
V A S A .

Asemakaava nro 1093

Museokatu 11

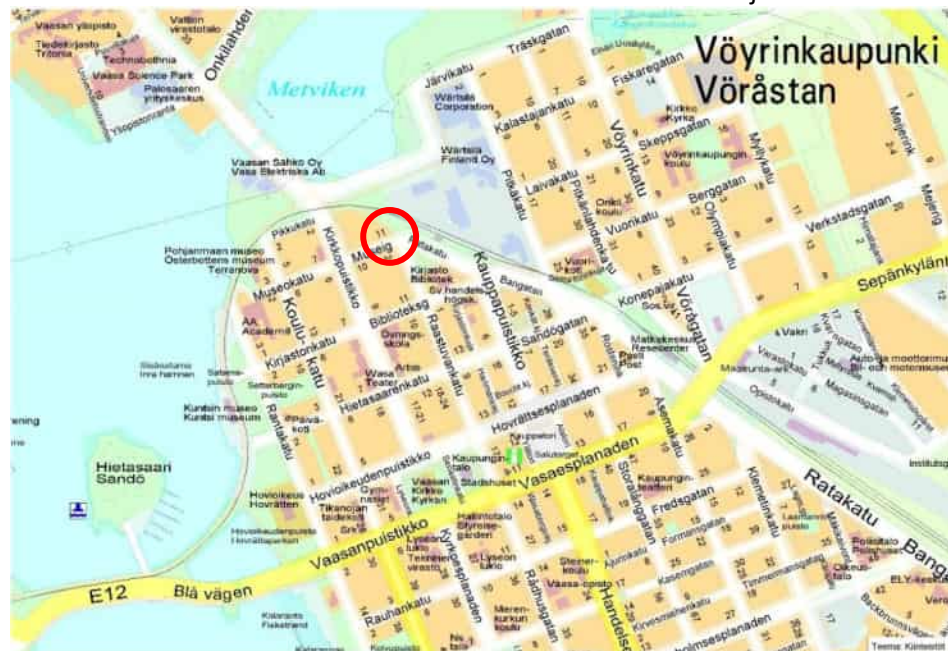
ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

19.3.2019

Suunnittelun kohde

Asemakaavoituksen kohteena on osoitteessa Museokatu 11 sijaitseva tontti.

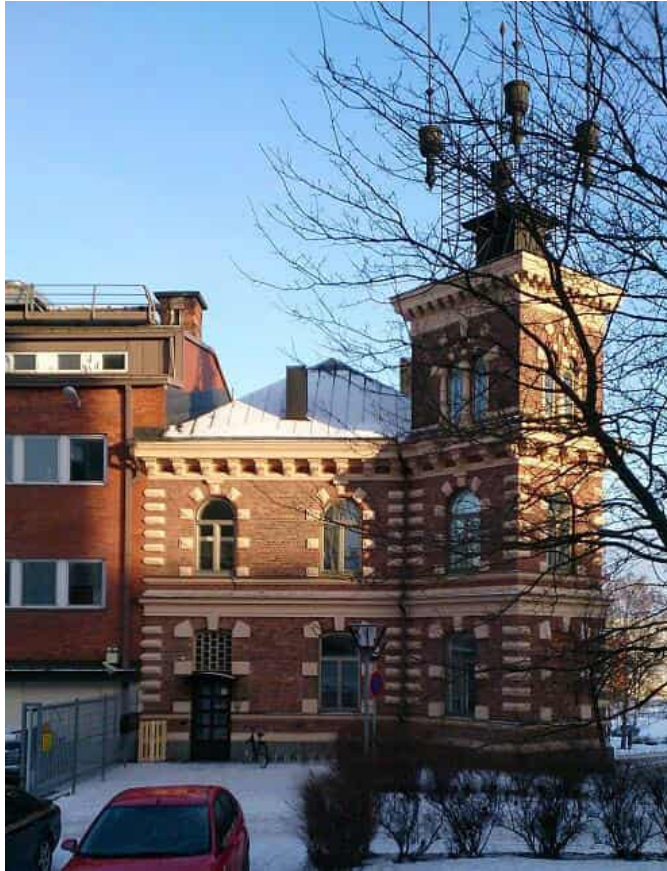


Kaava-alueen sijainti opaskartalla



Ilmakuva kaava-alueelta ja lähiympäristöstä

V A A S A .
V A S A .



Vanha puhelinyhdistyksen talo



Ilmakuva alueesta (NAC arkkitehdit)



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

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

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

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

Kaavatilanne

Maakuntakaava

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

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

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

4

Yleiskaava

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



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

Keskustan osayleiskaavaehdotus

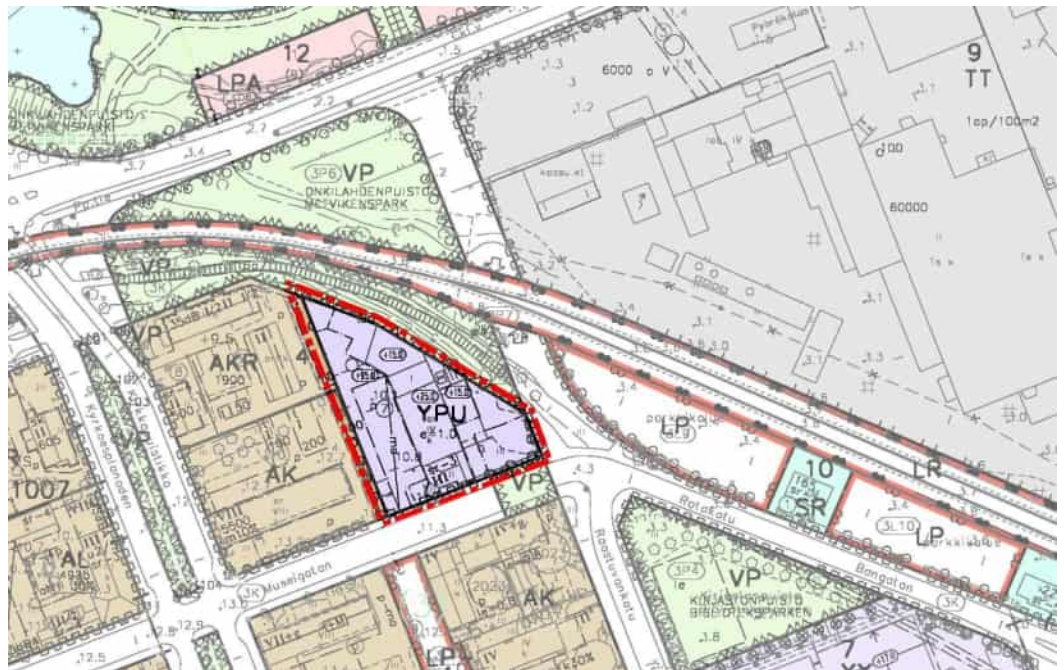
Keskustan osayleiskaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 10.9. – 10.10.2018.
Tavoitteena on lainvoimainen osayleiskaava vuoden 2019 alkupuolella.
Osayleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu asuinkerrostaloalueeksi AK,
jonka rakentamistehokkuus on määrätty välille 0,8 – 1,6. Kiinteistön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



Ote keskustan osayleiskaavaehdotuksesta

Asemakaava

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



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

Selvitykset

Kaavaa laadittaessa huomioidaan mm. seuraavat selvitykset:

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

Lisäselvityksiä laaditaan tarvittaessa.

Maanomistus

Museokatu 11 tontti on yksityisessä omistuksessa (Viria).

Osalliset

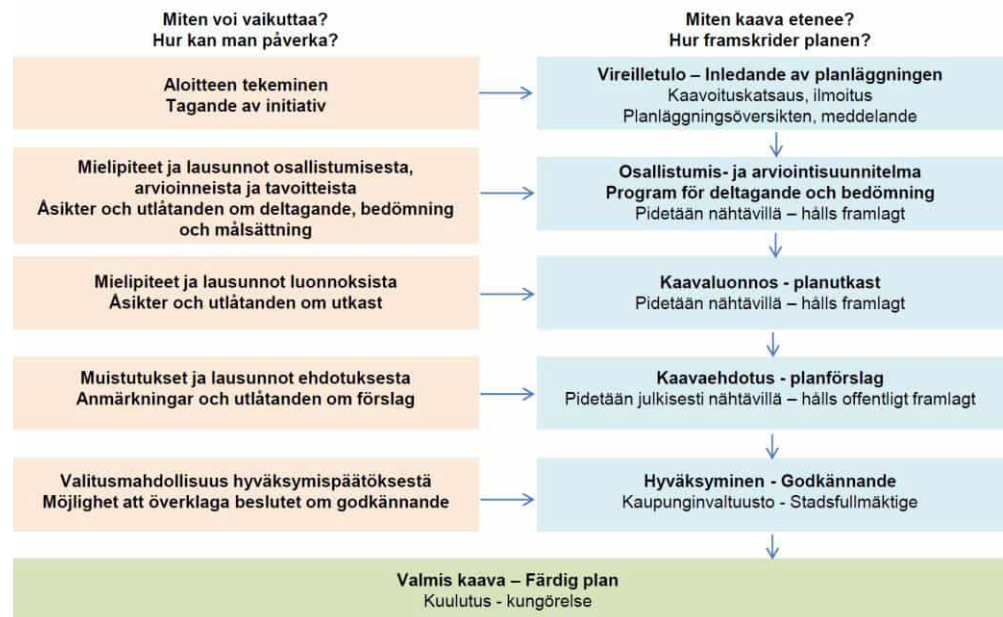
Osallisia kaavatyössä ovat:

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

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

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:



Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Kaavaluonnos

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

Kaavaehdotus

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

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



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

Vaikutusten arviointi

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

- liikenteelliset vaikutukset
- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutusten arviointi tehdään yhdessä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.

Viranomaisyhteistyö

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

Sopimukset

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

Aikataulu

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

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

Yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva, puh: 040 743 8149

anne.majaneva@vaasa.fi

Kaavoituksen kanslia, puh: 06 325 1160.

kaavoitus@vaasa.fi

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

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

Allekirjoitus

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

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

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



Kaavoitus • Planläggningen

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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	905 Vaasa	Täyttämispvm	19.04.2022
Kaavan nimi	Museokatu 11		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.03.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	1093
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4198	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0757	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0000

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4198	100,0	4250	1,01	0,0000	-1650
A yhteensä	0,2773	66,1	3800	1,37	0,2773	3800
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,3804	-5900
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0394	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0394	9,4			0,0394	
E yhteensä	0,1031	24,6	450	0,44	0,1031	450
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2011	47,9		0,1281	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	654	1	654

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4198	100,0	4250	1,01	0,0000	-1650
A yhteensä	0,2773	66,1	3800	1,37	0,2773	3800
AK	0,2773	100,0	3800	1,37	0,2773	3800
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,3804	-5900
YPU					-0,3804	-5900
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-0,0394	
VP					-0,0394	
R yhteensä						
L yhteensä	0,0394	9,4			0,0394	
Kadut	0,0394	100,0			0,0394	
E yhteensä	0,1031	24,6	450	0,44	0,1031	450
ET	0,1031	100,0	450	0,44	0,1031	450
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2011	47,9		0,1281	
ma	0,2011	100,0		0,1281	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	654	1	654
Asemakaava	1	654	1	654
Ei-asemakaava				