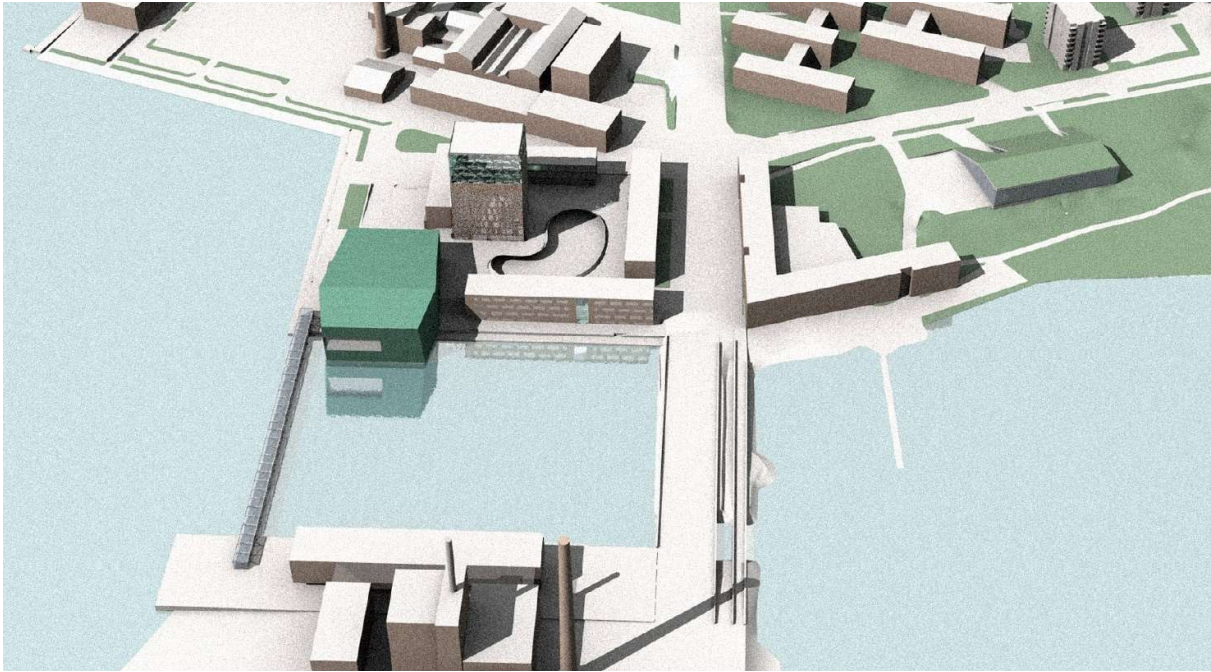


V A A S A .
V A S A .



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

LUONNOSVAIHE

INNOTALON KORTTELI

ASEMAKAAVA NRO 1108

ASEMAKAAVAN MUUTOS

15. kaupunginosa
kortteli 5, tori- ja katualueet
Yliopistonranta 1-3

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Innotalon korttelin asemakaavan muutos nro 1108
 Vaasan (905) 15. kaupunginosan kortteli 5, tori- ja katualueet
 Kaavan laatii kaavoitusarkkitehti Janina Lepistö

Käsittely:	Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto	29.9.2020
	Vireilletulosta ilmoittaminen ja OAS nähtäville	28.10.2020
	Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös, valmisteluvaihe	29.4.2022
	Kaupunkiympäristölautakunta, ehdotusvaihe	x.x.2022
	Kaupunginhallitus	x.x.2022
	Kaupunginvaltuusto	x.x.2022

1.2 Kaava-alueen sijainti

Noin 1,70 ha kokoinen asemakaava-alue sijaitsee osoitteessa Yliopistonranta 1-3, mikä on noin 1,1 kilometrin etäisyydellä Vaasan torilta luoteeseen. Innotalon korttelin asemakaavan muutosalue rajautuu koillisessa Wolffintiehen, kaakossa Onkilahden ja lounaassa Pohjoisen kaupunginselän vesialueeseen ja luoteessa Yliopistonrannan katualueeseen.



Kuva 1. Asemakaavoitettavan alueen sijainti osoitekartalla ja ilmakuvassa.

1.3 Kaavan tarkoitus

Innotalon korttelin asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa ja edesauttaa alueelle luodun vision, Palosaaren tiedepuiston, toteutumista nykyistä kaavaa selkeämmin. Visio on luotu aluetta koskevien ideakilpailujen sekä muiden tutkimusten pohjalta.

Vaasan Vision mukaan kaava-alueen toiminnan tulee tukea energiapääkaupunkia ja tämän vuoksi alueelle on tarkalla seulalla koetettu hakea innovatiivisia energia-alan toimijoita. Energiapääkaupunkina oleminen tarkoittaa vision mukaan myös innovaatioiden luomista, minkä vuoksi alueelle linkittyy tutkimustoimintaa sekä alueen oppilaitosten mukana oleminen. Tämän vuoksi alueelle halutaan toimistoja, laboratoriotiloja, koulutus- ja tutkimustiloja, sekä kokoontumistiloja.

Laadittavana olevan asemakaavan käyttötarkoituksen tulee siis vastata selkeämmin alueen visiossa osoitettua käyttötarkoitusta. Voimassa olevassa asemakaavassa alueen käyttötarkoitus on palvelurakennusten korttelialue P, mikä ei merkinnän nykyisten määritelmien mukaisena vastaa kaupungin visiota alueesta.

Pohjimmainen syy kaavamuutoksen laatimisen aloittamiselle on rakennusoikeuden lisäämistoive, mistä on solmittu aiesopimus kaupungin ja toimijan kesken. Kaavamuutos on tarkoitus toteuttaa mahdollisimman kevyenä ja rakennusoikeutta lisätä korkeintaan 20 %.

Kaavan tarkoituksena on myös muokata tonttijako vastaamaan toteutunutta tilannetta, eli alueen rakentumisen myötä muokkautuneita rajoja.



Kuva 2. Ilmakuva ja kiinteistörajat nykytilanteesta.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 TUNNISTETIEDOTI	2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3 KAAVAN TARKOITUS	3
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO.....	4
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	6
2 TIIVISTELMÄ	7
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET	7
2.1.1 Asemakaavan muutoksen vireilletulo	7
2.1.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)/valmisteluvaiheen kuuleminen /vuorovaikutteisuus MRL 62 §, MRA 30 §.....	7
2.1.3 Kaavaluonnos/valmisteluvaiheen kuuleminen/vuorovaikutteisuus MRL 62 §, MRA 30 § .	7
2.1.4 Asemakaavaehdotus/nähtävilläpito/lausunnot MRL 65 §, MRA 27-28.....	7
2.1.5 Lainvoimainen asemakaava MRL 188.5 §, Kuntalaki 63 §	7
2.2 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	7
3 LÄHTÖKOHDAT	8
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	8
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	8
3.1.2 Rakennettu ympäristö	8
3.1.3 Luonnonympäristö.....	10
3.1.4 Maanomistus	14
3.1.5 Aluetta rasittavat tekijät.....	14
3.2 SUUNNITTELUTILANNE	15
3.2.1 Kaava-alueella koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	15
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	15
Ylemmät kaavatasot	15
Asemakaava	17
Rakennusjärjestys.....	18
Tonttijako- ja rekisteri	18
Pohjakartan tarkistus.....	18
Rakennuskielto alueella	18
Ulkoilualuesuunnitelma.....	18
Palosaaren sillan lähialueen haitta-ainetutkimus	19
3.2.2 Muut alueelle aiemmin laaditut selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit:	20
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE.....	22
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	22
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	22
4.3.1 Osalliset	22
Kaava-alueen osalliset	22
4.3.2 Osallisten vaikutusmahdollisuudet.....	23
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	23
Valmisteluvaiheen kuuleminen.....	23
Julkinen nähtävilläolo	23

4.3.3 Viranomaisyhteistyö	23
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	23
4.4.1 Ylempien kaavatasojen antamat tavoitteet.....	23
Maakuntakaava	23
Yleiskaava	24
4.4.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	25
4.5 ASEMAKAAVARATKAISU	27
4.5.1 Asemakaavaluonnoksen kuvaus	27
Kaavaluonnoksen idea	27
Kaupunkikuva	29
Kaavaluonnosalueen rakennukset	29
Kansipiha kaavaluonnoksessa	30
Uusiutuvat energiamuodot kaavaluonnoksessa.....	31
4.5.2 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen.....	31
4.5.3 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot.....	31
4.5.4 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen	31
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	32
5.1 KAAVAN RAKENNE	32
5.2 MITOITUS.....	32
5.2.1 Alueen koko	32
5.2.2 Käyttötarkoituksen mukaiset pinta-alat.....	32
5.2.3 Rakennusoikeudet sekä rakennusten sallittu korkeus kerroslukuna ja harjakorkeutena .	32
5.3 ALUEVARAUKSET	32
5.3.1 Korttelialueet.....	32
KTY-1: Toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.	32
5.3.2 Muut alueet.....	33
Maanalaisen tai maan tasolla sijaitsevan rakenteellisen pysäköintitilan ja kansipihan rakennusala.....	33
Katuaukio/tori	34
Pumppamo katuaukio/tori-alueella	34
Katualueet	34
Kokoontumistila (ko)	34
Oleskelualue (ol).....	34
Vesialue (w).....	35
5.3.3 Yleismääräyksiä.....	35
Pysäköinti korttelialueella	35
Alueen sisäinen infrastruktuuri.....	35
5.3 KAAVAN VAIKUTUKSET	36
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	36
5.3.2 Liikenteelliset vaikutukset	36
5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	36
Alueen luonto.....	36
Hulevedet.....	37
5.3.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	37
5.3.5 Sosiaaliset vaikutukset	37

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	38
6.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	38
6.2 TOTEUTUKSEN SEURANTA	38
LIITTEET	38

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavakartta merkintöineen
- Liite 2. Havainnekuva
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4. Asemakaavan seurantalomake



Kuva 3. Näkymä asemakaavan muutosalueelle Onkilahden etelärannalta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.1.1 Asemakaavan muutoksen vireilletulo

2.12.2019 hyväksyttiin kaupunginhallituksessa aiesopimus tontin kehittämisestä kaupungin sekä tontin 905-15-5-7 vuokraajan VP Facilities Oy Ab (*perustettavan yhtiön KOy Smartgrid Vaasa lukuun*) kesken. Aiesopimuksessa on sovittu mm. asemakaavan muutostyön käynnistämisestä alueelle.

Innotalon korttelin asemakaavan muutostyön vireilletulosta päätettiin kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 29.9.2020.

2.1.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)/valmisteluvaiheen kuuleminen /vuorovaikutteisuus MRL 62 §, MRA 30 §

Kaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin ja asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä kaavoituksessa ja kaavoituksen kotisivuilla 28.10.-12.11.2020. Kuulemisen aikana annettiin 5 lausuntoa ja yksi mielipide.

Aluerajausta täsmennettiin vuoden 2021 alussa ja kaava-alueita suurennettiin. Päivitetty OAS laitettiin nähtäville kaavaluonnoksen kanssa.

2.1.3 Kaavaluonnos/valmisteluvaiheen kuuleminen/vuorovaikutteisuus MRL 62 §, MRA 30 §

Kaavaluonnos sekä päivitetty OAS oli julkisesti nähtävillä kaavoituksessa ja kaavoituksen kotisivuilla, ja materiaalista oli mahdollista esittää mielipide 5.-19.5.2022 välisenä aikana. Kuulemisen aikana annettiin x lausuntoa ja x mielipidettä.

2.1.4 Asemakaavaehdotus/nähtävilläpito/lausunnot MRL 65 §, MRA 27-28

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi, jolloin kaavaehdotuksesta on mahdollista esittää kirjallinen muistutus määräaikaan mennessä.

2.1.5 Lainvoimainen asemakaava MRL 188.5 §, Kuntalaki 63 §

Tavoitteena on, että Vaasan kaupunginvaltuusto vahvistaa Innotalon korttelin asemakaavamuutoksen vuoden 2022 aikana.

2.2 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavalla pyritään saamaan alueelle toimintojen sekä rakennusmassojen sijoittelulla sekä kaavamääräyksiin toteutustavaltaan monipuolinen aluekokonaisuus ilman melu- ja maisemahaittoja. Kaavalla pyritään edesauttamaan toiminnallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoisen ympäristön syntyminen sekä selkeiden puoliyksityisten, puolijulkisten ja julkisten ulkotilojen toteutus. Pysäköinti osoitetaan toteutettavaksi siten, etteivät ratkaisut heikennä ympäristön viihtyisyyttä. Lisäksi pyritään luomaan edellytykset esteettömille julkisille tiloille sekä niiden turvalliselle saavutettavuudelle.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutosalue on ollut osa Vaasan energiaosaamisen ydintä, Palosaaren kaupunginosassa sijaitsevaa tiedepuistoa (*Vaasa Energy Business Innovation Center*). Lisäksi alue on osa mm. kaupunkikuvallisesti arvokasta ja toiminnallisesti tärkeintä kaupungin ranta-alueita sekä keskikaupungin rantapuiston laajentumisaluetta.

Kaavamuuotosalue sijaitsee Vaasan keskustan pohjoispuolisen Palosaaren kaupunginosan eteläreunassa, ensimmäisenä keskustasta Palosaareen johtavan sillan kupeessa. Palosaaren alueella asuu noin 5700 asukasta (v. 2018). Kaavoitettavalla alueella ei ole koskaan ollut asutusta. Lähin asutus sijaitsee hieman vajaan 400 metrin etäisyydellä kahteen suuntaan; Pohjoisessa Palosaaren kaupungissa ja etelässä keskikaupungin alueella.

Nykyisen maankäytön toteutus aloitettiin vuonna 2016, jolloin alueelle nousi ensimmäinen tiedepuistoon liittyvä rakennus purettujen rakennelmien tilalle.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Vaasan palon jälkeen, vuonna 1852 asemakaavoitetun alueen ulkopuolelle jäänyt Palosaari kehittyi merkittäväksi satama-, teollisuus- ja työväen-asuntoalueeksi. Palosaari yhdistyi uuteen kantakaupunkiin vuonna 1857 valmistuneella Onkilahden puusillalla. Sillan luoteispuolelle rakennettiin 1860-luvulla alueen merkittävin teollisuuslaitos Vaasan puuvillatehdas. Yhtiö rakennutti Palosaaren rantaan tehdaskiinteistön lisäksi omia satamalaitureita, varastoalueita sekä asuinkortteleita tehtaan työntekijöille ja johtajille.



Kuva 4. Ilmakuva alueelta 1930-luvulta (*Pohjanmaan museo*).

Palosaaren sillan kupeessa sijaitseva kaava-alue on syntynyt selvityksen mukaan vaiheittain 1800-luvun lopulta lähtien suoritettujen maantäyttöjen seurauksena. Alueen itäkulmassa oli alun perin pieni saari, jonne oli merkitty pieniä rakennuksia jo 1800-luvun alkupuolen kartoissa. Palosaaren ja Vaasan kaupungin yhdistänyt puusilta rakennettiin kulkemaan tämän saaren keskeltä. Silta varustettiin laivaliikennettä varten sivuun rullattavalla siltakannella. 1890-luvulla silta päällystettiin mukulakivillä. Täyttöjen seurauksena saari kasvoi kiinni Palosaareen vuosisadan vaihteeseen mennessä. Vuonna 1905 saaren keskelle pystytettiin kookas puurakenteinen venevaja. Rakennuksen runko säilyi pääosin alkuperäisinä pitkän ajan, mutta julkisivuja on muokkailtu perusteellisesti.



Kuva 5. Ilmakuva alueelta vuodelta 2011.

Kaava-alueella on sijainnut vuosien saatossa pienimittakaavaisia teollisuus-, korjaamo- ja varastorakennuksia valmistettuna puusta, kalkkiehkekatiilestä ja pellistä. Viimeinen veneisiin liittyvä rakennus – suurehko peltinen halli – rakennettiin vuonna 1966. Rakennuksia käytettiin loppuun asti veneiden välitykseen, talvisäilytykseen sekä huoltoon ja korjaukseen.

Palosaarelle johtuva silta on luultavimmin levennetty nykyisiin mittoihinsa 1950-luvun alkupuolella.

(Aiheesta lisää: *Palosaaren kampuksen ja salmen Kulttuuriympäristöselvitys 2008, 28.4.2008*)



Kuva 6. Innotalon kortteli Palosaaren sillan pohjoispäässä. EnergyLab-rakennus kuvan keskellä.

Asemakaavoitettava alue on rakentunut vain osittain. Alueella sijaitsee tällä hetkellä ainoastaan EnergyLab-niminen, 2834 m² suuruinen rakennus, mikä koostuu tutkimuslaboratorioista sekä toimistotiloista. Rakennuksessa on moottorilaboratorioita ja niiden tukitiloja on yhteensä 885 m² (31% kokonaisalasta). Ympäristö- ja polttoainelaboratoriotilaa on 519 m² (18% kokonaisalasta), mitkä voi tarpeen mukaan muuntaa esimerkiksi toimistotilaksi tai muuksi vastaavaksi, vaikkapa terveydenhoitoalan tilaksi.

Kuva 7. EnergyLabin pääsisäänkäynti Palosaaren päädyssä. Näkymä sillalta. Rakennuksen lävitse näkyy vanhaa Finlaysonin aluetta.



Kaava-alueelle suunnitellaan olevaan SmartGrid-nimiseen, 3177 m² kokoiseksi suunniteltuun rakennukseen rakennetaan pääosin toimistotilaa. Rakennuksen 1. kerrokseen on suunniteltu kaksi palvelutilaa ja ullakkokerrokseen yksi koulutus-/neuvottelutila (59 m²). Rakennuksen palvelutilojen osuus on 442 m² (14% kokonaisalasta).

Kuva 8. Näkymä Palosaaren sillalta. SmartGrid tulee sijoittamaan rantamuurin suuntaisena keskivaiheilla valokuvaa. Takavasemmalla näkyy loppuvuodesta 2014 valmistunut Vaasan Sähkön toimistorakennus.



3.1.3 Luonnonympäristö

Luontotyyppi- ja lajistokartoituksen alustava arviointi tehtiin 25.5.2020. Maastokäynti tehtiin alueelle 8.6.2020. Maastokäynnillä todettiin, että alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja. Aluetta on alettu täyttää ilmeisesti 1900-luvun puolivälissä. Suurin osa tontin rakentamattomasta osasta luokiteltiin joutomaaksi, jossa on vain niukkaa aluskasvillisuutta. Pohjoiseen Kaupunginselkään rajautuva tontinosa on erotettu vesialueesta betoniseinällä, joten luonnollista rantavyöhykettä ei tällä alueella ole. Alueen lounaisosassa sijaitsevassa vanhassa pienvenesatamassa laiturit ovat louhepenkereitä, joiden päälle oli tehty nyt jo poistetut laiturirakenteet. Pienvenesataman muoto näkyy alueella edelleen.

muistona tästä. Laitureiden läheisellä alueella kasvaa hieman rantakasvillisuutta sekä jonkin verran nuoria koivuja. Alueelle on väliaikaisesti varastoitu kiviainesta.

Maastokäynnillä ei havaittu merkittäviä lajistollisia arvoja. Alueella nähtiin meriharakka, kalalokki ja harakka. Tontilla sijaitsevassa rakennuksessa pesi ainoastaan västäräkki, muita pesimälintuja ei alueella ollut. Alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppejä tai muita arvokkaita elinympäristöjä.



Kuva 9. Asemakaavoitettavaa aluetta, näkymä lounaaseen.



Kuva 10. Näkymä kaavoitettavan alueen lounaisosasta kaakkoon. Taustalla näkyy Vaasan sähkön rakennuksia vesialueen takana.

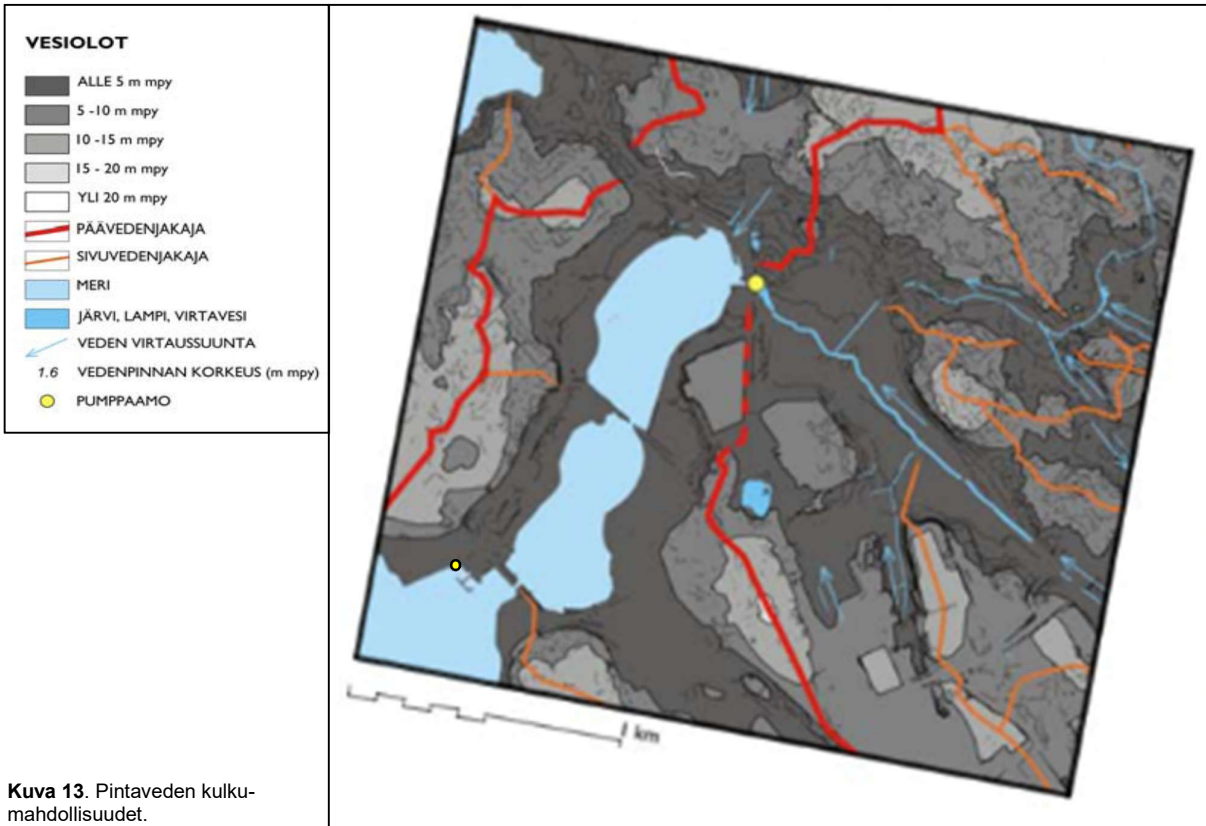
Luontokartoituksen yhteenvedona todetaan, että Innotalon korttelin asemakaava-alueella ei ole suojeltuja luontotyyppejä tai eläinlajeja, joiden huomioiminen maankäytön suunnittelun yhteydessä vaatisi erityisiä suojelutoimenpiteitä tai -aluerajauksia. Kartoituksessa todetaan maastokäynnin perusteella myös, että tarkempaa luontoselvitystä asemakaavasuunnittelun pohjatiedoksi ei alueelta tarvitse tehdä.



Kuva 11. Näkymä selvitys-
alueelta Palosaaren sillan
suuntaan.

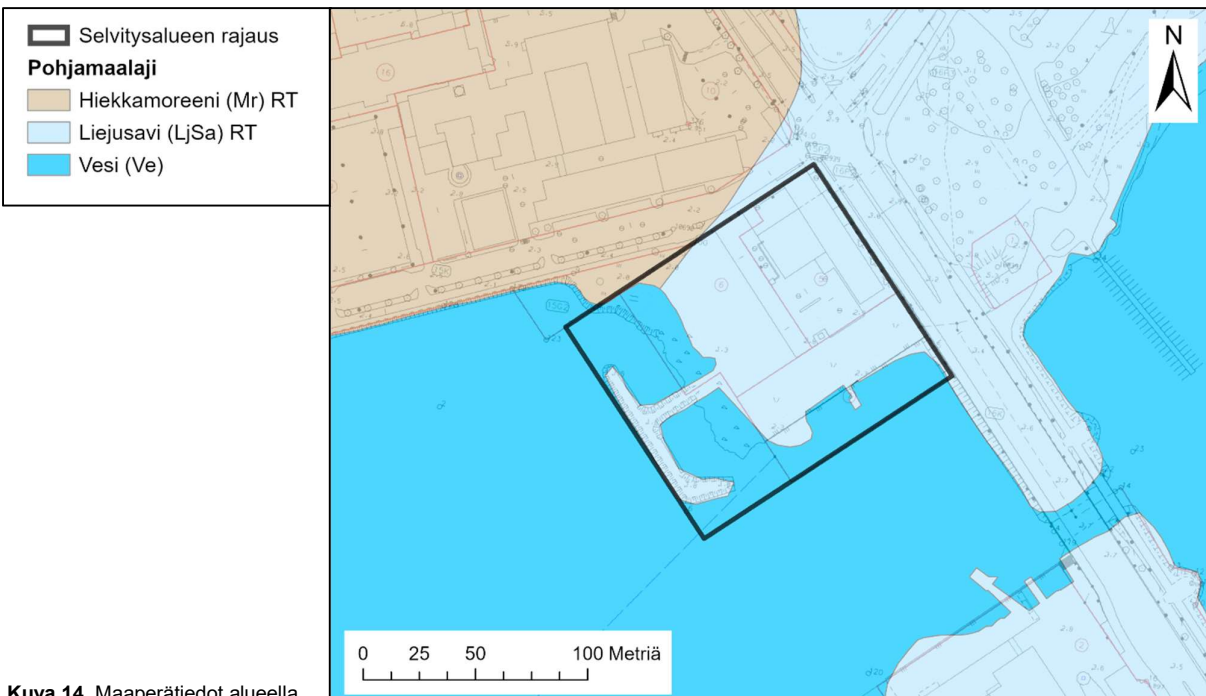


Kuva 12. Maisemarakenne: vedenjakajat (punainen) ja laaksot (vihreä).



Kuva 13. Pintaveden kulku-
mahdollisuudet.

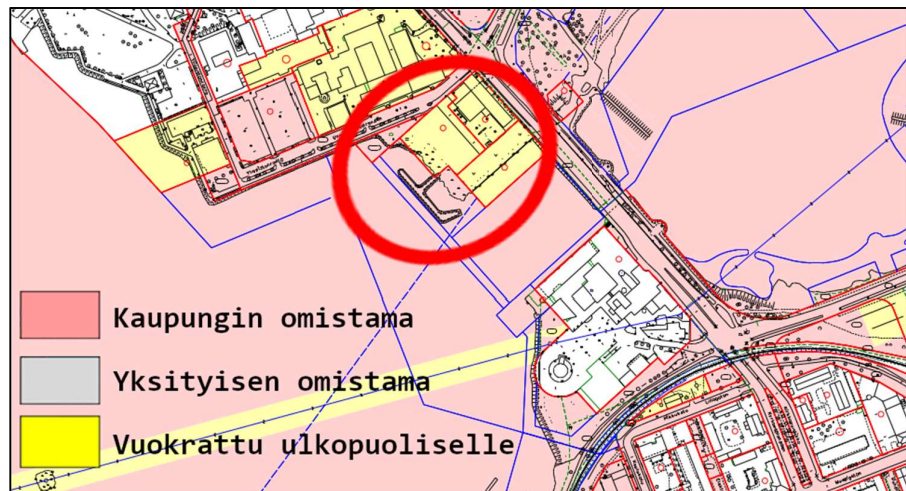
Kaavoitettava alue on rakennettu alkujaan suhteellisen tasaiseksi ja maanpintaa on tasoitettu aluetta rakennettaessa. Maanpinnan korko vaihtelee välillä +0.3...+0.9. Alimmillaan maan pinta on entisten venelaitureiden lähistössä ja pinta nousee kohti Wolffintietä.



Kuva 14. Maaperätiedot alueella

3.1.4 Maanomistus

Kuva 15. Maanomistus asemakaavan muutosalueella.



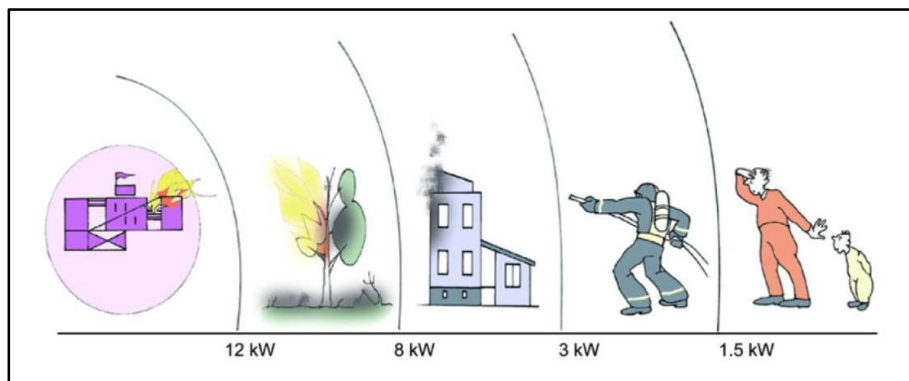
Asemakaavan muutosalueen maat omistaa Vaasan kaupunki. Rekisteröidyt tontit on vuokrattu alueen toimintoja kokoavalle yritykselle VP Facilities (*Vaasa Parks Oy*).

3.1.5 Aluetta rasittavat tekijät

Kaava-alueelle on lupa laajamittaiseen vaarallisten kemikaalien teolliseen käsittelyyn ja varastointiin. Lupa koskee Palosaarentien suuntaisesti sijaitsevassa Energylab-rakennuksessa harjoitettavien kaasujen ja muiden kemikaalien käsittelyä. Kyseisessä moottorilaboratoriossa toimii kaasupolttoainejärjestelmä (metaani+nestekaasu). Vaara-alueen konsultointivähyke on 0,5 km laboratoriorakennuksesta ulospäin. Lisäksi lupa koskee läheiselle ET-alueelle suunniteltua maakaasun varastointia.

Alla olevassa kuvassa on havainnollistettu lämpösäteilyn vaikutuksia eri intensiteetin arvoilla. Raja-arvona eri materiaalien syttymiselle pidetään yleensä 8...12 kW/m².

Kuva 16. Ympäristövaikutusten riippuvuus lämpösäteilyn voimakkuudesta



Kaava-aluetta rasittaa myös Vaasan Sähkön voimalaitos, minkä konsultointivähyke on 0,5 km. Voimalaitos sijaitsee n. 0,1 km etäisyydellä alueesta. Lisäksi kaava-aluetta rasittaa Wärtsilän tehdas, minkä konsultointivähyke on 1 km. Tehdas sijaitsee n. 0,5 km etäisyydellä alueesta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Niiden avulla pyritään alentamaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvaamaan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja, sekä parantamaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia.

Alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. tehokas liikennejärjestelmä
3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. uusiutumiskykyinen energiahuolto

Ylemmät kaavatasot

Pohjanmaan maakuntakaava 2040 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 15.6.2020. Kaavamuuotosalue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (c). Aluevarausmerkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan toimintojen sekä asumisen alueita liikennealueineen ja puistoineen.

Merkinnän suunnittelumääräys: *Tarkemmassa 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 pyöräilyreittejä keskustassa.*

Kaavamuuotosalueen tuntumaan on osoitettu ominaisuusmerkintä Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet, tiet ja kohteet **RKY 2009**.

Merkinnän suunnittelumääräys: *Jos alueelle osoitetaan aluevarausmerkintä, se määrittelee ensisijaisen maankäyttömuodon alueella. Alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Tarkemmassa suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon rakennettu kulttuuriympäristö kokonaisuutena, sen erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus siten, että siihen liittyvät arvot turvataan ja aluetta voidaan kehittää.*

Kaavamuuotosalueen vaikutusalueen läpi kulkemaan on osoitettu kehittämisperiaatemarkintä **Ohjeellinen pyöräilyreitti**.

Merkinnän suunnittelumääräys: *Pyöräilyreitin yksityiskohtainen suunnittelu ja merkintä tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten kanssa. Reittiä suunniteltaessa tulee pyrkiä käyttämään olemassa olevia teitä ja kevyen liikenteen väyliä. Pyöräilyreittiä suunniteltaessa on huomioitava sen merkitys viheraluejärjestelmässä, ja sen tulee, jos mahdollista, yhdistää virkistysalueita, virkistys- ja matkailukohteita, arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja luonnon-*

suojelualueita yhteistoiminnalliseksi maakunnalliseksi verkostoksi. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.

Kuva 17. Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040.



Vaasan yleiskaava 2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 13.12.2011 ja se on saanut lainvoiman 18.9.2014. Kaavamuuotosalue on osoitettu Palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi **P**.

Merkinnän kaavamääräys: *Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa myös asuntoja enintään 30% alueen kerrosalasta.*

Kaavamuuotosalue sijaitsee myös Kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti arvokkaalla alueella **sk-1**.

Merkinnän kaavamääräys: *Rakennusperintöä tulee vaalia pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueella tulee hakea MRL:n 128 ja 127 §:n mukainen maisematyölupa ja rakennuksen purkulupa.*

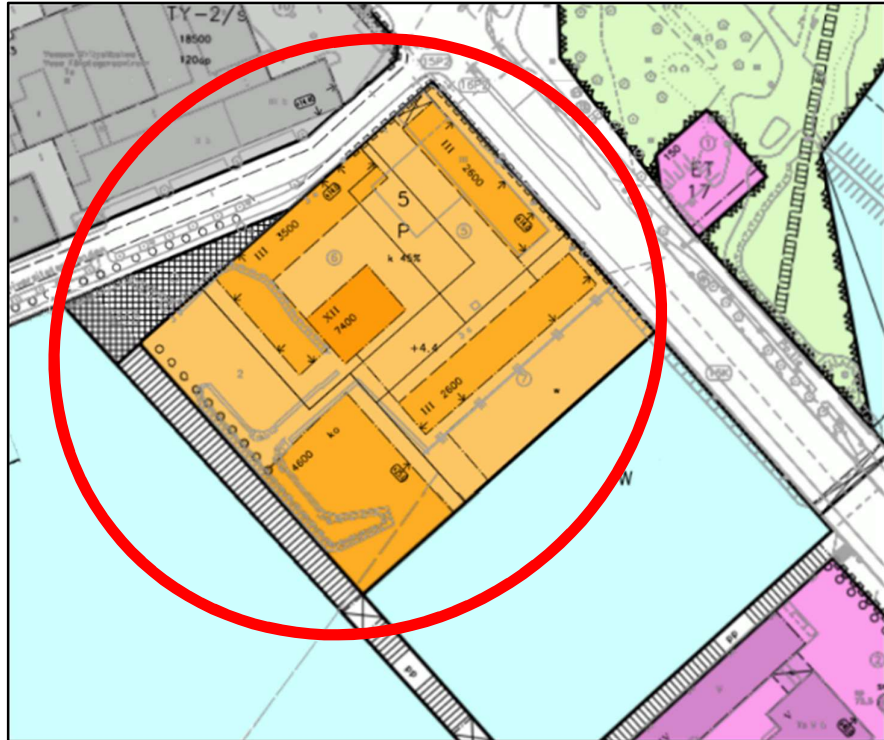
Lisäksi tontin lounaispuolelle on osoitettu yleiskaavassa Ulkoilureitti.

Kuva 18. Ote Vaasan yleiskaavasta 2030.



Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 1.2.2011 vahvistunut **Asemakaava nro 960**.



Kuva 19. Ote voimassa olevasta asemakaavasta ak960.

Kaava-alue koostuu lähes kokonaan Palvelurakennusten korttelialueesta **P**, minkä kaavamerkinnässä on seuraavat määräykset:

Korttelin 3-kerroksiset rakennusmassat tulee toteuttaa puhtaaksimuuratulla punatiilellä ainakin katu- ja vesialueiden vastaisilta sivuilta.

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

Korttelin rantaviiva tulee toteuttaa suorana kivirakenteisena rantamuurina tai laiturina.

Korttelialuetta palveleva muuntamo tulee sijoittaa rakennusrunkoon tai sen kellaritiloihin.

45% rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää liike- ja toimisto-tiloja varten.

Autopaikkojen vähimmäismäärät asemakaavassa:

- teollisuus- ja laitostilat 1ap/150 k-m²
- julkiset tilat, palvelu- ja suojeltavat rakennukset 1ap/200 k-m²
- liike- ja toimistotilat 1ap/70 k-m²
- kokoontumistilat 1ap/25 istumapaikkaa
- Kerrosalaan laskettavia varastotiloja varten ei tarvitse osoittaa autopaikkoja.

Lisäksi kaava-alueeseen kuuluu luoteessa sijaitseva kolmionmuotoinen torialue sekä sille alueen lounaispuolelle vesialueelle osoitettu kevyen liikenteen väylä, mikä toteutetaan siltana.

Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin nykyinen rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.2.2019 § 2 ja on saanut lainvoiman 1.2.2019.

Tonttijako- ja rekisteri

Kortteliin on tehty ajantasa-asemakaavan vahvistumisen jälkeen uusi tonttijako. Voimassa olevan asemakaavan tonttijako on siis vanhentunut.

Tontti 15-5-5 on merkitty tonttirekisteriin 20.2.2015.

Tontti 15-5-6 on merkitty tonttirekisteriin 13.9.2016.

Tontti 15-5-7 on merkitty tonttirekisteriin 13.9.2016.

Yleinen alue (aukio/tori) 905-15-9902-2 on merkitty rekisteriin 09.11.2016.

Lounaisin osa korttelia on merkitsemättä tonttirekisteriin (*tullee tontti 15-5-8*). Sen rekisteriyksikkölaji on Lunastusyksikkö ja koostuu tällä hetkellä suureksi osaksi vesialueesta sekä aallonmurtajasta.

Pohjakartan tarkistus

Asemakaavan muutosalueen pohjakartta on tarkistettu viimeksi virallisesti 13.11.2020 ja se täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskielto alueella

Alueella ei ole rakennuskieltoa. Suunnittelualueella ei ole rakennussuojelulailla tai asemakaavalla suojeltuja kohteita.

Ulkoilualuesuunnitelma

Aluetta koskee maisemaselvitys ja ulkoilualuesuunnitelma Onkilahden – Pukinjärven laakso. (*Onkilahden – Pukinjärven laakso, Maisemaselvitys ja ulkoilualue-suunnitelma, Anna-Kaisa Aalto, 2007*) Suunnitelmassa kaava-alueen läpi on osoitettu kaksi merkittävää ulkoilureittiä, mitkä edesauttavat työ- ja opiskelumatkapyöräilyä ja siten autoilun vähentämistä. Toinen reiteistä on laakson suuntainen pääreitti ja se kulkee kaava-alueella rannasta itään päin. Poikittainen reitti on osoitettu vesialueelle yhdistämään Palosaari keskusta, mistä reitti jatkuu Suvilahteen saakka.

Laakson suuntainen pääreitti

Laakson suuntaisesti kulkevat reitit muodostavat ulkoilureitistön selkärangan yhdessä merenrantareittien kanssa. Tarkoitus on, että kulku sisämaasta merenrantaan ja päinvastoin tapahtuu laaksoalueiden kautta, viheralueen sisässä liikkuen. Ulkoilu laaksoissa tapahtuu pääosin kävellen, juosten tai normaali-vauhtia pyöräillen; nopea kuntopyöräily sekä kevyet moottoriajoneuvot (mopot yms.) ohjataan muille reiteille.

Reitti on osoitettu suunnitelmassa valaistuksi ja penkkejä tai vastaavia levähdyspaikkoja tulee reitin varrella olla tasaisin välein.

Levähdyspaikat tulisi sijoittaa mielenkiintoisiin maisemankohtiin siten, että niiltä avautuu esimerkiksi kaunis näkymä. Pidempiaikaiseen oleskeluun tarkoitetuilla levähdyspaikoilla voi olla pöytäryhmä, katos sekä paikasta riippuen esim. laituri tai nuotiopaikka. Nämä levähdyspaikat voivat olla hieman pääreitistä erillään, kuitenkin selvästi opastettuina. Myös katoksia tai muita sateensuojia on reitin varrella hyvä olla noin 1–1,5 km välein.

Kaikista maaperänäytteistä analysoitiin metallit XRF-analyysillä. Kolmesta näytteestä analysoitiin metallit (*As, Cd, Cr, Cu, Ni, Pb, Zn ja Hg*) laboratorioissa. Öljyhiilivedyt (*C10-C40*) analysoitiin kolmesta näytteestä, orgaaniset tinayhdisteet viidestä sekä PCB-yhdisteet yhdestä ja PAH-yhdisteet kahdesta näytteestä laboratorioissa.

Sedimenttitutkimuksessa analysoitiin laboratorioissa orgaaniset tinayhdisteet viidestä näytteestä, öljyhiilivedyt (*C10-C40*) kolmesta, PCB-yhdisteet kahdesta ja PAH-yhdisteet kahdesta sekä metallit (*As, Cd, Cr, Cu, Hg, Ni, Pb ja Zn*) seitsemästä näytteestä. Tulosten normalisointia varten määritettiin näytteistä savipitoisuus ja hehkutushäviö.

Johtopäätökset

Kaavoitettavana olevan kohteen rakentamisen yhteydessä maaperää joudutaan todennäköisimmin kaivamaan. Kohteessa on yhdessä tutkimuspisteessä (FCG 2) todettu ylemmän ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Pilaantuneen maan kaivu vaatii ympäristöviranomaisen luvan. Kaivua varten tulee laatia ilmoitus pilaantuneen maa puhdistamisesta. Ilmoituksen käsittelyyn tulee varata 30 päivää.

Alueella voi olla tarvetta lisätutkimuksille veneiden huolto- ja säilytysrakennuksen alueella, jossa toimintaa on harjoitettu pitkään ja jossa tässä tutkimuksessa on tutkittu vain orgaaniset tinayhdisteet.

Alueella on yhdessä pisteessä (FCG 17) todettu ylemmän ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia ja kahdessa pisteessä (FCG 14 ja FCG 16) alemman ohjearvon ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia. Kohteen käyttömuodon huomioiden vain ylemmän ohjearvon ylittävien maiden osalta katsotaan olevan kunnostustarvetta. Jos kuitenkin alemman ohjearvon ylittävillä alueilla maata kaivetaan, tulee haitta-ainepitoisuudet huomioida.

Kun kaava-alueella tutkituissa sedimenteissä todettuja haitta-ainepitoisuuksia verrataan Sedimenttien ruoppaus- ja läjitysohjeessa (Ympäristöministeriö 2004) esitettyihin ruoppausmassojen laatukriteereihin, pidetään sedimenttiä mereen läjityskelvottomana lähes koko tutkimusalueella lukuun ottamatta pisteen FCG 18 kohtaa, missä sedimentti on mahdollisesti pilaantunutta ja sen läjityskelpoisuus tulee arvioida tapauskohtaisesti. Jos sedimenttejä ruopataan, tulee pilaantuneisuus huomioida. Todennäköisesti ruoppausmassat joudutaan sijoittamaan maalle.

3.2.2 Muut alueelle aiemmin laaditut selvitykset, mm. tehdyt inventoinnit:

- Vaasan Sisäsataman ja Yliopistonrannan ideakilpailu 26.10.-19.12.2005 (sisältäen kilpailuohjelman ja arvostelupöytäkirjan), Vaasan kaupunki, 2006
- Palosaarenkampuksen ja Salmen kulttuuriympäristöselvitys 2008, Arkkitehtuuritoimisto Käpy ja Simo Paavilainen Oy, 2008
- Vaasan sisäsataman alueen ja kaupunginrannan kulttuuriympäristöselvitys 2008, LPR – arkkitehdit oy
- Vaasan rakennusperinneselvitys 2000
- Puistokävelyllä Vaasassa 2007, Katarina Andersson, Christine Bonn, Ann Holm, Merenkurkun neuvosto

- [illegible]

An architectural rendering of a winter scene. In the foreground, a wide, paved walkway with a low, illuminated metal railing runs along a frozen body of water. A large, brightly lit Christmas tree stands on the walkway, surrounded by people. In the background, a cityscape is visible, featuring industrial buildings with tall chimneys and a modern building with a grid-like facade. The sky is overcast and snowy. An inset image in the top left corner shows a close-up of a concrete wall and trees.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Pohjimmainen syy kaavamuutoksen laatimiselle on rakennusoikeuden lisäämistoive, joka tuli alueen toimijalta. Asemakaavan muutoksella myös linjataan tonttijako vastaamaan jo toteutunutta tilannetta, eli alueen rakentumisen myötä muutettua tonttijakoa. Tarkoitus on myös tutkia palvelurakentamisen käyttötarkoituksmerkinnän päivittämistä mahdollisesti paremmin alueelle sopivaksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Nykyisen maankäytön toteutus aloitettiin vuonna 2016, jolloin alueelle nousi ensimmäinen tiedepuistoon liittyvä rakennus purettujen rakennelmien tilalle.

Toimija esitti rakennusoikeuden lisäämistoiveen hankkeen taloudellisen toteutuksen varmistamiseksi ja tämän vuoksi tontin 905-15-5-7 kehittämisestä solmittiin aiesopimus kaupungin ja toimijan kesken. Aiesopimus hyväksyttiin kaupunginhallituksen kokouksessa 2.12.2019 §353.

Toimija haki kyseiselle tontille poikkeamaa asemakaavasta 31.1.2020 päivätyllä hakemuksellaan. Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto hyväksyi 18.2.2020 pidetyssä kokouksessaan haetun poikkeaman rakennusoikeuden lisäyksestä 508 kem²:llä sekä autopaikkojen sijoittamisesta osittain pois omalta tontilta. Poikkeamispäätöksessä todettiin myös, että arvokkaan ranta-alueen kehittäminen vaatii asemakaavan muutoksen.

Kaavamuutos on tarkoitus toteuttaa mahdollisimman kevyenä ja rakennusoikeutta lisätä korkeintaan 20 %. Innotalon korttelin asemakaavan muutostyön vireilletulosta päätettiin kaupunginhallituksen suunnittelujaostossa 29.9.2020.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaava-alueen osalliset

Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat, asukkaat, alueen yritykset, Palosaaren asukas yhdistys ja Vaasan ympäristöseura ry

Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:

kaavoitus, kiinteistötoimi, kuntatekniikka, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, konsernihallinto, Vaasan talotoimi ja Vaasan vesi

Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförening rf - Vaasan Yrittäjät ry, Oy Vaasa Parks Ab, Oy Merinova Ab, Tukes

4.3.2 Osallisten vaikutusmahdollisuudet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.6.2021 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 16.-30.6.2021 ja siitä on pyydetty lausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta. Osallisille on nähtävilläolosta tiedotettu kirjeellä ja kuulutuksella.

Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnokset ja kaavan valmisteluasiakirjat sekä kaava-alueen laajentamisen takia päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä 5.-19.5.2022. Asemakaavasta pyydetään ennakkolausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta. Osallisille on nähtävilläolosta tiedotettu kirjeellä ja kuulutuksella.

Julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä __.__. - __.__.2022.

Asemakaavasta pyydetään lausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta. Osallisille on nähtävilläolosta tiedotettu kirjeellä ja kuulutuksella.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu, työneuvottelut.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

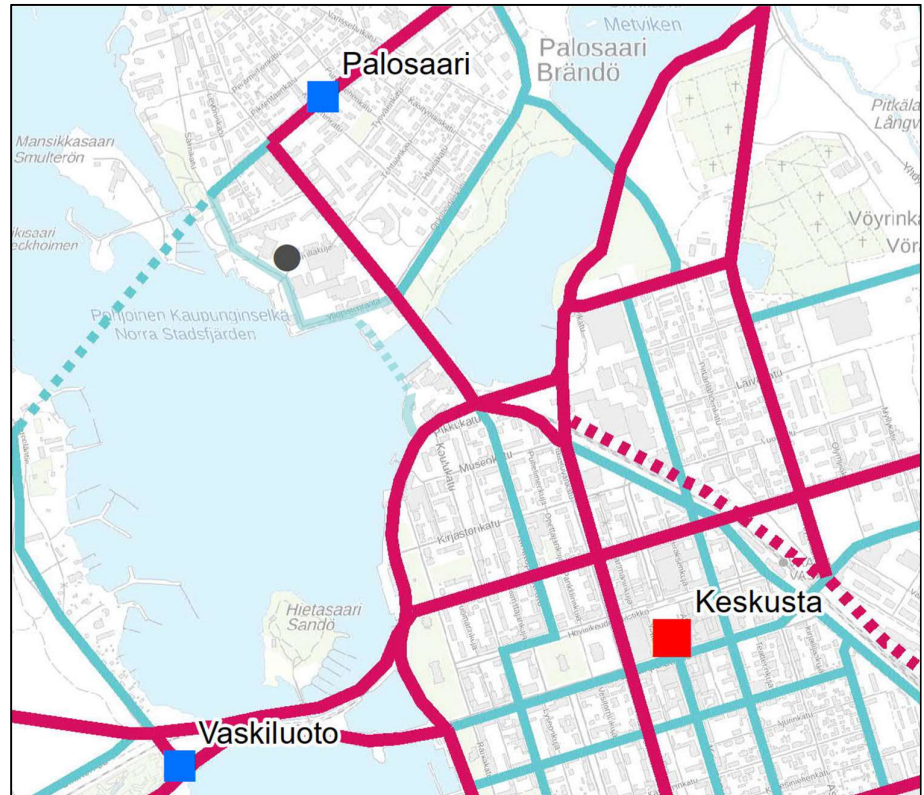
4.4.1 Ylempien kaavatasojen antamat tavoitteet

Maakuntakaava

Alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, missä saa olla keskustahakuista palvelu-, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan toimintoja sekä asumisen alueita liikennealueineen ja puistoinen. Keskustatoimintojen alueelle 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.

Kaava-alue on myös osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, mikä määrittelee ensisijaisen maankäyttömuodon alueella. Alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Tarkemmassa suunnittelussa sekä rakentamisessa tulee ottaa huomioon rakennettu kulttuuriympäristö kokonaisuutena, sen erityispiirteet ja ajallinen kerroksellisuus siten, että siihen liittyvät arvot turvataan ja aluetta voidaan kehittää.

Kaavamuuosalueen vaikutusalueen läpi kulkemaan on osoitettu pyöräilyreitti. mitä suunniteltaessa tulee pyrkiä käyttämään olemassa olevia teitä ja kevyen liikenteen väyliä. Pyöräilyreittiä suunniteltaessa on huomioitava sen merkitys viheraluejärjestelmässä, ja sen tulee, jos mahdollista, yhdistää virkistysalueita, virkistys- ja matkailukohteita, arvokkaita kulttuuriympäristöjä ja luonnonsuojelualueita yhteistoiminnalliseksi maakunnalliseksi verkostoksi.



Kuva 24. Pyöräilyreittejä

Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvot.

Yleiskaava

Kaavoitettava alue on osoitettu Palvelujen, kaupan ja hallinnon alueeksi Yleiskaavamääräyksen mukaan alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille. Alueelle saa sijoittaa myös asuntoja enintään 30% alueen kerrosalasta.

Yleiskaavassa kortteli sijaitsee Kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti arvokkaalla alueella, minkä mukaan rakennusperintöä tulee vaalia pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueella tulee hakea MRL:n 128 ja 127 §:n mukainen maisematyöluja ja rakennuksen purkulupa.

Lisäksi korttelin lounaisosaan on osoitettu yleiskaavassa Ulkoilureitti.

4.4.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Asemakaavaprosessin osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä 28.10.–12.11.2020 välisen ajan. Alla on tiivistelmät OAS:sta nähtävilläolonaikana jätetyistä 5 lausunnosta ja mielipiteestä sekä kaavoituksen vastineet kursivoilla.

1. Pohjanmaan liitto:

Asemakaavan tavoite on mahdollistaa kaupunginrannan rakentaminen alueen mittakaavaan ja tyyliin sopivalla tavalla. Lisäksi tarkastellaan mahdollisuutta korottaa rakennusoikeutta sekä muuttaa tonttirajoja vastaamaan toteutunutta tilannetta. Alueella on voimassa 13.12.2011 hyväksytty yleiskaava. Tontin käyttötarkoituksen muuttamista tarkastellaan, mutta asiassa ei ilmene onko muutos yleiskaavan mukainen. Pohjanmaan liitto tulee tarvittaessa antamaan lausunnon myöhemmässä suunnitteluvaiheessa.

Kaavoituksen vastine:

Innotalon korttelin OAS:n suunnitteluvaiheessa oli vielä tutkimatta loppuun, mikä todettaisiin käyttökelpoisimmaksi käyttötarkoituksmerkinnäksi alueella. Alueen suunnittelun yksi lähtökohdista on, että ylemmän kaavatason suunnitelmat toimivat asemakaavoitusta ohjaavina asiakirjoina. Maakunta- ja yleiskaavojen alueelle suunniteltu henki ja tarkoitus pyritään siis säilyttämään tarkempaan kaavatasoon siirryttäessä.

2. Vaasan Vesi:

Kaavatyössä tulee huomioida, että Vaasan Vedellä ei ole runkovesijohtoa Yliopistonrannan alla. Kyseisen rakennuskokonaisuuden vesi- ja jätevesiliittymät on rakennettu Palosaaren penkereen puolelle. Mikäli tonttijako edellyttää, tulee vesi- ja jätevesijohdoille perustaa tarvittavat rasitealueet koko rakennusalueelle.

Kaavoituksen vastine:

Merkittään tiedoksi. Kaava-alueelle osoitetaan tarvittavat rasitealueet.

3. Pohjanmaan pelastuslaitos:

Kaavatyössä tulee tiedostaa ja huomioida aluetta rasittavat kolme tekijää. Vaasan yliopistolla on voimassa oleva Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) lupa laajamittaiseen vaarallisten kemikaalien teolliseen käsittelyyn ja varastointiin. Lupa koskee suunnittelualueella sijaitsevaa Energylabissa harjoitettavaa kaasujen ja muiden kemikaalien käsittelyä sekä Wolffintien toisella puolella sijaitsevalle ET-alueelle suunniteltua maakaasun varastointia. Konsultointivyöhykkeeksi on määritelty 0,5 km. Lisäksi suunnittelualueelle ulottuvat Vaasan Sähkön voimalaitoksen konsultointivyöhyke (0,5 km) sekä Wärtsilä Finland Vaasan toimitusyksikön konsultointivyöhyke (1 km). Tukes tulee lisätä kaavamutoksen osallisiin.

Kaavatyössä on tarpeen selvittää suunnittelualueen vaarallisten kemikaalien käsittelyn nykytilanne ja mahdolliset tulevaisuuden tarpeet sekä niiden vaikutus kaavaan, koskien esimerkiksi lämpösäteilyä ja painevaikutuksia.

Kaavoituksen vastine:

Tukes lisättiin kaavaprosessin osallisiin. Kyseisiltä tahoilta tilattiin vaarallisiin aineisiin liittyvät materiaalit. Kaavatyössä huomioidaan esitetyt vaaratekijät sekä

po. vaarallisten kemikaalien käsittelyn nykytilanne ja tulevaisuuden tarpeet. Tähän asiaan palattaneen vielä tarkemmin kaavaprosessin tulevissa vaiheissa.

4. Pohjanmaan museo:

Suunnittelualue sijaitsee yleiskaavassa *Kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti arvokkaalla alueella; sk-1* sekä rajautuu valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön *RKY Palosaaren satama-, telakka- ja tehdasalue*. Lahden toisella puolella sijaitsee toinen valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö *RKY Vaasan rantapuistovyöhyke julkisine rakennuksineen ja Vaasan Höyrymylly*. Suunnittelussa tulee huomioida alueen erityisen merkittävä sijainti ja kulttuurihistorialliset sekä maisemalliset arvot.

Kaavoituksen vastine:

Innotalon korttelin asemakaava-alue pyritään suunnittelemaan alueen arvoja kunnioittavalla tavalla siten, että rakentamisen reunaehdoissa on tausta-ajatuksena tärkeiden arvojen säilymistä alueella. Lisäksi kaavalla pyritään selkeästi ohjaamaan uudisrakentamista soveltumaan arvokkaaseen tilaan sen arvoa kohottavalla tavalla kuitenkin siten, ettei uudisrakennukset itsessään vie liian suurta huomiota pois alueen identiteetistä.

5. Poliisilaitos:

Poliisilaitos on tutustunut asiakirjoihin ja pitää suunnitelmaa onnistuneena. Poliisitoiminnallisesti kaavoitettavan alueen luonne muuttuu siinä vaiheessa, kun alue valmistuu. Liikenne alueella lisääntyy, ihmiset viettävät aikaa alueella enemmän, kevyt liikenne kantakaupungin ja Palosaaren välillä siirtynee osittain rakennettavalle sillalle ja kaavoitettavalle alueelle suunnitellut toiminnot lisäävät rikoksien ja häiriöiden mahdollisuutta. Poliisilaitos pyytää toimijoita kiinnittämään huomiota rakennettavan ympäristön turvallisuuteen siten, että jo suunnittelussa huomioitaisiin poliisitoiminnallisesti tärkeitä asioita. Poliisilaitos toivoo toimijoiden tutustuvan asioihin, joita mainitaan poliisien käsikirjassa nimeltä CPTED: <https://docplayer.fi/17663835-Cpted-kasikirja-poliiseille.html>

Kaavoituksen vastine:

Poliisilla on huoli uudisrakentamisen myötä alueelle mahdollisesti syntyvistä lieveilmiöistä. Lausunnossa oli liitteenä Poliisin käyttöön laadittu käsikirja "Olemassa olevien kaupunkisuunnittelu-, kaavoitus- ja rikosten-torjuntamenetelmien kehittäminen ja uusien esittely parantamaan elinympäristön turvallisuutta (CPTED)".

Kaavoituksessa on pyrkimys turvallisen elinympäristön laatimiseen ja täten CPTED-käsikirja voidaan ottaa kaavoituksessa yhdeksi uudeksi kaavoitus-prosesseissa käytettäväksi työkaluksi. Uudet näkökulmat ovat tervetulleita kaavoitusprosessiin.

6. Palosaaren asukasyhdistys:

Palosaaren asukasyhdistys kirjoittaa mielipiteenään, että asemakaavan muutoksen mukainen rakennusoikeuden nosto 20%:lla ei ole mielestään perusteltua eikä tarpeellista. Yhdistys perustelee mielipiteensä alueen pysäköintiin liittyvillä haasteilla ja ettei nosto ole MRL:n mukainen peruste sekä kaupunkikuvan ja näkymien mahdollisella vaarantumisella. Mielipiteessään vielä lisäävät perusteluksi, että kaupungin saama raha

rakennusoikeuden lisäyksestä ei voi olla peruste kaavoituksen käynnistämiseksi. Mielestään voimassa olevassa asemakaavassa sekä alueen arkkitehtikilpailuissa on osoitettu riittävästi rakennusoikeutta ja niissä on ratkaistu myös kaupunkikuvalliset, kaupunkirakenteelliset sekä kulttuuriympäristökysymykset. Lisäksi mielipiteessään kiinnittävät huomiota alueelle nyt laadittavana olevaan asemakaavaan, mm. että kaavan muutoksella ei velvoiteta hoitaa paikoitusta heti, vaan vasta tulevilla rakennushankkeilla. Lisäksi yhdistys luettelee asemakaavoitukseen liittyviä MRL:n säännöksiä ja periaatteita, mm. asemakaavan vaatimat selvitykset ja että pysäköinnin osalta tulee mielestään tehdä alueellinen selvitys Palosaaren keskeisiltä alueilta. Laadittavana olevassa kaavamuutoksessa on mielestään tämä asia jätetty huomiotta. Lisäksi yhdistys huomauttaa, että erityisesti on vaalittava rantakävely-yhteyttä, jonka huomauttavat jääneen tekemättä mm. Vaasan Sähkön toimitalon toteutuksen yhteydessä.

Kaavoituksen vastine:

Kaavoitus katsoi, että poikkeamispäätöksen saanut suunnitteluratkaisu oli alueelle tarkoituksenmukainen ja sopi yleis- sekä ajantasa- asemakaavoissa esitettyyn alueen henkeen.

Po. poikkeamispäätöksen rakennusmassalle myönnettiin voimassa olevaa asemakaavaa suurempi rakennusoikeus.

Kaavoitus katsoo, että alueen arvokkuuden tuoma herkkyyks lähes vaatii sen, että korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on tarkoituksenmukaista pitää muuttumattomana. Täten asemakaavaluonnokseen tultaneen esittämään sama kokonaisrakennusoikeus, kuin ajantasaisessa asemakaavassa. Toisin sanoen rakennusoikeutta on osoitettu asemakaavaluonnokseen uusille rakennuspaikoille vähemmän, kuin poistuvassa ajantasa- asemakaavassa on nykyisin.

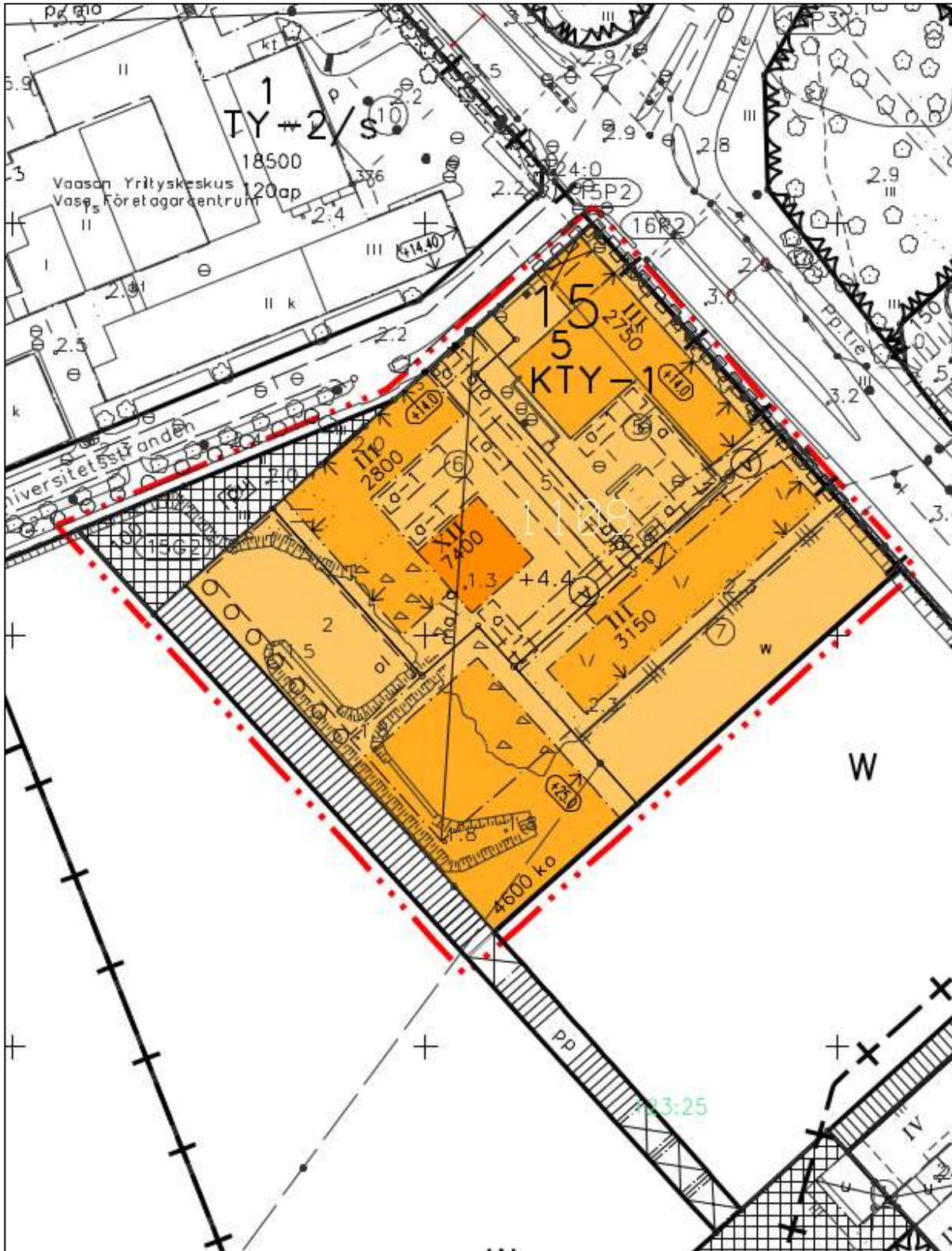
Voimassa olevaa ajantasaista asemakaavaa laadittaessa tehtiin laajempi Palosaaren pysäköintiä koskeva selvitys. Asemakaavaluonnoksen henki sekä kokonaisrakennusoikeus pysyvät sen verran samankaltaisina aiempaan nähden, että ainakaan tässä vaiheessa laajempaa pysäköintiselvitystä ei koeta tarkoituksenmukaiseksi laatia.

4.5 Asemakaavaratkaisu

4.5.1 Asemakaavaluonnoksen kuvaus

Kaavaluonnoksen idea

Pääosa asemakaavan muutosluonnoksesta osoitettiin toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Asemakaavan muutoksella pyritään luomaan edellytykset viihtyisälle ja elinvoimaiselle korttelialueelle, johon voi sijoittaa julkisia ja yksityisiä toimitiloja, laboratoriotiloja sekä erityisesti energia-alan innovaatioiden kehittämiseen soveltuvia tiloja. Kaavalla pyritään myös varmistamaan, että arvokasta kaupunkirantaa kohennetaan sen arvoisella tavalla huomioiden alueen erityispiirteet mm. kevyen liikenteen solmukohtana sekä punatiilisen tehdasmiljöön porttina kaupungista katsottaessa. Korttelialueen läpi voi oikaista kauniissa ympäristössä Palosaaren sillalta uudelle rakennettavalle kevyen liikenteen sillalle tai Yliopiston rantaan.



Kuva 25. Innotalon korttelin kaavaluonnos

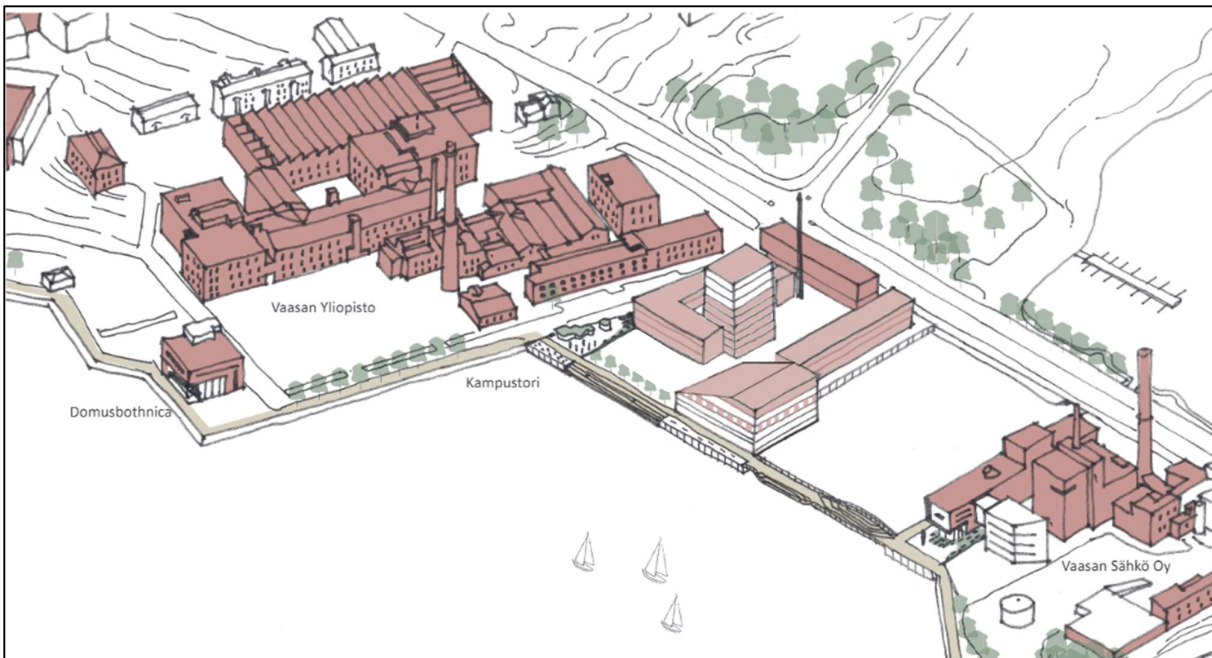
Kaupunkikuva

Innotalon korttelin asemakaavassa on pyritty edistämään kaupunkimaisen ja viihtyisän kaupunginosakeskuksen toteutuminen mm. rakentamista koskevilla määräyksillä. Uusien julkisten rakennusten julkisivuverhous tulee pääsääntöisesti olla puhtaaksimuurattua punatiiltä, joka on yksi alueen tehdasmaisen rakennuskannan tunnusomaisimpia julkisivumateriaaleja. Korttelialueen rakennusten julkisivujen ja kattopintojen on oltava jäsentelyn, materiaalien pintakäsittelyn, värityksen sekä aukotuksen suhteen kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen tehdasympäristökokonaisuuteen soveltuvaa ja tehdasympäristöilmeen säilyttävää. Enimmäiskerros-luku korttelin rakennuksissa on kolme, paitsi uuden tornirakennuksen saa rakentaa enintään kaksitoistakerroksiseksi ja tornin mahdolliset 3. kerroksen yläpuoliset rakenteet tulee toteuttaa lasisina. Mahdolliset vesialueen yläpuoliset rakenteet tulee poiketa rakennuksen muusta rakentamistavasta, esimerkiksi materiaaliltaan tai yksityiskohdiltaan. Rakennuksen osan materiaalina saa olla lasi tai puu. Mahdolliset korttelialueelta ulospäin suuntautuvat parvekkeet tulee pääosin sijoittaa rakennusrungon sisään. Näillä määräyksillä pyritään varmistamaan kaupunkimaisen tilan synty ja rakennetun ympäristön viihtyisyys sekä kauneus.

Kaavaluonnosalueen rakennukset

Lähialueiden rakennuskanta on yhtenäistä julkisivujen värityksen ja materiaalien suhteen, joten kaavoitettavalle alueelle lähialueineen on muodostunut yhtenäinen ilme, missä uudisrakennusten ulkoasu soveltuu vanhaan tehdasalue-ympäristöön.

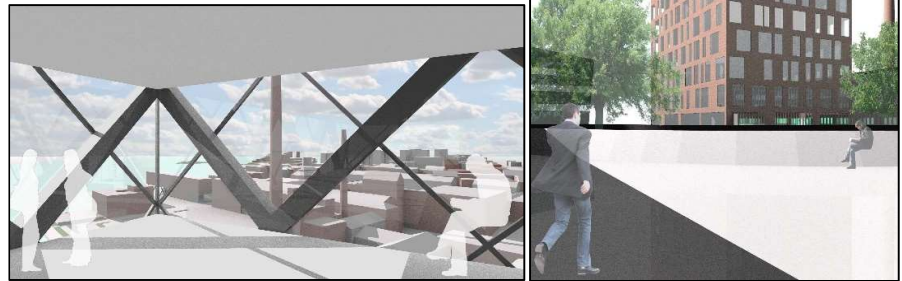
Tavoitteena on jatkaa tämän punatiilisen yleisilmeen säilymistä, joten tätä tukevat asemakaavamääräykset sisällytettiin asemakaavaluonnoksen korttelimerkintään.



Kuva 26. Innotalon kortteli sekä pyöräilyreitti



Kuva 27. Innotalon korttelin alue lännestä ja ilmasta kuvattuna.



Wolffintiehen ja Yliopistonrantaan rajautuvien rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema osoitettiin kaava-luonnokseen olevan +14.

Kansipiha kaavaluonnoksessa

Korttelialueelle saa rakentaa maanalaisen tai maan tasolle sijoitettavan rakenteellisen pysäköintitilan sekä kansipihan. Kansipihan alle saa sijoittaa autojen pysäköintitilojen lisäksi väestönsuoja- ja varastotiloja. Jätteiden keräys tulee järjestää kansipihan alle. Alueen käyttötarkoituksen mukaisia tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen. Autokatoksen (näköistä) seinää ei sallita katu- ja vesialueiden vastaisille sivuille, vaan näihin tulee rakentaa puhtaaksimuuratut punatiiliset päärakennuksen seinät.

Pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä sekä niiden viherrakentaminen tulee liittää hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteitä tai pysäköintiin, tulee pitää vettä läpäisevinä tai hulevesisysteemiin liittyvinä sekä viherrakentaa tai istuttaa, jotta alueelle saadaan pehmeyttä ja viihtyisyyttä. Alueen maanpintoja rakennettaessa tulee varmistaa, että alueella toteutuu riittävä määrä hulevesiä viivytäviä rakenteita (painanteita ja niihin viettäviä reittejä) sekä kasvillisuutta.

Nämä on sisällytetty korttelialuemerkinän määräykseen.

Uusiutuvat energiamuodot kaavaluonnoksessa

Rakennusten katoille on sallittua sijoittaa aurinkopaneeleja ja -energiakeräimiä. Uudisrakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on tarkoituksenmukaista varautua aurinkoenergian hyödyntämiseen. Tämä on merkitty kaavan yleismääräyksiin.

4.5.2 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

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

Kaavakartassa

- xx

Kaavamääräyksiin on tehty seuraavat tarkistukset

- xx

Kaavaselistukseen on tehty seuraavat tarkistukset ja täydennykset

- xx

4.5.3 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot

__.__.2021 päivätty asemakaavaehdotus ja kaavan valmisteluaineistot on ollut nähtävillä __.__.-__.__.2021.

Ehdotuksesta jätettiin X lausuntoa ja X muistutusta. Jäljessä saadusta palautteesta yhteenvedot ja kaavoituksen vastine kursivilla.

4.5.4 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

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

Kaavakartassa

- xx

Kaavamääräyksiin on tehty seuraavat tarkistukset

- xx

Kaavaselistukseen on tehty seuraavat tarkistukset ja täydennykset

- xx

Asemakaavaan tehdyt tarkistukset ovat vaikutuksiltaan vähäisiä, eivätkä edellytä asemakaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaava-alue jakaantuu kolmeen osaan. Suurimman osan muodostaa toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle toivotaan toimistoja, laboratoriotiloja, koulutus- ja tutkimustiloja, mitä on yksinkertaista muuntaa, sekä kokoontumistiloja.

Alueen luonteisosaan kiilamaiseen kolmion muotoiseen alueeseen on osoitettu torialue, mihin toivotaan syntyvän ihmisten vapaamuotoista kokoontumista ja vapaa-ajan viettoä.

Kaava-alueen lounaisosaan on osoitettu nykyiselle vesialueelle kevyen liikenteen väylä, mihin on tarkoitus rakentaa Palosaaren keskusta-alueelle yhdistävä silta pyöräilijöille ja muille ulkoilijoille.

5.2 Mitoitus

5.2.1 Alueen koko

Kaava-alue	1,7 ha
------------	---------------

5.2.2 Käyttötarkoituksen mukaiset pinta-alat

KTY-1	14853,1215m²
- sisältäen w	1729,5362m ²
tori	1072,6863m²
pyörä-/kävelytie	1107,6303m²

5.2.3 Rakennusoikeudet sekä rakennusten sallittu korkeus kerroslukuna ja harjakorkeutena

KTY-1	20700 k-m2
15-5-5	2750 k-m ² III, +14m
15-5-6	3150 k-m ² III
15-5-7	2800 k-m ² III, +14m, 7400 k-m ² XII
15-5-2	4600 k-m ² +25m
tori	100 k-m2 (á 6 k-m2)

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

KTY-1: Toimitilarakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

Suurin osa kaava-alueesta osoitettiin tällä merkinnällä.

Aluetta koskee kaavamääräykset:

Alueelle voidaan rakentaa toimistorakennuksia, kokoontumistiloja, palvelutiloja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia laboratorio-, varasto- tai pienteollisuusrakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Toiminto ei saa aiheuttaa melua, ilman, maaperän tai veden saastumista, raskasta liikennettä tai muita ympäristöhäiriöitä.

Korttelialueen rakennusten julkisivujen ja kattopintojen on oltava jäsentelyn, materiaalien pintakäsittelyn, värityksen sekä aukotuksen suhteen kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen kaupungin rantaan ja tehdas-ympäristökokonaisuuteen soveltuvaa sekä punatiilisen tehdasympäristöilmeen säilyttävää.

Alueen 3-kerroksiset rakennusmassat tulee toteuttaa puhtaaksimuuratulla punatiilellä ainakin katu- ja vesialueiden vastaisilta sivuilta. Näillä sivuilla on oltava päärakennuksen seinät, toisin sanoen autokatoksen (näköistä) seinää ei sallita katu- ja vesialueiden vastaisille sivuille. Mahdolliset vesialueen yläpuoliset rakenteet tulee poiketa rakennuksen muusta rakentamistavasta, esimerkiksi materiaaaliltaan tai yksityiskohdiltaan. Rakennuksen osan materiaalina saa olla lasi tai puu. Mahdolliset korttelialueelta ulospäin suuntautuvat parvekkeet tulee sijoittaa rakennusrungon sisään, lukuun ottamatta tontin 7 kaakkois- ja lounaisjulkisivuja.

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

Alueelle saa sijoittaa ison, erillisen kokoontumistilan, minkä muoto saa poiketa ympäröivästä rakennuskannasta, mikäli rakennuksen arkkitehtoninen ilme niin vaatii. Kokoontumistila saa olla arkkitehtonisesti huomiota herättävä, mutta rakennuksen tulee soveltua alueen tehdasmaiseen miljööseen.

Korttelialueen rantaviiva tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena, esimerkiksi suorana kivirakenteisena rantamuurina tai laiturina.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa ilman rakennusviranomaisen lupaa erillisiä teknisiä tiloja, kuten muuntamoita, vaan ne tulee sijoittaa rakennusrunkoon, kellaritiloihin tai rakennettavan kansipihan alle. Korttelialueen keskelle tulee rakentaa kansipiha viimeistään siinä vaiheessa, kunnes viimeinen ajoyhteyteen rajautuvien pihojen rakennus on saanut rakennusluvan.

Korttelialueen pihatasot tulee käsitellä kaupunkimaisesti ja osoittaa alueelle viihtyisiä oleskelupaikkoja sekä istutuksia esimerkiksi ylempää pihatasoa aukottamalla vähintään istutusten vaatimalla suuruudella.

Tonttien pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä sekä niiden viherrakentaminen tulee liittää hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee pitää vettä läpäisevinä tai hulevesisysteemiin liittyvinä sekä viherrakentaa tai istuttaa, jotta alueelle saadaan pehmeyttä ja viihtyisyyttä. Alueen maanpintoja rakennettaessa tulee varmistaa, että alueella toteutuu riittävä määrä hulevesiä viivytettäviä rakenteita (painanteita ja niihin viettäviä reittejä) sekä kasvillisuutta. Piha-alueet tulee mitoittaa ja rakentaa siten, että pelastusajoneuvoilla on esteetön pääsy rakennusten vara-/ hätäpoistumisteille.

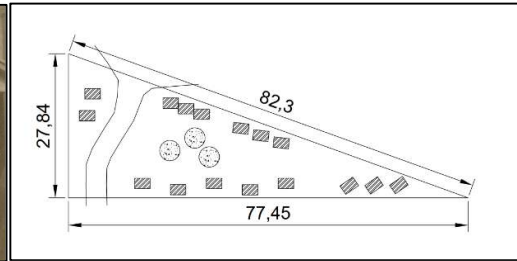
Rakennusten katoille on sallittua sijoittaa aurinkopaneeleja ja -keräimiä. Uudisrakennusten teknisten tilojen suunnittelussa ja mitoituksessa on tarkoituksenmukaista varautua aurinkoenergian hyödyntämiseen.

5.3.2 Muut alueet

Maanalaisen tai maan tasolla sijaitsevan rakenteellisen pysäköintitilan ja kansipihan rakennusala.

Aluetta koskee kaavamääräys:

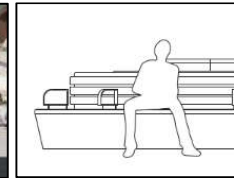
Kansipihan alle saa sijoittaa autojen pysäköintitilojen lisäksi väestönsuoja- ja varastotiloja. Jätteen keräys tulee järjestää kansipihan alle. Alueen käyttö-tarkoituksen mukaisia tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen.



Katuaukio/tori

Aluetta koskee kaavamääräys:

Alueelle saa pystyttää enintään 6 m²:n suuruisia kioskeja ja esiintymistiloja sekä taideteoksia. Kioskien ja muiden rakenteiden tulee muodostaa keskenään yhteensopiva torin muotoa ja alueen identiteettiä korostava vyöhyke sekä ottaa huomioon torin kaupunkikuvallinen vaikutelma. Rakennelmien sijoittamisessa tulee ottaa huomioon jalankulun, pyöräilyn ja huoltoliikenteen tarpeet. Alueelle ei saa sijoittaa erillisiä teknisiä tiloja, kuten muuntamoita tai jätekatoksia, vaan ne tulee sijoittaa rakennusrunkoon.



Pumppamo katuaukio/tori-alueella

Aluetta koskee kaavamääräys:

Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa pumppaamon. Pumppaamon ympäristöön sopeuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Pumppaamo tulee rakentaa keskustamaiseksi punatiiliseen tehdasympäristöön sopivaksi torikalusteeksi sekä käyttää kalusteessa viherrakentamista. Tällainen voi olla esimerkiksi pumppaamoa ympäröivä penkki, minkä katkaisee muutama rakenteessa kiinni oleva kasviallas.

Katualueet

Kevyen liikenteen silta ja sen jatkumo on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi/tieksi.

Kokoontumistila (ko)

Aluetta koskee kaavamääräys:

Rakennusala, jolle saa sijoittaa kokoontumistiloja.

Alueelle saa sijoittaa ison erillisen kokoontumistilan, minkä muoto saa poiketa ympäröivästä rakennuskannasta, mikäli rakennuksen arkkitehtoninen ilme niin vaatii. Kokoontumistila saa olla arkkitehtonisesti huomiota herättävä, mutta rakennuksen tulee soveltua alueen tehdasmaiseen miljööseen.

Mahdolliset vesialueen yläpuoliset rakenteet tulee poiketa rakennuksen muusta rakentamistavasta, esimerkiksi materiaaliltaan tai yksityiskohdiltaan. Rakennuksen osan materiaalina saa olla lasi tai puu.

Oleskelualue (ol)

Aluetta koskee kaavamääräys:

Ohjeellinen oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Alue torialueen ja kokoontumistilan väliin on osoitettu tällä merkinnällä, jotta alue voi toimia ns. tukitilana kokoontumistilalle tai suljetummalle korttelialueelle. Alueelle on tarkoitus osoittaa ihmisille viihtyisiä oleskelualueita.

Vesialue (w)

Aluetta koskee kaavamääräys:
Vesialueena säilytettävä alueen osa.

5.3.3 Yleismääräyksiä

Pysäköinti korttelialueella

Aluetta koskee kaavamääräys:

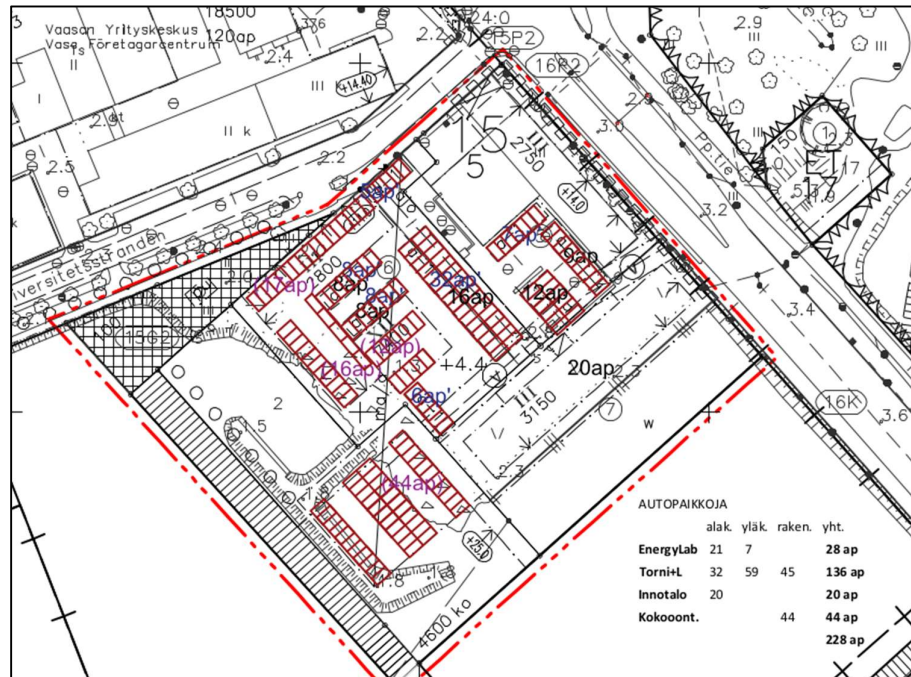
Pysäköinti tulee toteuttaa pääsääntöisesti omalla tontilla ja toissijaisesti korttelialueella sijaitsevalla naapuritontilla. Rakennusvalvonnan määrittelemän osan autopaikoista saa tarvittaessa sijoittaa Onkilahdenkadun LP-1-alueelle. Kun viimeinen päärakennus ajoyhteyteen rajautuvilla tonteilla saa rakennusluvan, tulee korttelialueen keskelle rakentaa kansipiha, mihin tulee osoittaa alueen autopaikat. Pysäköinti tulee toteuttaa pääsääntöisesti rakenteellisena, piha-kannen alaisena tai kansipihalla.

Kaavaluonnokseen on osoitettu ohjeellisia auton säilytyspaikan rakennusaloja kumpaankin kerrokseen.

Tonteille tulee rakentaa seuraavat auto- ja polkupyöräpaikat:

- teollisuus- ja laitostilat 1ap/150 k-m2 1pp/50 k-m2
- julkiset tilat ja palvelurakennukset 1ap/200 k-m2 1pp/50 k-m2
- liike- ja toimistotilat 1ap/70 k-m2 1pp/50 k-m2
- kokoonntumistilat 1ap/25 istumapaikkaa 1pp/50 k-m2

Kerrosalaan laskettavia varasto- ja yhteistiloja varten ei tarvitse osoittaa auto-, tai polkupyöräpaikkoja.



Kuva 27. Alueen autopaikat, esimerkkitarkaisu

Alueen sisäinen infrastruktuuri

Aluetta koskee kaavamääräys:

Ajoneuvojen kulkureitit tulee rakentaa hitaaseen ajotapaan ohjaaviksi. Korttelien ja tonttien pihamaa on autopaikkojen ja kulkureittien ulkopuolella istutettava ja viimeisteltävä korkeatasoisesti. Jalankulkualueet tulee erottaa ajoneuvoliikenteen

alueista pintamateriaaleilla, istutuksilla ja/tai rakenteilla ja pysäköintialueilta tulee järjestää turvallinen kulkuyhteys liiketiloihin.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan korttelialueen toteuttamista arvokkaaseen alueeseen sopivalla rakentamisella. Kaavan keskeisenä ajatuksena on selkeyttää alueen eri osien rakentamista keskeisimpiin kohtaan nykyistä rakentumistapaa noudattaen. Rakentamisen voi katsoa tuovan positiivista kehitystä alueelle, mistä on aikaisemmat rakennukset purettu ja missä yhtä uudisrakennusta lukuun ottamatta on nykyisin sorakenttä.



Kuva 28. Vanha tehdasalue Innotalon korttelin pohjoispuolella..

5.3.2 Liikenteelliset vaikutukset

Kaava-alueen itäpuolelta, siltaa pitkin kulkee yhteensä viisi bussireittiä. Lähin bussipysäkki sijaitsee n. 150 metrin etäisyydellä. Kaava-alueelle on siis mahdollista kulkea paikallisliikenteen kyydissä.

Kaavan toteutumisen myötä alueella tai sen läpi liikkuvien ihmisten määrä kasvanee voimakkaasti uudisrakennusten, mutta etenkin uuden kevyen liikenteen sillan vuoksi. Liikenteellisestä näkökulmasta suurin kasvu on kuitenkin kevyessä liikenteessä; pyöräilijöissä, sähköskoottereissa ja -potkulaudoissa, koska alueella ei ole ajoneuvoliikenteen läpiajoa.

Alueen pysäköinti on sijoitettu pääasiassa omalle tontille, rakennusten muodostamaan sisäpihaan, tai rakennusten alimpaan kerrokseen. Ajo alueelle on ohjattu suoraan Yliopistonrannalta, missä kevyen liikenteen määrä on vähäisintä. Kävelijöiden ja pyöräilijöiden kulkureittien risteämät henkilöautoliikenteen kanssa tulee kuitenkin toteuttaa niin, että autoilijat joutuvat ajamaan hitaasti näissä kohdissa. Kaavamerkinnöillä- ja määräyksillä ohjataan rakentamista siten, että se suosii kävely-ympäristön syntymistä ja hidasta liikkumista. Tarkoituksena on, että kaava-alueen sisälle ei ohjata ylimääräistä ajoneuvoliikennettä, jotta ympäristö olisi liikkumisen kannalta mahdollisimman turvallinen.

5.3.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen luonto

Asemakaavan suunnittelussa on pyritty huomioimaan alueen sijainti ranta-alueella. Kaavassa on määräys, minkä mukaan korttelialueen rantaviiva tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuisena, esimerkiksi suorana kivirakenteisena rantamuurina tai laiturina. Lisäksi kaavassa määrätään myös seuraavasti: *Korttelialueelle ei saa sijoittaa ilman rakennusviranomaisen lupaa*

*erillisiä teknisiä tiloja, kuten muuntamoita, vaan ne tulee sijoittaa kansipihan alle rakennusrunkoon tai sen kellaritiloihin. Pihataso tulee käsitellä kaupunkimaisesti ja osoittaa alueelle viihtyisiä oleskelupaikkoja. Tonteille tulee osoittaa viheraiheita, joihin toteutetaan hulevesiä viivyttäviä rakenteita ja kasvillisuutta. Alueen paikoitustarpeen vuoksi – ja jotta lähiympäristö säilyisi mahdollisimman muuttumattomana – kaavassa on seuraavat määräykset: *Pysäköinti tulee toteuttaa pääsääntöisesti omalla tontilla ja toissijaisesti korttelialueella sijaitsevalla naapuritontilla. Rakennusvalvonnan määrittelemän osan autopaikoista saa tarvittaessa sijoittaa Onkilahdenkadun LP-1-alueelle. Kun viimeinen päärakennus ajoyhteyteen rajautuvilla tonteilla saa rakennusluvan, tulee korttelialueen keskelle rakentaa kansipiha, mihin tulee osoittaa alueen autopaikat.**

Kansipihaa koskevat samat säädökset, kuin edellä on esitetty pihatasaan.

Tonttien ja kadun välissä oleva kiilamainen alue on kaavassa osoitettu torialueeksi. Alueelle on osoitettu ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa pumppaamon. Kaavaan on osoitettu seuraavat määräykset: *Pumppaamon ympäristöön sopeuttamiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Pumppaamo tulee rakentaa keskustamaiseksi punatiiliseen tehdasympäristöön sopivaksi torikalusteeksi sekä käyttää kalusteessa viherrakentamista. Tällainen voi olla esimerkiksi pumppaamo ympäröivä penkki, minkä katkaisee muutama rakenteessa kiinni oleva kasviallas.*

Hulevedet

Korttelialueen kattopinnat ja osa vettä läpäisemättömästä pinnasta (esim. asfaltti) vaativat veden poisjohtamista pois olemassa olevia hulevesiverkostoja pitkin. Osa tästä hulevedestä voidaan imeyttää korttelialueilla. Kaavamääräysten yleismääräyksissä on annettu määräyksiä hulevesien käsittelystä.

5.3.4 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Asemakaavahankkeen yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia selvitetään kaava-prosessin edetessä. Asemakaava-alueella tonttien ulkopuolella tehtävien vesi- ja viemäriinjojen rakentamiskustannukset ovat arviolta 100000€. Muut kustannus-arviot saadaan myöhemmin.

5.3.5 Sosiaaliset vaikutukset

Korttelialueella ei ole milloinkaan ollut asuinrakentamista. Palosaaren väkiluku oli n. 5700 vuonna 2017. Alueen parantaminen ja uuden kaupunkimaisen rakennuskannan lisääminen saattavat osaltaan houkuttaa uusia asukkaita Palosaarelle. Paikallinen identiteetti vahvistuu usein tällaisen rakentamisen toteutumisella.



Kuva 29. Näkymä Vaasan sähkön edustalta Palosaaren sillalta kohti Innotalon korttelia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan muutoksen ja tonttijakojen saatua lainvoiman voidaan tontteja rakentaa.

6.2 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan muutosasiakirjat toimivat perustana alueen kehittämiseksi. Rakennuslupien yhteydessä varmennetaan, että rakennushankkeet ovat linjassa asemakaavan tavoitteiden kanssa.

LIITTEET

- Liite 1. Asemakaavakartta merkintöineen
- Liite 2. Havainnekuva
- Liite 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4. Asemakaavan seurantalomake