

V A A S A .
V A S A .

Villa Gerby

ASEMAKAAVASELOSTUS, LUONNOS



Asemakaavan muutos ja tonttijako nro 1114
Vaasan kaupunki, kaavoitus 7.12.2022

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	905 Vaasa	
Kaava-alue:	kaupunginosa 31 korttelit 103 sekä katu-, liikenne- virkistys- ja erityisalueet	
Suunnittelulaji:	Asemakaavan muutos ja tonttijako	
Kaavan nimi:	Villa Gerby	
Kaavan numero:	1114	
Laatija:	Vaasan kaupunki, kaavoitus Myllymäki Anna, kaavoitusarkkitehti Wikström May, kaava-assistentti	
Käsittely:	Vireilletulo (kaupunginhallituksen suunnittelujaosto)	8.12.2020
	Vireilletulosta ilmoittaminen	25.2.2021
	Luonnosvaiheen viranhaltijapäätös	8.12.2022
	Kaupunginhallitus	XX.XX.XXXX
	Kaupunginvaltuusto	XX.XX.XXXX

1.2 Kaava-alueen sijainti



Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Gerbyn asuinalueella, noin seitsemän kilometrin etäisyydellä Vaasan keskustasta luoteeseen. Kaava-alue käsittää:

- kiinteistön 905-31-103-1 osoitteessa Tervaleppäsuontie 4
- viheralueet 905-31-9903-8
- kiinteistön 905-402-5-49
- kiinteistön 905-402-6-121

- kiinteistön 905-402-6-283
- osa kiinteistöstä 905-402-6-437
- tiealueen 905-31-9901-0
- kiinteistön 905-31-9906-1
- osa vesialueesta 905-402-876-2

Kaava-aluetta reunustaa Tervaleppäsuontie, ja se rajautuu lounaassa AO-tonttiin ja koillisessa Gerbyn pienvenesatamaan ja viereiseen viheralueeseen. Suunnittelualueella on rakennushistoriallisesti arvokas Villa Gerbyn päärakennus ja piharakennus. Kiinteistössä on myös muita pieniä, puurakenteisia rakennuksia. Tervaleppäsuontien itäpuolella on 2010-luvulla rakentunut erillispientalojen korttelialue. Asuinrakennusten lisäksi kaavamuutosalueen lähiympäristössä sijaitsee eri ikäisiä huviloita sekä Gerbyn venesataman venevarjoja.



Kuva 2 Ortoilmakuva 2021, suunnittelualueen sijainti Gerbyn kaupunginosassa

1.3 Kaavan tarkoitus

Kapteeni Adolf Schönbergin 1800-luvun lopulla rakennuttamalla Villa Gerbylla (ent. Solbacken, Villa Tuna) on värikäs historia, ja on vuosien saatossa toiminut niin kesäasuntona, ravintolana kuin nuorisotalonakin. Huvila on jäänyt 2010-luvun lopulla tyhjilleen. Asemakaavan muutostyössä tutkitaan alueen käyttötarkoitusta ja täydennysrakentamismahdollisuuksia. Kaavatyössä on tarkoitus selvittää, onko Villa Gerbyn kiinteistölle 31-103-1 mahdollista osoittaa uusia rakennuspaikkoja asuinpientaloille niin, että historiallinen rakennuskanta säilyy ja uudisrakennukset sopivat ympäristöön. Tavoitteena on myös säilyttää julkinen yhteys rantaan, vaikka Villa Gerbyn tontti siirtyisi yksityisomistukseen.

Asemakaavan 19.8.-2.9.2021 nähtävillä olleesta osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen perusteella todettiin tarve laajentaa kaavamuutosta käsittämään myös Gerbyn pienvenesatamaa ja osaa läheisestä viheralueesta. Tässä yhteydessä jäsennellään Gerbyn pienvenesataman pysäköintijärjestelyjä sekä tutkitaan mahdollisuutta laajentaa pysäköintialuetta pienelle osalle viheraluetta pysäköintiongelmien

hillitsemiseksi. Tavoitteena on parantaa paikoitusalueen viihtyisyyttä sekä pienentää sen maisemallisia vaikutuksia lisäämällä kasvillisuutta, kuten uudelleen metsittämällä myrskytuhoalueita. Samalla tarkistetaan muilta osin voimassaolevan kaavan mukaisia käyttötarkoituksimerkintöjä vastaamaan nykytilannetta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1. Asemakaavakartta merkintöineen

LIITE 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 7.12.2022)

LIITE 3. Havainnemateriaali

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä sekä lähde-materiaalista

- Rakennushistoriallinen inventointi (2021-)
- Kaava-alueesta tehtävä luontoarvojen inventointi (2021-2022)
- Pohjanmaan museon inventointi (1997, 2007)
- Vaasan viheraluejärjestelmä 2030 (2008)

1.6 Lähteet

- VAASAN KAUPUNGIN SUUNNITTELUALUEIDEN LIITO-ORAVASELVITYS KEVÄÄLLÄ 2007. Suomen Luontotieto Oy 30/2007 Jyrki Oja, Satu Oja
- ASEMAKAAVAN SELOSTUS. GERBYN VENESATAMA JA SEN LÄHIYMPÄRISTÖ. Vaasan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus 2009
- GERBY- VÄSTERVIK. Saariston kulttuurimaisemainventointi. Annika Harjula, Pohjanmaan museo / Vaasan kaupunkisuunnittelu 2007
- Rakennusinventointi, Gerbyn venesatama. Pohjanmaan museo / Vaasan kaupunkisuunnittelu 2008
- Vaasan seudun vanhat huvilat. Pohjanmaan museo. https://kartta.vaasa.fi/huvilaelamaa/vaasan-seutu/index_fi.html
- Vaasan kaupungin maapoliittinen ohjelma 2019
- Blogi: Miksi yhdet alueet ovat vetovoimaisempia kuin toiset? Timo Aro, MDI 20.6.2017 <https://www.mdi.fi/yhdet-alueet-vetovoimaisempia-toiset/#:~:text=Pehme%C3%A4t%20vetovoi-matekij%C3%A4t%20liittyv%C3%A4t%20alueen%20ilmapiiiriin,void-aan%20jaka%C3%A4t%20moderniin%20ja%20perinteiseen.>
- Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa. Ympäristöministeriö 2008 https://www.motiva.fi/files/1986/Liikennetarpeen_arviointi_maankayton_suunnittelussa.pdf

1.7 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä sekä lähdemateriaalista ..	4
1.6	Lähteet	4
1.7	Sisällysluettelo	5
2	TIIVISTELMÄ	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaava	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3	LÄHTÖKOHDAT	8
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	10
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	10
3.1.2	Luonnonympäristö	11
3.1.3	Rakennettu ympäristö	16
3.1.4	Liikenne	19
3.1.5	Maanomistus	21
3.1.6	Rakennetun kulttuuriympäristön arvot	21
3.2	Suunnittelutilanne	25
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	25
3.2.2	Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat (täydennetään)	32
3.2.3	Alueelle laaditut tai aikaisemmat selvitykset (täydennetään)	32
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	33
4.1	Suunnittelun tarve	33
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	33
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	33
4.3.1	Osalliset	33
4.3.2	Vireilletulo	34
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	34
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	34
4.4	Asemakaavan tavoitteet	35
4.4.1	Lähtökohta-aineiston ja kaavoitusprosessin tavoitteet	35
4.4.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	36
4.4.3	Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet	37
4.4.4	Harkinta luonnosvaiheen jälkeen	38
4.4.5	Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja muistutukset 38	
4.4.6	Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen	38
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	38
5.1	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden kuvaus	39
5.2	Asemakaavaluonnoksen kuvaus	41
5.2.1	Mitoitus	42
5.2.2	Aluevaraukset	43
5.2.3	Yleiset järjestelyt	44
5.2.4	Kaupunkikuva	45
5.2.5	Liikenne ja pysäköinti	47

5.2.6	Tekninen huolto	47
5.2.7	Tonttijako	47
5.3	Kaavan vaikutukset (täydennetään)	47
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	47
5.3.2	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	48
5.3.3	Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin	48
5.3.4	Vaikutukset sosiaalisiin olosuhteisiin	48
5.3.5	Vaikutukset luonnonympäristöön	48
5.3.6	Vaikutukset ilmastonmuutokseen ja muiden riskien näkökulmasta	49
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	49
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	49
6.1	Toteuttaminen ja ajoitus	49
6.2	Toteutuksen seuranta	50

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireilletulo

Vuonna 2020 kaupunki teki päätöksen kiinteistön myynnistä, jolloin myös kaavamuutos käynnistettiin. Asemakaavan ja tonttijaon muutos on tullut vireille kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä 8.12.2020 72§ kaavoituskatsauksen 2021 hyväksymisen yhteydessä. Vireilletulosta ilmoitettiin 25.2.2021, kun kaavoituskatsaus julkaistiin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma MRL 63§

7.6.2021 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätöksellä nähtäville **19.8.-2.9.2021** väliseksi ajaksi. Siitä jätettiin määräaikaan mennessä 2 mielipidettä ja 2 lausuntoa. Määräajan ulkopuolella saapui 2 lausuntoa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut palautteet ja kaavoituksen vastineet niihin on koottu erilliseen liitteeseen.

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

Kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä kaavoitusjohtajan päätöksellä xx.–xx.x.2022, jolloin osallisilla on ollut mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Nähtävilläolokaikana tuli x mielipidettä ja x lausuntoa.

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

Asemakaavan muutosehdotus on asetettu julkisesti nähtäville kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä x.x.-x.x.2022.

Lainvoimainen asemakaava MRL 188.5 §, kuntalaki 140 §:

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvisti Villa Gerbyn asemakaavamuutoksen ja tonttijaon kokouksessaan xx.xx.2022. Hyväksymisestä alkaneen valitusajan jälkeen kaava kuulutettiin lainvoimaiseksi, kun valitusai- kana siitä ei valitettu. Tätä ennen kaavan on hyväksynyt kaupunginhallitus xx.xx.2022.

2.2 Asemakaava

Villa Gerbyn nykyinen tontti muuttuu voimassaolevan kaavan palvelualueesta, jolla ympäristö säilytetään (P/s) asuinpientalojen korttelialueeksi, jonka kerrosalasta korkeintaan 30% saa käyttää ympäristövaikutuksiltaan asumiseen verrattaviin liike- ja toimitiloihin (AP-1). Korttelialueelle osoitetaan uutta rakennusoikeutta. Osa voimassaolevan kaavan P/s-alueesta muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL) sekä palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Palvelurakennusten kortteliin osoitetaan pieni määrä rakennusoikeutta.

Villa Gerbyn länsipuolella voimassaolevan kaavan mukainen virkistysalue, jolla ympäristö säilytetään (VL/s) muutetaan virkistysalueeksi (VL), sillä suojelun edellyttämiä luontoarvoja ei alueella ole enää todettu joh- tuen muun muassa alueen kärsimistä myrskytuhoista. Merkinnän päivitys mahdollistaa alueen paremman hoidon.

Tervaleppäsuontien itäpuolisen lähivirkistysalueen (VL/s) osia muutetaan yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Nämä alueet ovat epävirallisesti jo pysäköintikäytössä, eikä luontoarvoja näillä alueilla ole enää todettu. Virkistysalueen kaakkoiskulma muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL) ja esitetään uudelleen metsitettäväksi.

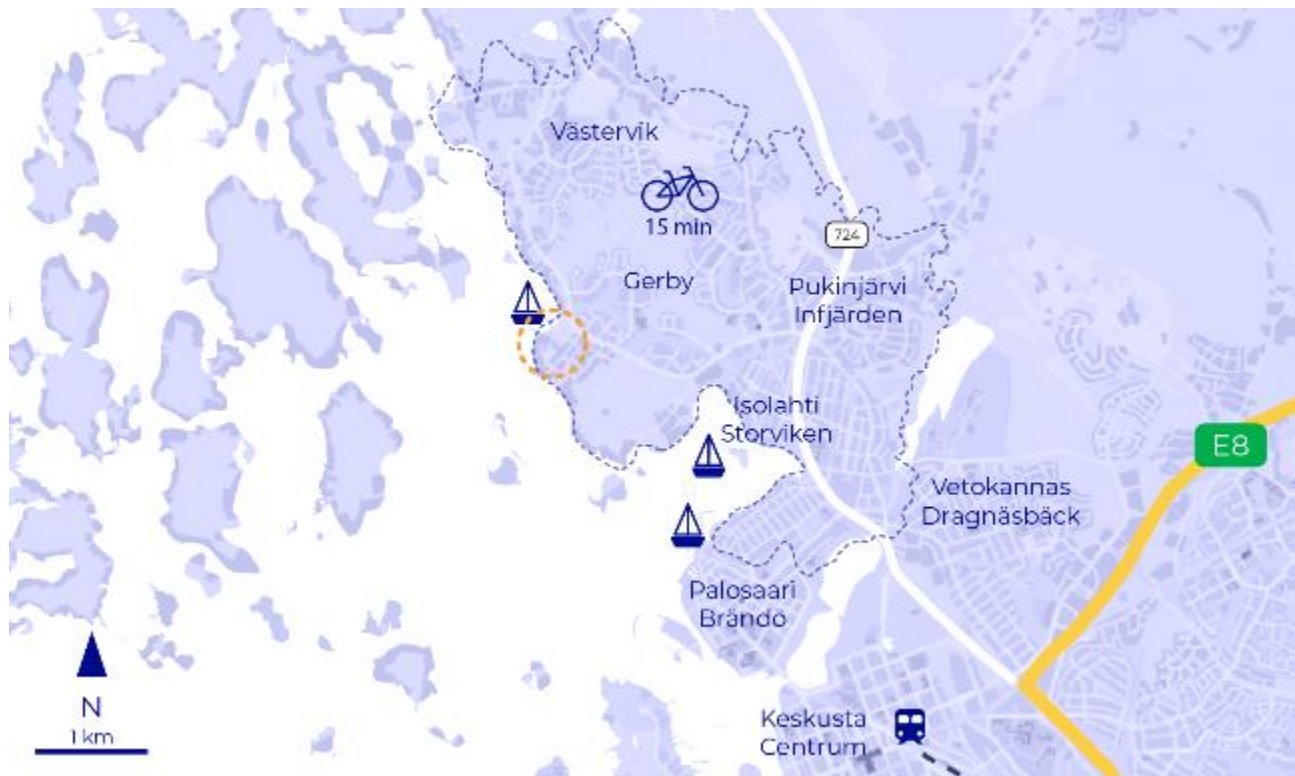
Asemakaavan muutoksella monipuolistetaan alueen käyttöä sekä ohjataan rakentamista nykyistä asema-kaavaa tarkemmalla tasolla. Asemakaavamuutos mahdollistaa Villa Gerbyn säilymisen asuin- tai palvelukäytössä sekä uusia asuinrakentamisen paikkoja. Korttelialueille osoitetaan rakennusoikeudet, rakennusalat ja muut rakentamisen laatua ohjaavat määräykset sekä ratkaistaan tonttikohtainen pysäköinti. Asemakaavamuutosta ohjaavat kaupungin tavoite tiivistää kaupunkia ja monipuolistaa asuntotarjontaa osoittamalla erilaisia asuinrakennuspaikkoja olemassa olevan kaupunkirakenteen sisällä. Venesataman pysäköintialue laajenee, mutta viheralueiden kokonaismäärä säilyy muuttumattomana verrattuna voimassaolevaan asema-kaavaan. Kaavamuutoksessa on huomioitu yleiskaavan mukaisen palvelutoiminnan säilyttäminen alueella.

Tavoitteena on luoda mahdollisuuksia yhteisölliselle ja sekoittuneelle asuin- ja palvelutoimintakorttelille. Lisäksi mahdollistetaan paikka pienelle, kioskimaiselle palvelutoiminnalle venesataman kupeessa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuonna 2023, jonka jälkeen kaava-alueen rakennuslupamenettely ja toteuttaminen voivat alkaa.

3 LÄHTÖKOHDAT



Kuva 3 Suunnittelualueen sijainti Vaasan kaupungissa.

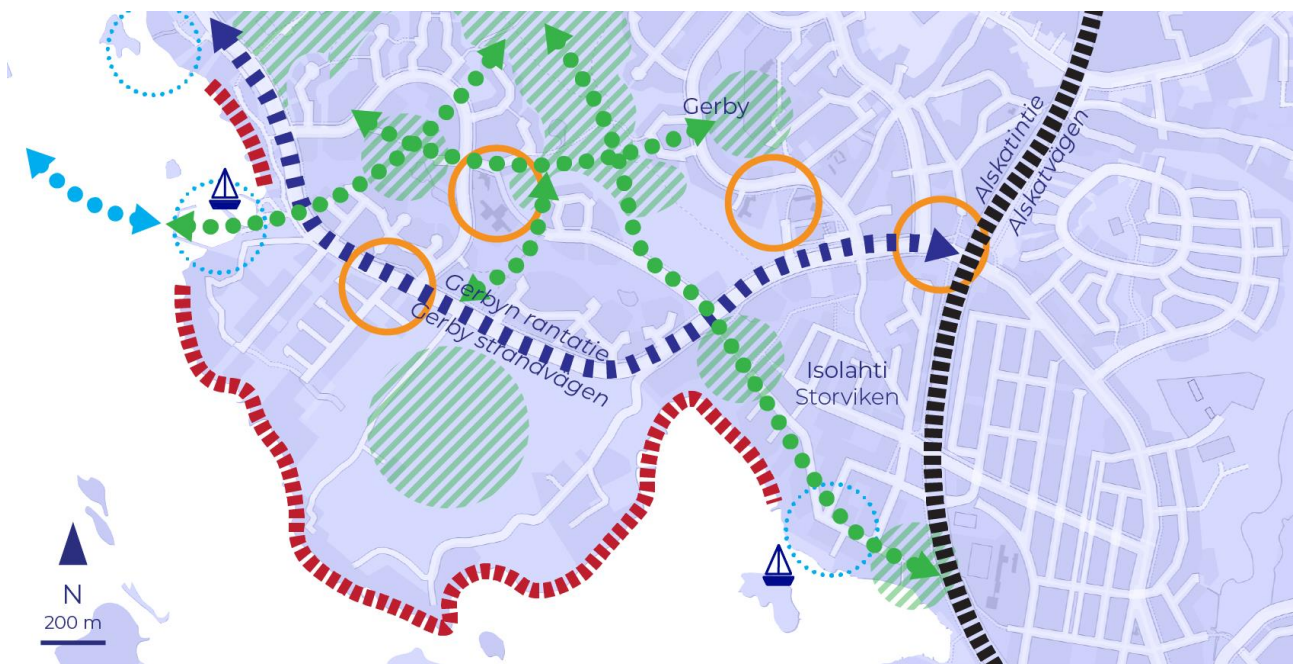
Suunnittelualue sijaitsee Gerbyn niemellä venesataman kupeessa ja Gerbyn rantatien varrella. Aluetta rajaa lännessä Tuomarinselkä, ja idässä suunnittelualue rajautuu osaksi Tervaleppäsuontiehen ja osaksi läheiseen virkistysmetsään. Alue on saavutettavissa hyvin yksityisautolla, ja joukkoliikenteen lähin pysäkki on 10 minuutin kävelymatkan etäisyydellä. Alue on saavutettavissa 15 minuutin pyöräilyllä koko Gerbyn ja Västervikin alueelta sekä Pukinjärven, Isolahden ja Palosaaren alueelta. Pyörätieyhteys keskustasta alueelle on hyvä. Alue on saavutettavissa polkupyörällä kaupungin keskustasta noin 24 minuutissa.

Kaavamuutosalueella on pienen alueen sisällä monta erilaista käyttötarkoitusta. Tervaleppäsuontien varreen on rakentunut 2010-luvulla pientaloalue. Suunnittelualueella toimii Vaasan kaupungin omistama Ger-

byn pienvenesatama, jossa on noin 200 venepaikkaa. Osa satamasta ja sitä ympäröivät vesialueet ovat kahden jakokunnan, Gerby skifteslagin ja Gerby Vattendelägarlagin, hallinnoimia. Myös niillä on oma pienvenesatama, joka sijaitsee kaavoitettavan alueen vieressä sen koillispuolella. Jakokuntien hallinnoimassa pienvenesatamassa on historiallisia venevajoja. Kaavamuutosaluetta reunustavat lehtotyyppiset lähivirkistysmet-sät, joissa on aikaisemmin havaittu myös merkkejä liito-oravista.

Alue on osa Vaasan saariston historiallisesti suosittua huvila-aluetta, ja Tuomarinselän rannat ovatkin olleet toinen toistaan komeampien pitsihuviloiden täplittämiä. Vanhoista huviloista on säilynyt suuri osa, mutta alueella on runsaasti myös uudisrakentamista.

Yleiskaavassa alue on osoitettu palvelutoimintojen alueeksi. Villa Gerbyn rakennuksessa onkin ollut vuosien saatossa monenlaista toimintaa: huvila- ja asuinkäytön jälkeen rakennuksessa toimi myös muutaman vuoden ajan ravintola, joka tarjosi myös pienimuotoista majoitustoimintaa. Kiinteistö on toiminut myös meripartiolaisten toimistona. Vaasan kaupunki osti rakennuksen 2000-luvun alussa, ja rakennus on ollut siitä lähtien käytössä nuorisotilana ja huvilalla on järjestetty mm. Prometheus-leirejä. Vuonna 2020 kaupunki teki päätöksen kiinteistön myynnistä, jolloin myös kaavamuutos käynnistettiin. Kiinteistön säilyminen pelkästään palvelukäytössä on katsottu hankalaksi historiallisten rakennusten säilyttämisen ja toisaalta hyödyntämisen kannalta. Myös rakennuksen sijainti asuinalueen keskellä rajoittaa mahdollisten palveluiden tyyppiä. Settlementtityhdistyksen toimitalo Vestis Isokyläntie 20:ssä valmistui vuonna 2022 korvaamaan osaltaan puuttuvia nuorisotiloja. Gerbyn palveluverkko on kuitenkin heikko, ja asukkaat toivovat alueelle lisää lähipalveluita.



Kuva 4 Kaaviokuva Gerbyn palveluista, viheralueista, ulkoilureiteistä ja niiden solmukohtista.

Gerbyn pienvenesatama on suosittu ankkurointipaikka, ja satamaa on laajennettu useasti viime vuosikymmeninä. Samalla pysäköinnin tarve on kasvanut. Alueella on varsinkin kesäviikonloppuisin runsaasti autoja, joista osa on virheellisesti pysäköity viheralueille ja teiden varsille. Osa pysäköintipaikoista käytetään myös muun muassa moottorikelkkojen ja veneiden pitkäaikaiseen säilytykseen.

Pienvenesataman lounaiskulmasta on talvisin käynti jäälle. Tämä reitti palvelee paitsi alueen asukkaiden virkistysreittinä, myös talvisena tavarantoimitusväylänä saaristoon.

7.6.2021 päivätysssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettiin alkuperäinen kaavarajaus, joka kattoi pelkästään Villa Gerbyn tontin, vesijättömaan ja viereisen viheralueen. Tämän kaavarajauksen perusteena

oli Vaasan kaupungin tavoite myydä Villa Gerbyn kiinteistö asuinkäyttöön soveltuvalla kaavamerkinnällä sekä samalla päivittää voimassaolevan kaavan osittain vanhentuneet suojelumerkinnät. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun palautteen ja 2.12.2021 pidetyn asukastilaisuuden perusteella kaavarajausta päädyttiin laajentamaan koskemaan myös venesataman pysäköintialuetta, ja sen viereistä viheraluetta. Alueen pysäköintijärjestelyjä ja liikenteen sujuvuutta pyritään kaavamuutoksella parantamaan.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Noin puolet suunnittelualueesta on vehreää vanhaa lehtometsää ja Villa Gerbyn huvilan pihapiiriä, ja puolet on Gerbyn venesataman paikoitusaluetta. Lähiympäristön asuinalueet ovat rakentuneet pääosin 1980-luvulla arkkitehtitoimisto Antti Tähtinen Ky:n ja maisema-arkkitehti Jorma Panun suunnitelmien mukaisesti orgaanisesti polveilevaksi ja metsäiseksi pientaloalueeksi. Kaava-alueen lähellä sijaitsee venesataman lisäksi pieni päivittäistavarakauppa, Länsimetsän koulu sekä päiväkot. Gerby on väestörakenteeltaan tyyppillistä pientaloaluetta, jonka asukkaat ovat suureksi osaksi lapsiperheitä tai 1980-luvulla alueelle muuttaneiden lapsiperheiden vanhempia pariskuntia.

Kaava-alueen ympäristö on historiallista huvila-aluetta, jonne kaupungin kerma pakeni keskustan kivitalojen kuumuutta ja ilmansaasteita. Tuohon aikaan Gerbyn niemi sijaitsi verrattain etäällä kaupungista, ja niemessä sijaitseville huviloille kuljettiinkin kesäaikaan veneillä. Jopa useita vuoroja päivässä seilaavat höyrylaivat pysähtyivät suurimpien huviloiden laitureilla kuljettaen edestakaisin töissä käyviä virkamiehiä, lääkäreitä ja tuomareita. Yksi näistä huviloista on suunnittelualueen keskiössä sijaitseva Villa Gerby.

1990-luvun loppupuolella elintaso alkoi lamavuosien jälkeen nousta. Huviloita ja pientaloja alettiin rakentaa Vaasan keskustaa ympäröiville alueille, ja Gerbyn niemi alkoi muuttua metsäisestä niemestä moderniksi pientaloalueeksi. Ensimmäinen asemakaava alueelle sai kuitenkin lainvoiman vasta 2009, jonka yhteydessä Tervaleppäsuontien varrelle kaavoitettiin runsaasti uusia pientalotontteja. Samoihin aikoihin myös satama alkoi laajeta nykyiseen muotoonsa.



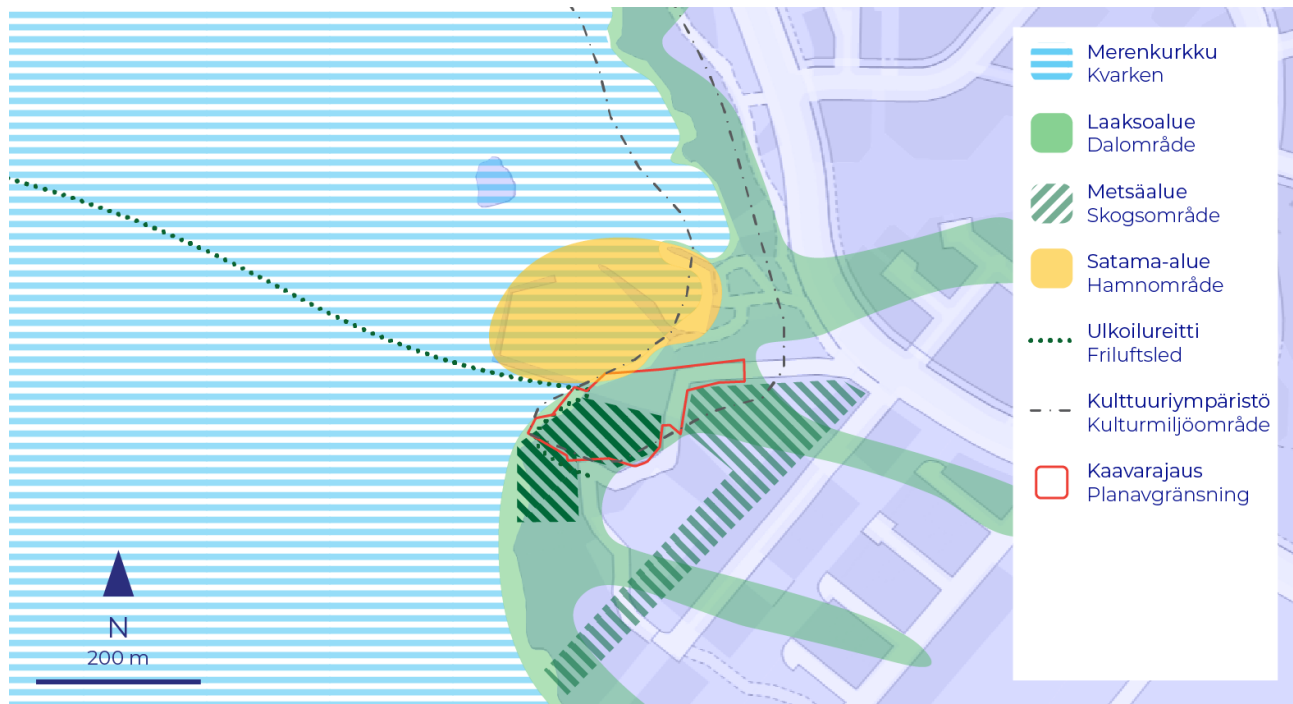
Kuva 5 Pienvenesataman kehitys 1930-luvulta nykypäivään.

Villa Gerbyn tontilla sijaitsee 1800-luvun lopulla rakennetun 2-kerroksisen huvilarakennuksen lisäksi 1940-luvulla rakennettu pienempi 1-kerroksinen mökkirakennus, 2000-luvulla rakennettu sauna ja neljä pientä majoitusmökkiä. Rakennukset ovat olleet tyhjiillään vuodesta 2020.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maankäytön suunnittelun tulee aina tukeutua paikan luontoperustaan, joka muodostuu elottomasta ja elollisesta luonnosta sekä ihmisen muovaamista kulttuuriympäristöistä. Fyysisten elementtien lisäksi luontoperustaan liittyy myös aineettomia arvoja, kuten kulttuurillisia, esteettisiä ja terveydellisiä arvoja.

3.1.2.1 Maisemarakenne



Kuva 6 Suunnittelualan maisemaelementit

Maisemarakenteen perusrungon muodostavat maiseman äärialueet; vedenjakaja-alueina toimivat maaston korkeimmat kohdat ja alavat pintavesien kerääntymisalueet, laaksot. Vaasassa maisemaelementit ovat verrattain pienipiirteisiä alueen loivasta profiilista johtuen.

Suurmaisemaltaan suunnittelualue sijaitsee Gerby-Västervikin selänteellä, joka on monimuotoinen, usean kumpareen rykelmistä muodostunut selänne. Kumpareiden korkeimmat kohdat eli vedenjakajat ovat usein loivaharjaisia ja matalia ja ne muodostavat lähes mosaiikkimaisen verkoston. Myös kumpareiden rinteet ovat suhteellisen loivia ja pienipiirteisiä.

Kumpareet ovat matalia, jääkauden jälkeisten merivaiheiden huuhtomia, vähäravinteisia ja karuja, usein hyvin kivikkoisia moreenimäkiä. Vaasan rannat ovat loivasti nousevia, ja suunnittelualue onkin suurilta osin kerran sadassa vuodessa toistuvan vesistötulvan 1/100a tulva-alueella.

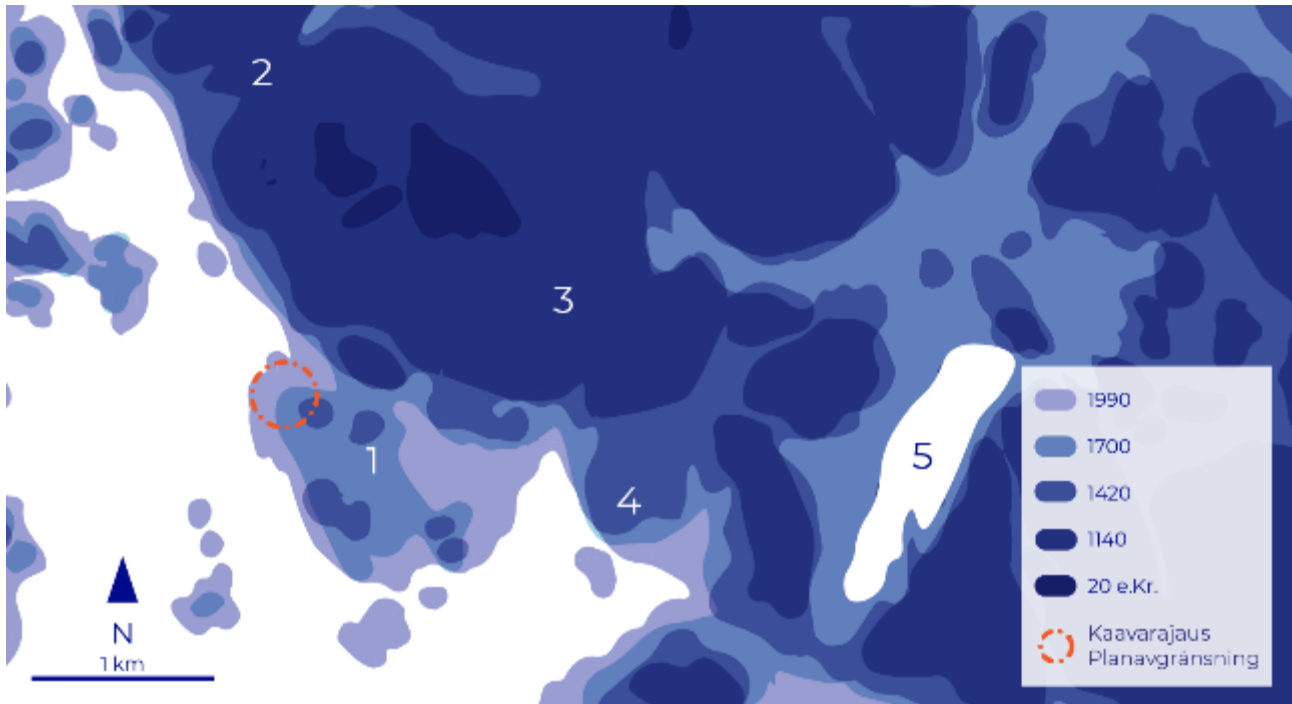


Kuva 7 Laserkeilausaineisto suunnittelualueen maaston korkeusasemista. Päällä peruskartta.



Kuva 8 Vesistötulva 1/100 a. Tulvakarttapalvelu ArcGIS Online

Gerbyn niemen alkupisteenä voidaan pitää Solasaaren kivisiä luotoja, jotka nousivat maankohoamisen seurauksena merestä vuoden 1420 tienoilla. Maankohoamisilmiön seurauksena rantaviiva siirtyy merelle päin edelleen noin 8 millimetrin vuosivauhtia. Ilmastonmuutoksesta johtuva merenpinnan nousu tulee kuitenkin hidastamaan maankohoamisen vaikutuksia. Merentutkimuslaitoksen mukaan maanpinta tulee kuitenkin nousemaan Vaasassa todennäköisesti vielä 100 vuoden kuluttuakin. Tuolloin Villa Gerby on ennusteiden mukaan metrin kauempana merenrannasta kuin tänä päivänä.



Kuva 9 Rantaviivan muutos aikojen saatossa, mukailtu "Gerby-Vestervik i gängen tiden" (1985) -kirjasta. 1) Solasaari 2) Västervik 3) Gerby 4) Isolahti 5) Pukinjärvi.

Suunnittelualue on Vaasan viheraluejärjestelmässä 2030 osa Vaasan merenrantapuistojen ketjua. Merenranta on tärkeä kaikille vaasalaisille, erityisesti niille kaupunkilaisille, joilla ei ole mahdollisuutta nauttia saaristosta veneillen tai kesämökkeillen. Metsää kasvavan merenrantavyöhykkeen merkitys eläimistön, kuten liito-oravien, kulkureitteinä on erityisen huomattava.

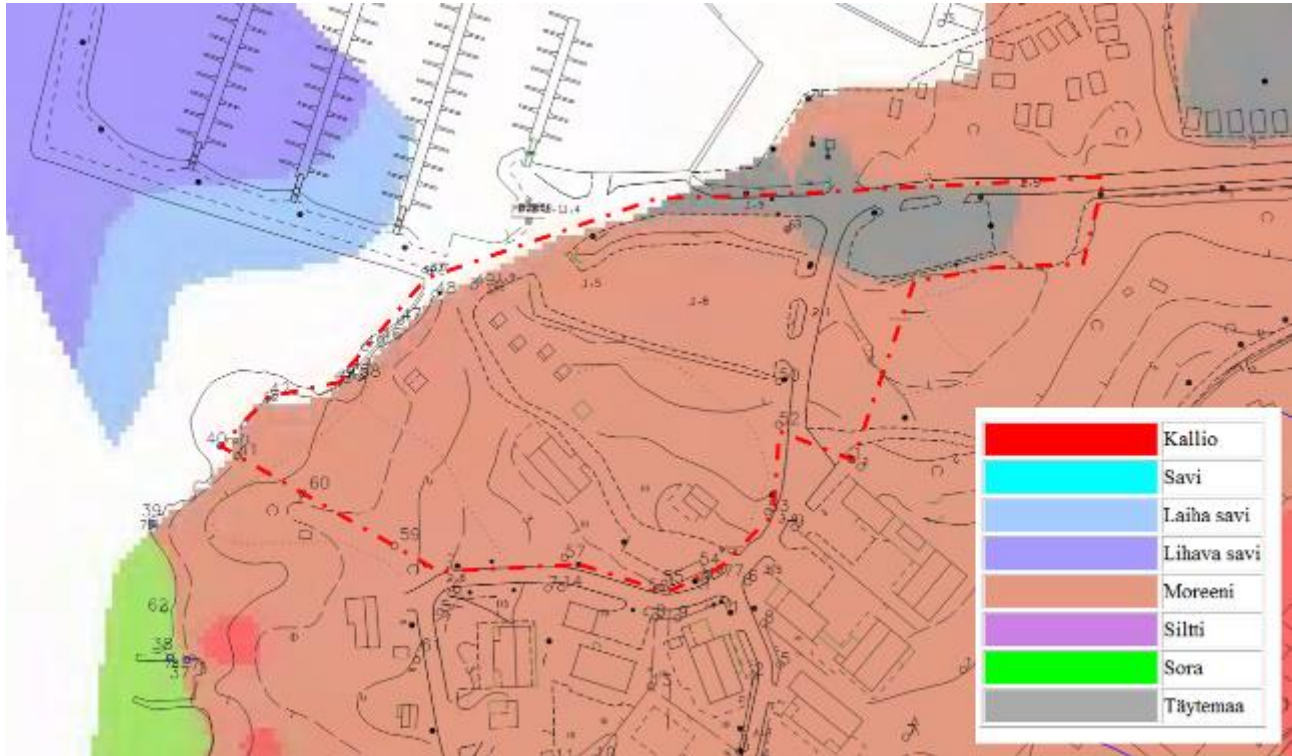
Gerbyn niemen ja Västervikin välillä ei ole yhtenäistä merenrantapuistoa, vaan asukkaiden pääsy merenrantaan pyritään järjestämään noin 1 km:n välein varatuilla puistokaistaleilla. Villa Gerby ja venesataman alue ovat osa tällaista puistokaistaleita, ja siten niiden virkistysarvo on merkittävä.



Kuva 10 Viheralueen läpi kulkeva virkistysreitti. Oikealla vanha sauna, taustalla venesataman aallonturkaja.

3.1.2.2 Maaperä

Kaava-alue on suurilta osin rakentamiseen hyvin soveltuvaa moreenia. Peruskallio on alueella noin 10 metrin syvyydessä. Tulvariski asettaa kuitenkin vaatimuksia kosteudelle alttiiden rakenteiden vähimmäiskorkeudesta, joten täyttöä saatetaan tarvita. Maaperän muokkaustarve tarkentuu suunnittelun edetessä ja viimeistään rakennusvaiheessa.

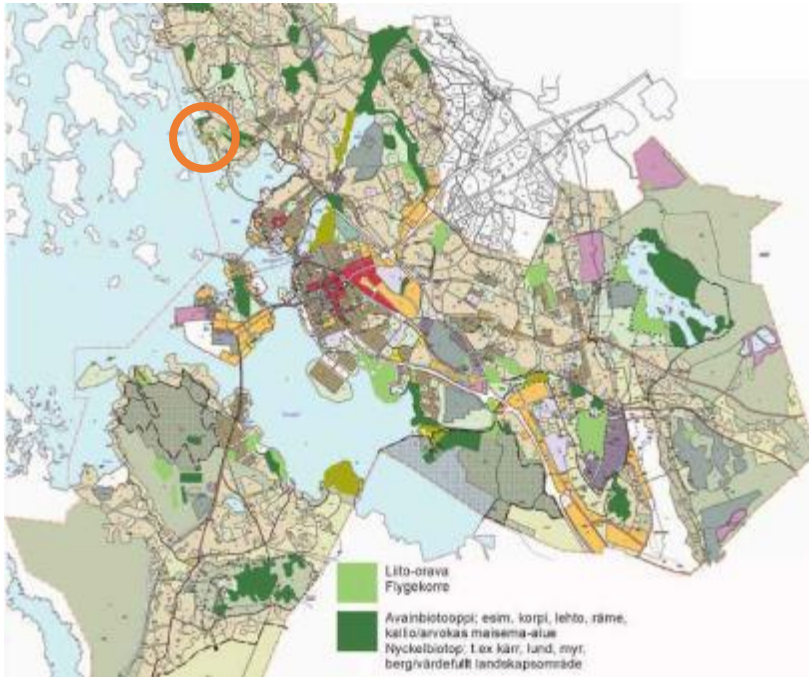


Kuva 11 Kaava-alueen lähiympäristön maaperäkarta.

Happamien sulfaattimaiden esiintymistodennäköisyys alueella on Geologian tutkimuskeskuksen tekemän arvion mukaan hyvin pieni. Alueella ei ole suoritettu koeporauksia tai näytteenottoa, jotka ovat suunnittelu- ja toteutusvaiheessa tarpeellisia maaperän ominaisuuksien todentamiseksi.

3.1.2.3 Luontotyytit

Vaasan viheraluejärjestelmässä 2030 muutosalue on merkitty avainbiotoopiksi. Näitä ovat esimerkiksi korpi, lehto, räme, kallio tai muut arvokkaat maisema-alueet.



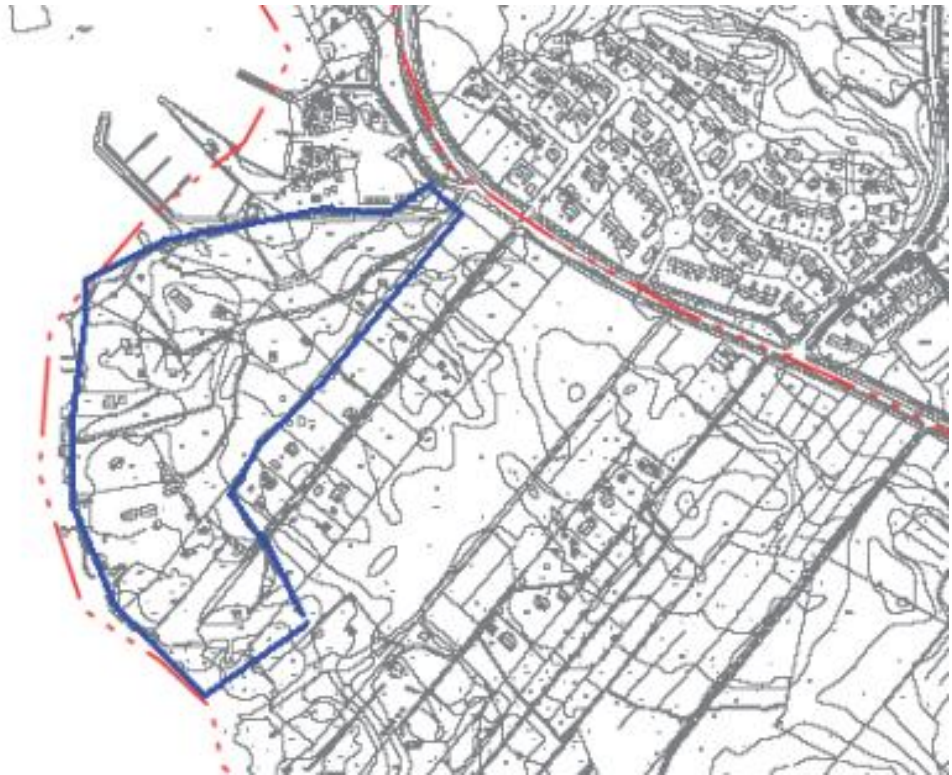
Kuva 12 Ote Vaasan arvokkaat luontotyypit -kartasta. (Vaasan viheraluejärjestelmä 2030, 2008)

Suunnittelualueen luontoarvot on inventoitu kesällä 2021. Alueen luontoinventoinnissa ei löydetty luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä tai muita arvokkaita elinympäristöjä.

3.1.2.4 Eläimistö

Suunnittelualueella ei pesinyt Euroopan unionin lintudirektiivin liitteen I (79/409/ETY) lajeja. Suomen uhanalaisuusluokituksen lintulajeista alueella havaittiin silmälläpidettävä (NT) västäräkki ja erittäin uhanalainen (EN) viherpeippo.

Vuonna 2007 alueella tehtiin osana voimassaolevan asemakaavan nro 946 taustatyönä Suomen Luontotieto Oy:n toimesta liito-oravaselvitys. Liito-oravaselvityksen mukaan tuolloisen suunnittelualueen pohjoisosassa, keskellä mökkiasutusta, on asuttu ja elinvoimainen liito-oravan elinpiiri. Alueen tervalepissä on muutamia liito-oravalle soveliaita pesäkoloja. 12.8.2009 voimaan tullessa asemakaavassa kaavamuuutukseen kuuluvat palvelu- ja viheralueet määriteltiin alueiksi, jolla ympäristö säilytetään (/s). Tällaisia aluetta tulee kehittää siten, ettei sillä sijaitsevia liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja vaaranneta tai alueen luonnetta muutoin muuteta. Vuosien saatossa liito-oraville soveltuvia pesäpuita on kuitenkin kaatunut myrskyjen seurauksena, joten liito-oravat ovat viimeisimpien luontoselvitysten (2021) mukaan ranta-alueelta kadonneet. Venesataman pysäköintialueen itäpuolen metsikköä sen sijaan liito-orava käyttää luultavasti liikkumiseen Gerbyn rantavyöhykkeellä pohjois-eteläsuunnassa.



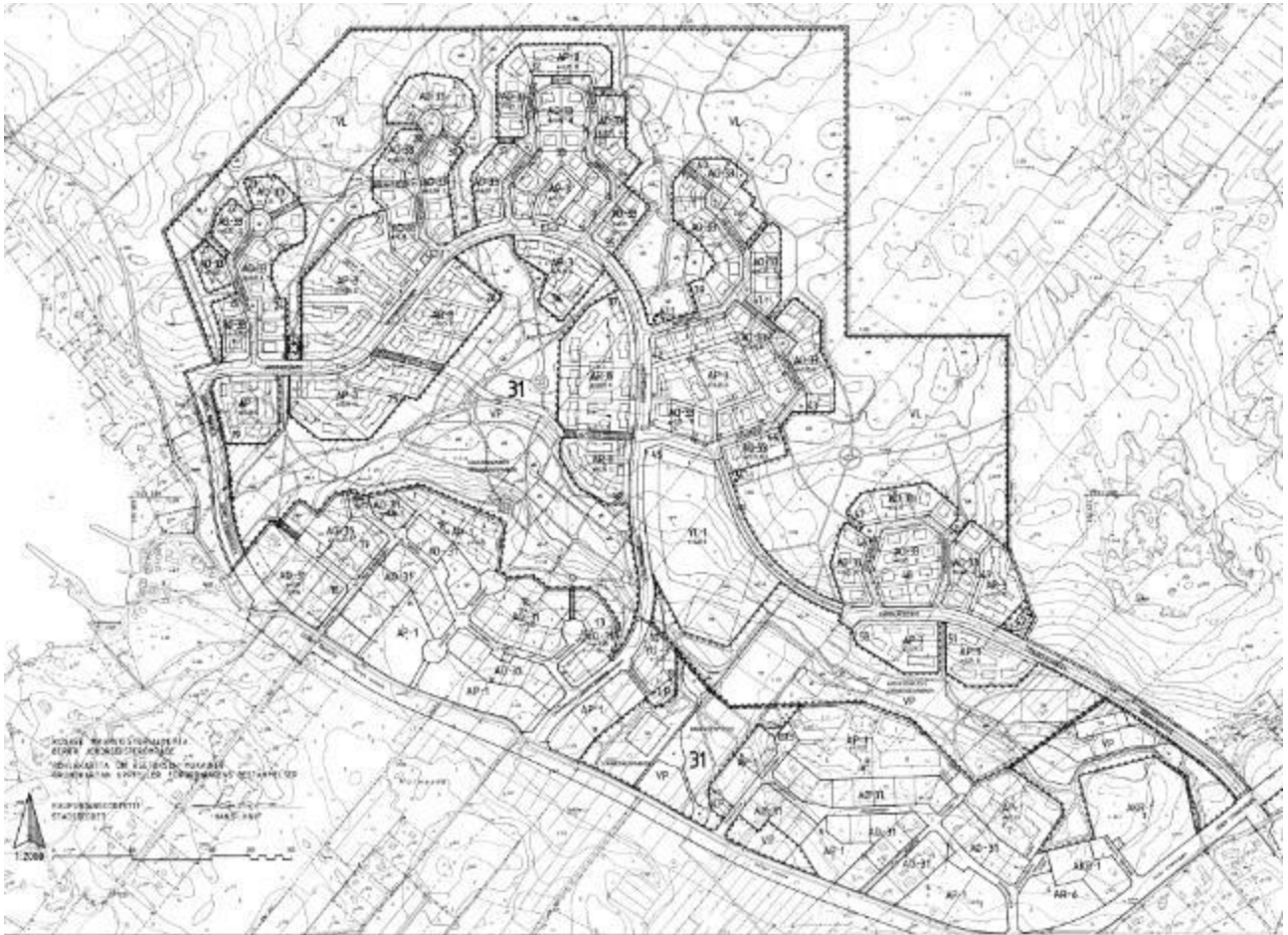
Kuva 13 Liito-oravan elinpiirin raja (sinisellä) vuoden 2007 selvityksessä.

Metsää kasvavan merenrantavyöhykkeen samoin kuin yhtenäisiä metsänreunoja sisältävien laaksopainanteiden merkitys eläimistön, kuten liito-oravien, kulkureitteinä on erityisen huomattava. Vuoden 2021 inventoinnissa selvitysalueelta ei kuitenkaan löytynyt liito-oravan elinpiirejä tai luonnonsuojelulain 49 §:ssä mainittuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Maastohavaintojen perusteella arvioitiin, että liito-oravan liikkuminen alueelta toiselle tapahtuu selvitysalueen itäpuolella sijaitsevan metsän kautta. Suunnittelualueella mahdollisesti tapahtuvilla maankäytön muutoksilla ei arvioida olevan haitallista vaikutusta liito-oravan kulkureitteihin.

Vaasan lepakkokannan säilymisen kannalta vanhat ullakko- ja kellaritiloja sisältävät rakennetut kulttuurimiljööt ovat avainasemassa samoin kuin saalistusalueina avoimet pienvesistöt, kallioalueet ja lakikivikot. Lepakkokartoituksessa ei löydetty Suomen luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisia lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Reittikartoituksesta ja AudioMoth -äänitallentimien nauhoituksista saatujen havaintojen perusteella lepakot ruokailevat satunnaisesti selvitysalueen tuntumassa ja lentävät Villa Gerbyn selvitysalueen ohi. Mikäli alueella tehdään rakennusten purkamisia, tulee rakennusten sisätilat tarkistaa lepakoiden päiväpiilojen varalta. Alueen jatkosuunnittelu on luontoselvityksen mukaan mahdollista tehdä siten, että se ei heikennä lepakoiden ruokailualueita tai siirtymäreittejä.

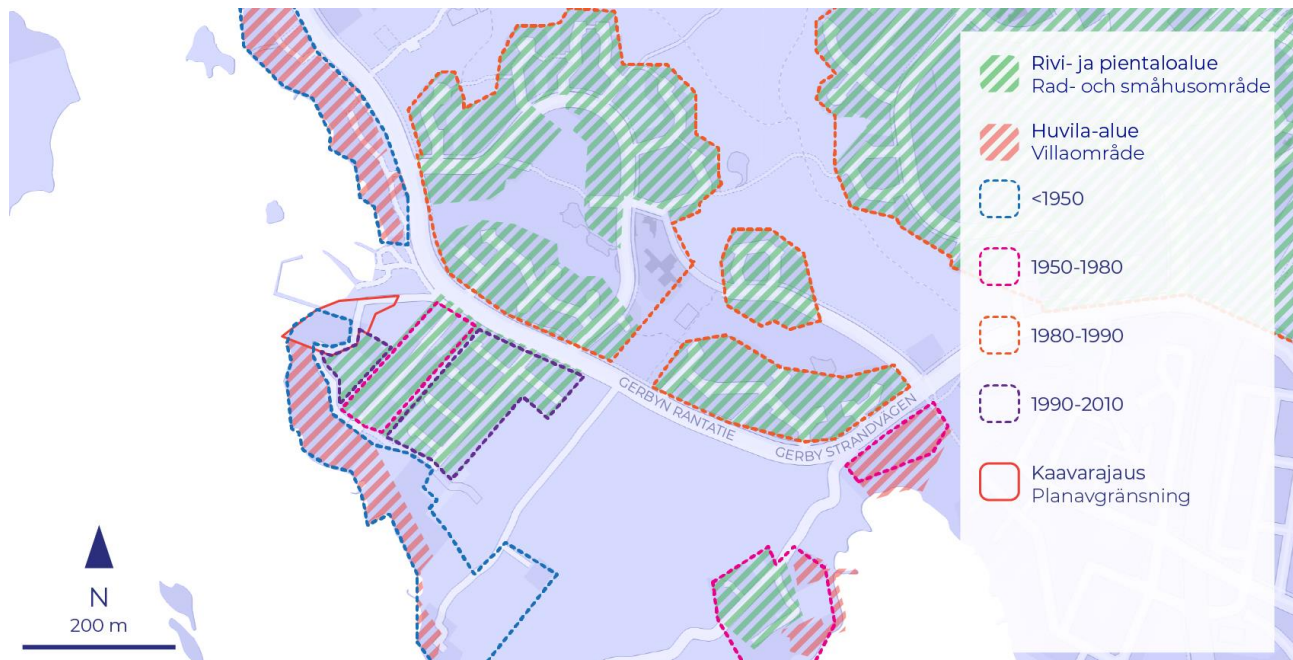
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue alue kuului vuoteen 1973 asti Mustasaaren kuntaan. Tuolloin Gerbyn, Mustasaaren ja Västertervikin kylät osaksi liitettiin osaksi Vaasaa. Vielä 1980-luvulle asti Gerbyn asutus oli maaseutumaista, mutta 1980-1990 niin kutsutun Uuden Gerbyn rakentuminen alkoi. Uusi Gerby käsittää 15.4.1983 lainvoiman saaneen asemakaavan 616 alueen. Kaavan kantavana ajatuksena oli metsäinen, orgaanisesti polveileva omakotitalo- ja rivitaloalue. Tällöin alueelle kaavoitettiin myös Länsimetsän koulu.



Kuva 14 "Uusi Gerby", asemakaava 616 vuodelta 1983.

Gerby on onnistunut säilyttämään alkuperäisen metsälähiön idean, ja on yhä tänäkin päivänä väljä ja vehreä asuinalue. Uudisrakentaminen on keskittynyt Västervikiin. Gerbyn niemeen on huvila-asutuksen ja yksityiselle maalle rakentuneen 1960-luvun alun asutuksen lisäksi rakentunut kaksi erillistä uutta pientaloaluetta 1990- ja 2010-lukujen aikana.



Kuva 15 Alueen rakennuskanta ja rakentuminen.

3.1.3.1 Tekninen huolto

Kaava-alueella on kunnallistekniikkaa, jota voidaan laajentaa kattamaan uudet tontit. Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole kaukolämpölinjaa.

3.1.3.2 Väestö- ja yhdyskuntarakenteen kehitys

Suunnittelualue kuuluu Gerbyn suuralueeseen ja edelleen Gerbyn niemen pienalueeseen. Gerbyn suuralueeseen kuuluu nimensä mukaisesti Gerby, Västervik ja Gerby-Västervik-Djupskärin saaristoalue. Gerbyn suuralue on Vaasan toiseksi väkimmäinen. Sen asukasluku oli 31.12.2020 10 725 asukasta.

Gerbyn suuraluen väkiluvun odotetaan kasvavan tasaisesti vuoteen 2040 asti. Ennusteessa on huomioitu Gerbyyn ja Västervikin alueelle suunniteltu asuntotuotanto vuosina 2021-2040, joista valtaosa on omakoti- ja rivitaloasuntoja. Keskustan palveluiden läheisyys ja toisaalta laajat metsäiset ulkoilualueet ovat tyypillisesti houkuttelevat alueelle erityisesti lapsiperheitä.

3.1.3.3 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueen läheisyydessä ei ole suuria työpaikka- tai elinkeinotoiminnan keskittymiä. Gerbyn rantatien varrella sijaitseva päivittäistavarakauppa työllistää muutaman henkilön. Lähialueella sijaitseviin osoitteisiin on myös rekisteröity useita pienyrityksiä.

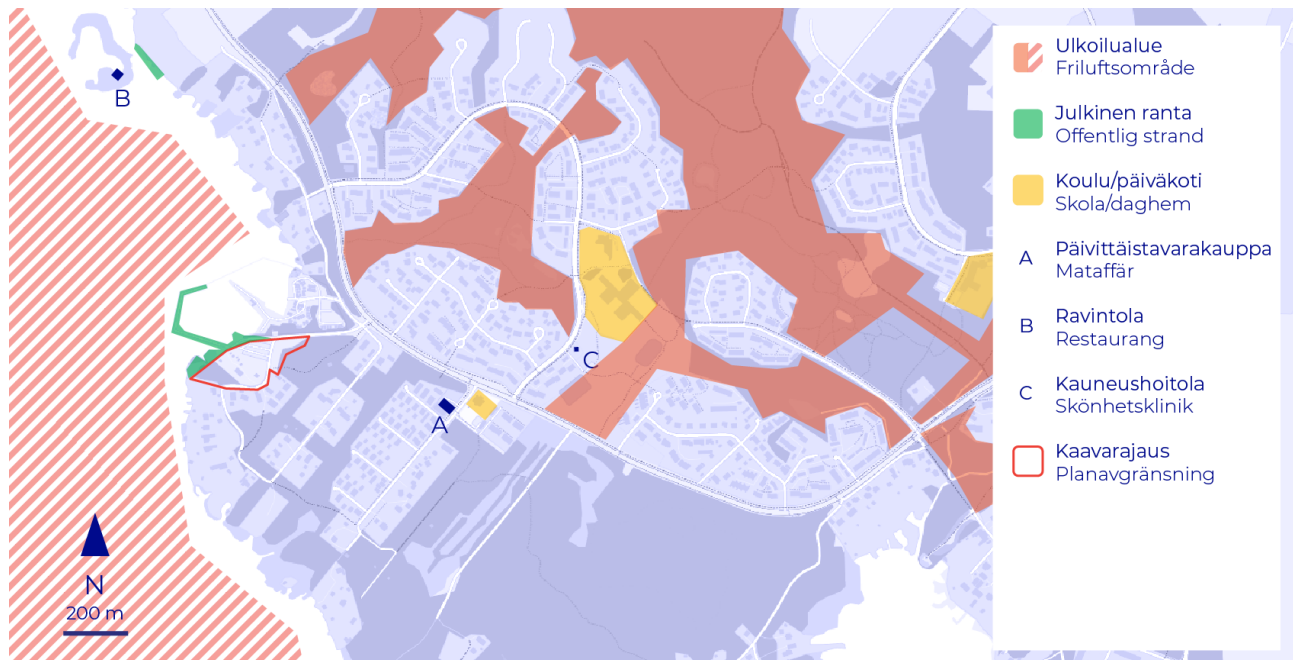
3.1.3.4 Palvelut

Koska kaupunki on lakkauttanut Villa Gerbyn nuorisotilana, suunnittelualueella ei ole tällä hetkellä varsinaisia palveluita. Alueen läheisyydessä sijaitsee Länsimetsän koulu ja päiväkotit, Omenalehdon päiväkotit sekä päivittäistavarakauppa. Länsimetsän tiellä sijaitsevassa vanhassa grillirakennuksessa toimii nykyisin kauneusklinikka. Suunnittelualueen pohjoispuolella Ukkokarin saarella toimii vuoden ympäri ravintola.

3.1.3.5 Julkinen tila

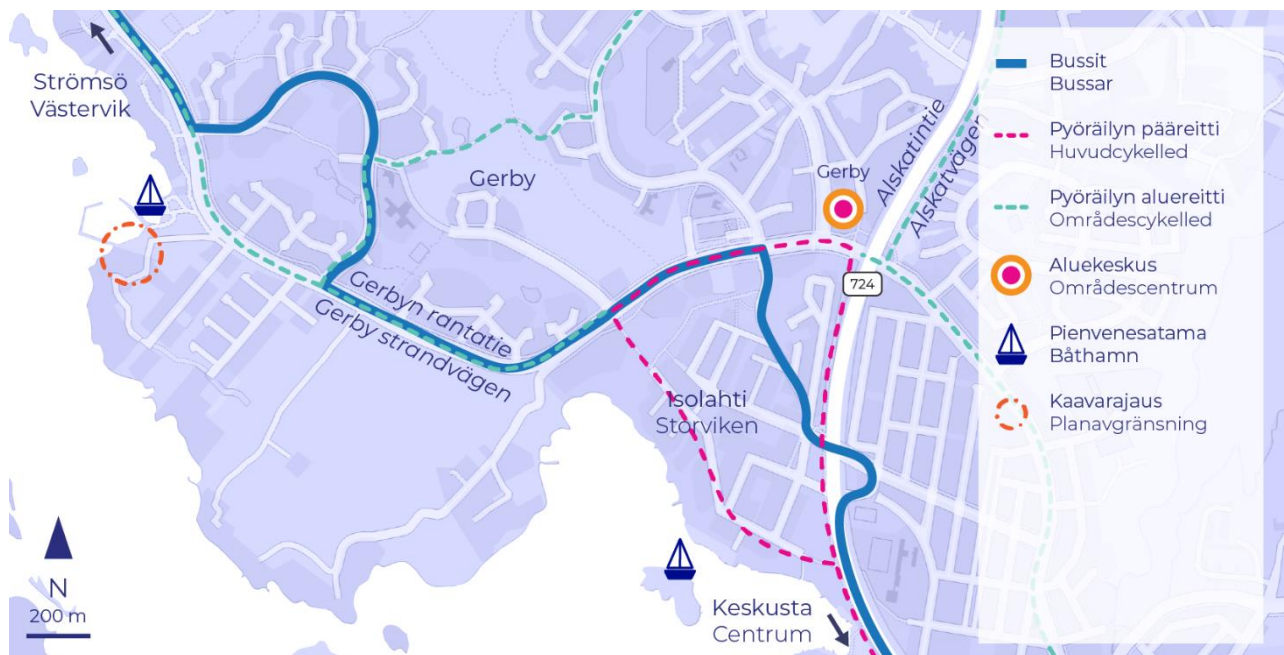
Gerbyn keskiössä on vahva viher- ja ulkoilualueiden verkosto. Storbergetin ulkoilualueella on kuntopolkujen lisäksi frisbeegolf-rata, kuntoportaat, pulkkamäki ja koirapuisto. Ulkoilualueelta on myös yhteyksiä Länsimetsäntietä reunustavien asuinalueiden keskuspuistoon, Rantatienpuistoon. Kaupungin tavoite on, että keskuspuistoon kuuluvien ranta-alueiden ulkopuolella kaupunkilaisilla olisi esteetön pääsy rantaan vähintään 600-1000 metrin välein. Gerbyssä tavoite toteutuu jokseenkin hyvin, mutta tavoitteen toteutumiseksi

nykyiset julkiset rantapaikat on säilytettävä. Gerbyn venesatamasta on talvisin myös kulku jääreiteille, jotka palvelevat niin ulkoilijoita kuin mökkeilijöitäkin talviaikaisena tavarankuljetusreitteinä.



Kuva 16 Palvelut ja julkinen tila suunnittelualueen lähiympäristössä.

3.1.4 Liikenne



Kuva 17 Alueellinen liikenneverkko.

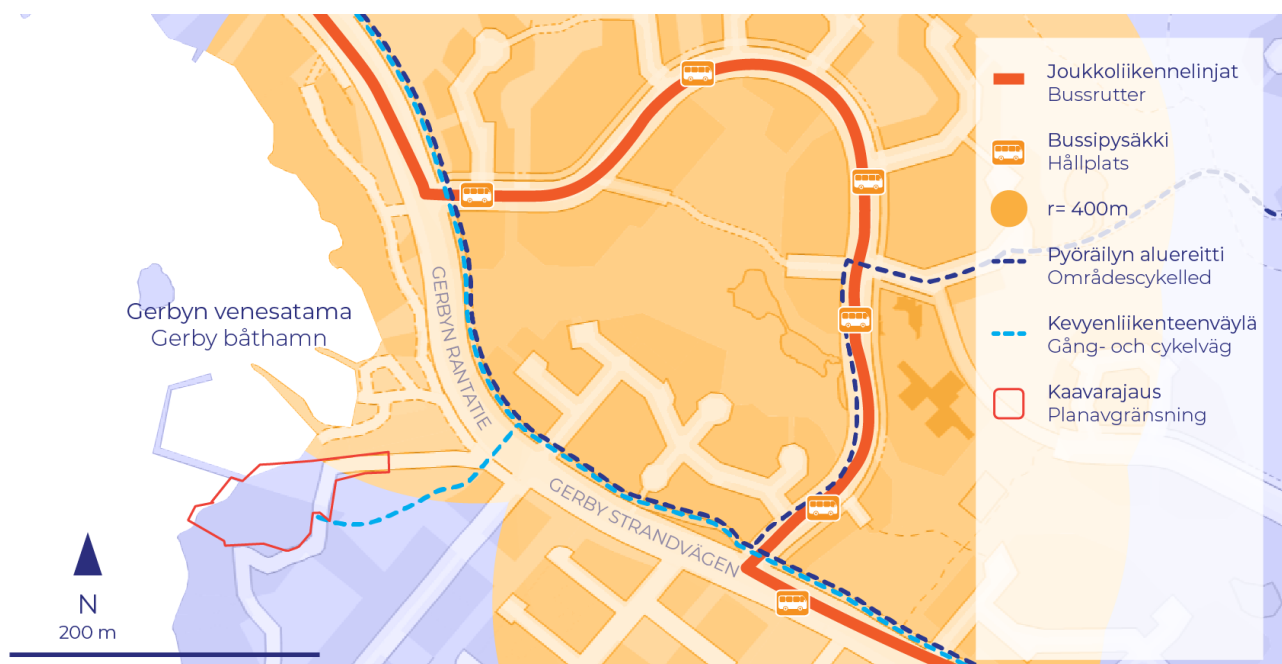
3.1.4.1 Autoliikenne

Kaava-alueen läpi kulkeva Tervaleppäsuontie on tonttikatu, jonka kautta liikennöidään Gerbyn rantatielle. Gerbyn rantatie on pääkatu, joka yhdistää seututien 724 (Alskatintie) aina Västervikiin asti. Seututie 724 johtaa Vaasasta Mustasaaren Raippaluotoon.

Gerbyn suuralue on Vaasan toiseksi väkirikkain, mutta alueelle johtaa vain kaksi kulkuväylää: edellä mainittu pääkadun Gerbyn rantatien ja Alskatintien risteuksen kautta, sekä 600 metriä pohjoisemmassa Pohjanpuolentien risteuksen kautta. Koska Gerbyn alueella ei ole suuria työllistäjiä, kouluja tai kaupan keskittymiä, voidaan arvioida että noin 10 000 asukasta käyttää näitä kahta kulkureittiä päivittäiseen asiointiin. Asukkaat kokevat varsinkin Alskatintien risteuksen ruuhkaiseksi. Gerbyn rantatien risteuksen jälkeinen osuus Alskatintiestä onkin yksi Vaasan vilkkaimmin liikennöidyistä tieosuuksista. Sitä käyttää Väyläviraston mittauksen mukaan n. 12 000 ajoneuvoa päivittäin (vuoden 2021 tiedot).

3.1.4.2 Joukkoliikenne

Kaava-alue on melko hyvin saavutettavissa joukkoliikenteen avulla. Linjan 1 (Västervik - Keskusta – Liisanlehto) vuoroväli on suhteellisen tiheä, huippuaikoina kerran puolessa tunnissa, mutta linja 11 (Gerby – Keskusta – Gerby) palvelee lähes pelkästään koulumatkalaisia. Lisäksi samalla reitillä liikennöivät muutaman vuoron verran linjat nro 9 (Runsor express) ja 10 (Gerby - Porvarikadun koulu - Gerby). Joukkoliikennelinjat poikkeavat Gerbyn rantatieltä Länsimetsäntielle juuri suunnittelualueen kohdalta, jolloin lähimmällekin bussipysäkillä on suunnittelualueelta 700 metrin kävelymatka.



Kuva 18 Paikallinen liikenneverkko.

3.1.4.3 Kevyt liikenne

Gerbyn rantatien varrella on kaksisuuntainen 3,5 metriä leveä yhdistetty pyöräily- ja kävelylväylä. Kyseinen väylä on merkitty pyöräilyn tavoiteverkossa aluereitiksi. Alueretit yhdistävät paikalliskeskukseen tai toimintalueen kaupunkikeskukseen tai aluekeskukseen tai näihin johtavaan pääreittiin. Näitä väyliä pidetään kunnossa ympäri vuoden (Pyöräilyn tavoiteverkko 2021). Villa Gerbylle johtaa lisäksi Tervaleppäsuontiestä erillinen 3,5 metriä leveä hiekkapäällysteinen kevyenliikenteen väylä.

3.1.4.4 Muut liikennevälineet

Kaava-alue on aivan Gerbyn venesataman kupeessa, mikä mahdollistaa alueen saavuttamisen myös meriteitse. Tulevaisuudessa myös esimerkiksi sähkökäyttöiset, älykkääseen liikenteeseen perustuvat lauttayhteydet ovat mahdollisia. Nykyiset vesibussi-tyyppiset ratkaisut ovat käyttökustannuksiltaan lähellä lautta, eivätkä sovellu ympärivuotiseen käyttöön.

3.1.4.5 Pysäköinti

Kaava-alueella on Gerbyn venesataman yleinen pysäköintialue, joka on kuitenkin nykyisellään liian pieni jo pelkän venesataman tarpeisiin. Varsinkin kesäviikonloppuina autoja on maastopysäköity katujen varsille ja

viheralueille. Talvisin pysäköintialue on usein tyhjiällä, mutta alueella säilytetään muun muassa moottorikelkkoja. Aurinkoisella säällä paikoitusalue täyttyy jälle suuntaavien ulkoilijoiden autoista.

Villa Gerbyn tontilla on pieni, sorapintainen 2-3 auton paikoitusalue.



Kuva 19 Pysäköintikaaosta kesällä 2021. Autoja on pysäköity Tervaleppäsuontien viereen Gerbyn rantatielle asti.

3.1.5 Maanomistus

Kaava-alue on lähes kokonaan kaupungin omistuksessa. Osa satama-alueesta on jakokuntien omistuksessa.

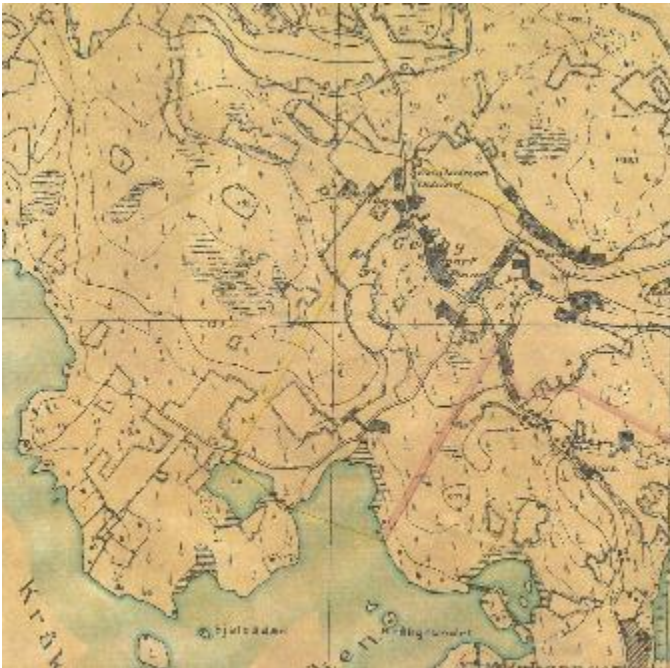


Kuva 20 Suunnittelualan maanomistustilanne: punaiset ja keltaiset (vuokrattu) alueet ovat Vaasan kaupungin omistuksessa. Väri-rasterioimattomat alueet ovat yksityisessä omistuksessa.

3.1.6 Rakennetun kulttuuriympäristön arvot

Kulttuurihistorialliset kohteet

Huviloiden asukkaat olivat alueen pioneereja, ja Gerbyn niemen rannoille alkoi ilmestyä pitsihuviloita 1800-luvun lopulla. Muuta asutusta ei Gerbyssä tuolloin juuri ollut. Vuoden 1922 peruskartalla näkyvät Villa Gerbyn (ent. Solbacken, Tuna) lisäksi Meriniemen, Villa Hagan, Villa Sjölbådanin ja Villa Solvikin huvilat.



Kuva 21 Gerby vuoden 1922 peruskartalla.

Gerbyn venesatama tunnetaan myös nimillä Gusskärssund ja ”Andra stranden”. Gerbyn kylän vanhin satamapaikka ”Första stranden” sijaitsi suurin piirtein Solasaaren ja nykyisen Isolahden poukaman alueella. Monet Gerbyn venesatamassa sijaitsevista ranta-aitoista on siirretty alueelle Solasaaresta 1910-luvulla. Hirsiset ranta-aitat ovat mahdollisesti satoja vuosia vanhoja, ja ne on määritelty kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi ja suojeltu nykyisessä asemakaavassa. Vanhimmat lauta-aitat ovat 1910-luvulta.



Kuva 22 Venevajat Gerbyn venesatamassa vuonna 2008.

Villa Gerbyn huvilarakennus ja sen ympäristö on arvotettu voimassaolevassa asemakaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi. Itse rakennukset on suojeltu suojelumerkinnällä sr-3, jonka mukaan ne ovat kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia. Tällaisia rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis – ja muutostöitä, jotka eivät tärvele sen rakennustaiteellista

tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aiemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla. Suojelumerkintä perustuu Pohjanmaan museon vuosina 1997 ja 2007 suorittamissa inventoinneissa annettuihin suosituksiin. Villa Gerbyä käsitellään lisää kaavoituksen vuoden 2022 aikana tekemässä kulttuuriympäristöinventoinnissa.



Kuva 23 Villa Gerby, pikkumökki ja autotallirakennus panoraamakuvassa. Kuva on otettu huvilan tonttiliittymän kohdalta.

Suojelukohteet / muinaismuistot

Kaavoitettavalla alueella on kaksi suojeltua rakennusta: Villan Gerbyn 1800-luvun lopulla rakennettu päärakennus sekä tontilla sijaitseva lisärakennus, 1940-luvulla rakennettu ”pikkumökki”. Erityisesti päärakennukseen on tehty laajoja muutoksia aikojen saatossa. Villa Gerbyä ja sen piharakennusta käsitellään perusteellisesti asemakaavan taustaselvitykseksi tehtävässä kulttuuriympäristön inventoinnissa (2021-, Vaasan kaupunki, kaavoitus).

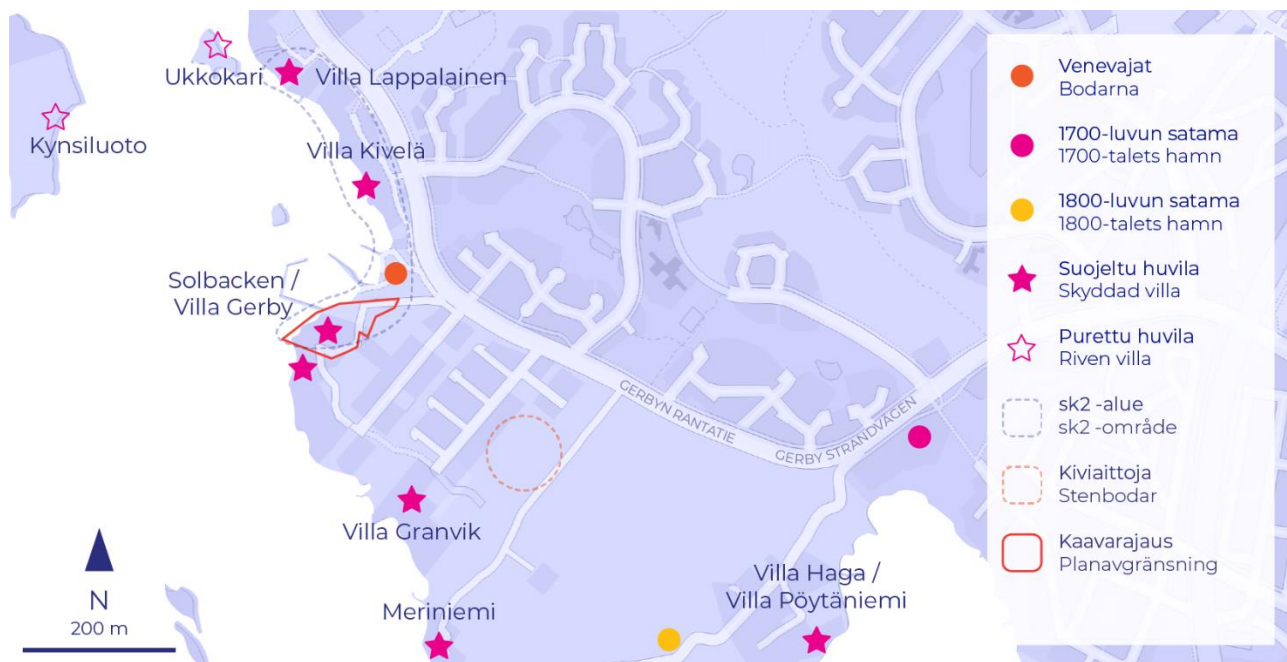
Alueelta ei ole löydetty muinaismuistoja.

Inventoinnit

Gerbyn venesataman lähiympäristön rakennusperintö on inventoitu vuosina 1997-2008 (Pohjanmaan museo). Voimassaolevan asemakaavan taustatyöksi tehdyssä rakennusinventoinnissa Villa Gerby ja sen piharakennus on määritelty suojeltaviksi kohteiksi: ”Päärakennus ja pikkumökki ovat rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja maisemallisesti arvokkaita. Ennallistavat muutokset suositeltavia, kohteen säilyttämisen kannalta tarpeelliset muutokset sallittavia. Suositellaan merkittäväksi asemakaavaan rakennushistoriallisesti tai –maisemallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Vuoden 1997 inventoinnissa päärakennus ja piharakennus on luokiteltu maisemallisesti arvokkaiksi.”

Tämän asemakaavan taustaselvitykseksi laaditaan uusi kulttuuriympäristön inventointi (2021-, Vaasan kaupunki, kaavoitus). Inventointityössä on tarkoitus selvittää, onko asemakaavatyössä syytä päivittää Villa Gerbyn ja sen piharakennuksen nykyisiä suojelumerkintöjä. Kaavoituksen lähtökohtana on kuitenkin jatkaa rakennusten suojelua.

Suunnittelualue osana laajempaa kulttuurimaisemaa



Kuva 24 Suojellut ja purettu historialliset huvilat suunnittelualueen läheisyydessä.

Suunnittelualue on osa kansallisesti, pohjoismaisesti ja laajemminkin kansainvälisesti merkittävää ainutlaatuista Merenkurkun maankohoamisranta. Kaupungin edustan saaristo nousee vähitellen mantereeksi, ja matalat merenlahdet kasvavat umpeen. Niin luonnonmukaiset kuin ihmisenkin aiheuttamat muutokset ympäristössä synnyttävät yhdessä saariston kulttuurimaiseman.

Maankohoaminen kietoutuu Gerbyn historiaan monella tavalla. Aikaisemmin kalastus oli tärkeä elinkeino Gerbyn ja etenkin Västervikin kyläläisille aina 1940-luvulle, sillä tilat olivat pieniä ja ruokittavia suita oli paljon. Keväisin ja syksyisin kalastettiin kotivesissä, kesällä silakkaa kaukana ulkosaaristossa. Maankohoamisen vuoksi moni vanha satamapaikka on joko hävinnyt tai muuttanut toisaalle. Vanhoja venevajoja on tuolloin myös siirretty paikasta toiseen, ja Gerbyn venesatamassa sijaitsevat vanhimmat kalastusmajat ovatkin noin 200 vuotta vanhempia kuin satama itse.

Rantavyöhykkeitä karakterisoivat pitsihuvilat siirtyvät myös rantaviivan paetessa hiljalleen sisämaahan päin. Gerbyn huvilat kuuluvat 1800-luvulla syntyneisiin huvila-asutusten keskuksiin. Gerbyn lisäksi huviloita oli Klemetsössä, Suvilahdessa, Kuparisaaressa, Vaskiluodossa, Isolahdessa, Västervikissä, Sundomissa ja Palo-saarella. Huvilat olivat aluksi varakkaiden kauppiaiden, teollisuusmiesten ja virkamiesten rakennuttamia, ja niiden koristeelliset sahaleikkaukset ja suuret lasikuistit heijastelivat sekä omistajiensa varakkuutta että silloisia trendejä. Tuon ajan huvila-asuminen ilmentää myös suurempia yhteiskunnallisia aatevirtauksia sekoituneena paikallisiin olosuhteisiin ja perinteisiin: valistusaatteen mukaisesti luonnonläheisyys, puhtaus ja valo koettiin tärkeiksi. Puutarhat olivat suosittuja, mutta niihin istutettiin myös järkevästi hyötykasveja, kuten marjapensaita, mansikoita ja papuja.

Huviloilla järjestettiin usein kutsuja, ja ne olivat sekä tärkeitä statussymboleita että sosiaalisen kanssakäymisen mahdollistajia. Nykyihanteista poiketen huvilapaikka valittiin parhaan ilmansuunnan tai edullisimpien näkymien sijaan myös sen perusteella, että kanssakäyminen sukulaisten ja ystävien kanssa olisi mahdollisimman helppoa. Huviloille ei usein johtanut kunnollista tietä, joten menneistä ajoista muistuttavat vanhat puu- ja kivilaiturit, joilla oli usein myöhempiäkin vuosina purjeveneitä redillä. Kivilaiturit kielivät myös Vaasan varhaisesta joukkoliikenteestä: huviloille kulki useita kaupallisia höyrylaivayhteyksiä, suosituimmilla reiteillä jopa useampi vuoro päivässä.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat kaavoitusta osana maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Uudistetut valtakunnalliset alueiden-käyttötavoitteet tulivat voimaan 1. huhtikuuta 2018. Tavoitteilla pyritään vähentämään yhdyskunnan ja liikenteen päästöjä, turvaamaan luonnon monimuotoisuus ja kulttuuriympäristöjen arvoja sekä parantamaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Keskeinen päämäärä on sopeutua ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin.

Uudistetut alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

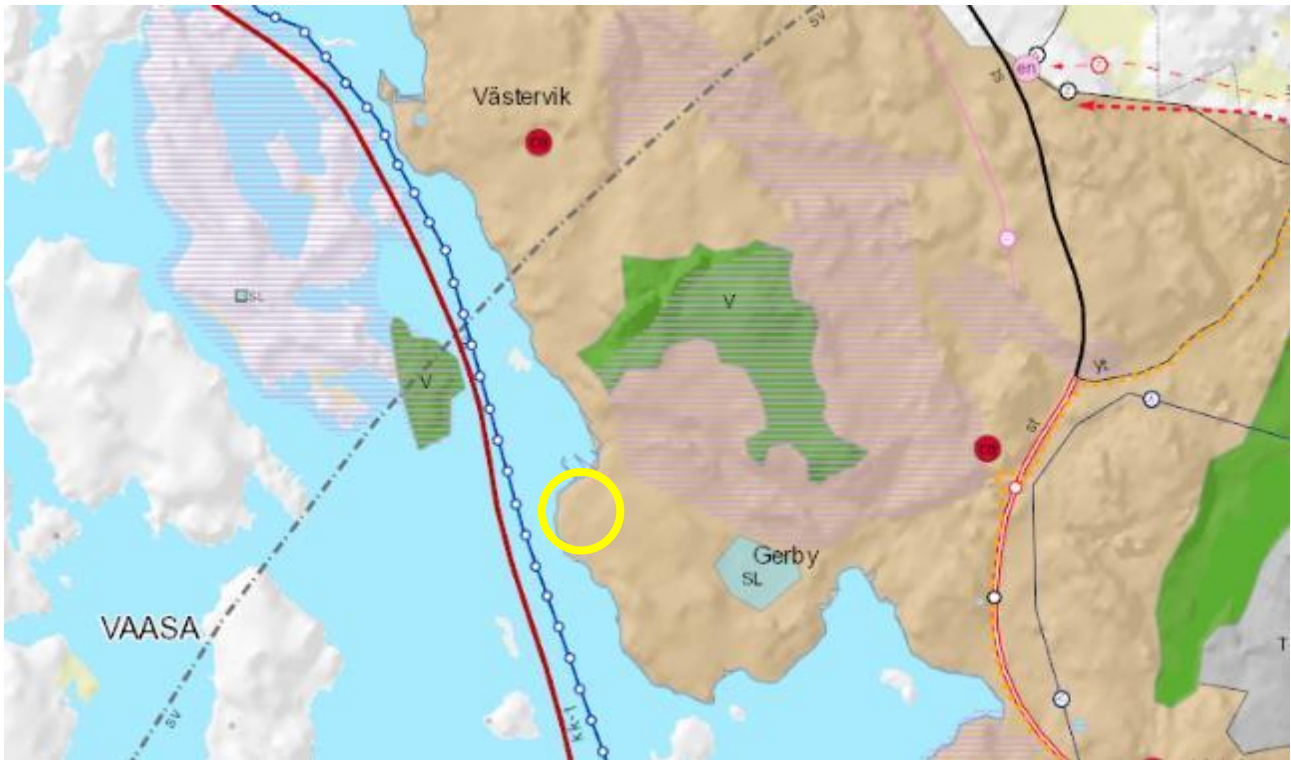
- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Lähtötietojen perusteella alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä arvoja eikä tällä asemakaavalla ole valtakunnallista merkitystä. Asemakaavalla on kuitenkin mahdollista osaltaan edistää yllä mainittuja tavoitteita.

Villa Gerbyn kaavamuutoksessa korostuvat erityisesti elinvoimaisen luonto- ja kulttuuriympäristön turvaaminen, ja sitä kautta terveellisen ja turvallisen elinympäristön luominen. Kaupunkirakenteen tiivistäminen palvelee sekä tehokasta liikennejärjestelmää että parantaa yhteiskuntien toimintaa ja kestävästä liikkumisesta.

3.2.1.2 Maakuntakaava

Kaava-alueella on 11.9.2020 astunut voimaan Pohjanmaan maakuntakaava 2040. Suunnittelualue sijaitsee Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeellä, ja on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Tällaisella aluevarausmerkinnällä osoitetaan alueita asumiselle ja muille taajamatoiminnoille kuten palveluille, työpaikoille ja teollisuudelle, liikennealueille, kävely- ja pyöräilyväylille, virkistys- ja puistoalueille sekä erityisalueille. Gerbyn niemen editse kullkee virkistysten, matkailun, huviveneilyn ja kalastuksen kannalta keskeinen veneväylä ja/tai hyötyliikenteen matalaväylä. Suunnittelualue sijaitsee puolessavälissä Gerbyn ja Västervikin aluekeskuksia.



Kuva 25 Asemakaavan muutosalueen sijainti (keltaisella) Pohjanmaan maankuntakaavassa 2040.

3.2.1.3 Yleiskaava

Kaavoitettavalle alueelle on lainvoiman 18.9.2014 saaneessa Vaasan yleiskaavassa 2030 osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

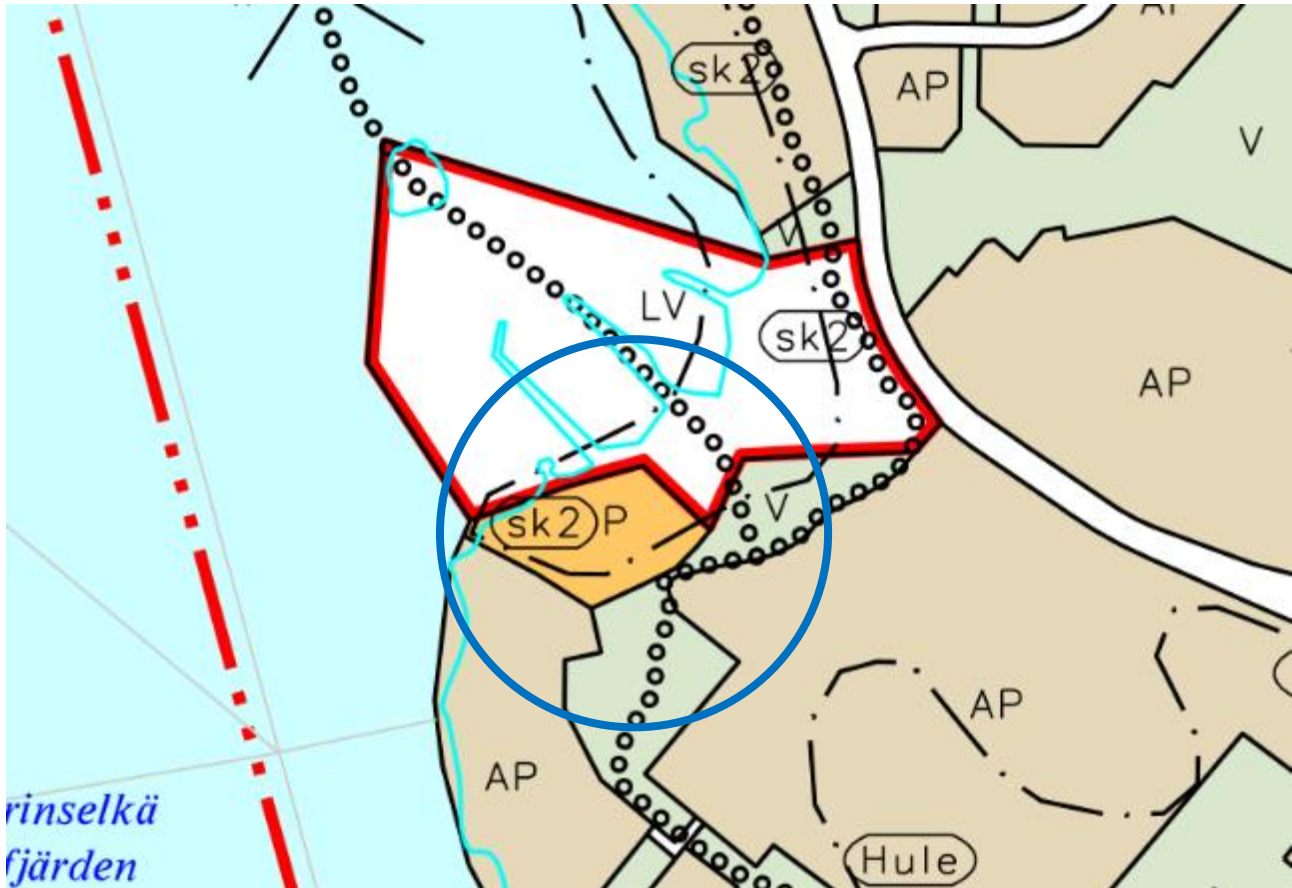
Palveluiden, kaupan ja hallinnon alue (P): Alue varataan pääosin julkisille ja yksityisille palveluille, kuten vähittäiskaupalle ja muille palveluille, toimistoille ja työpaikoille.

Venesatama(LV): Alue varataan satamatoimintaan.

Virkistysalue (V): Pieni osa kaava-alueesta on myös varattu yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Alue on ensisijaisesti luonnonmukaisena säilytettävä tai sellaiseksi rakennettava viheralue, jonka rakentamis- ja hoitotoimenpiteet määritellään MRA 45§:n mukaisessa viheraluesuunnitelmassa. Suunnitelmien tulee soveltuvien osin pohjautua yleiskaavan yhteydessä laadittuihin ulkoilualuesuunnitelmiin.

Yleiskaavassa alue on aluemerkin *kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti ja paikallisesti arvokas alue (sk-2)* sisällä. Näiden alueiden rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueen rajaukset ja maankäyttöperiaatteet määritellään tarkemmilla suunnitelmilla.

Suunnittelualueen lähiympäristö on yleiskaavassa määritelty pääosin *asuinpientalojen (AP)* ja *virkistysalueiden (V)* alueiksi. Suunnittelualueelle on merkitty yhteys osana Vaasan kaupungin pääulkoilureittien verkostoa.



Kuva 26 Suunnittelalueen sijainti Vaasan kokonaisyleiskaavassa

3.2.1.4 Viheraluejärjestelmä

Vaasan viheraluejärjestelmä 2030 perustuu kolmeen maisemarakenteen pääelementtiin: merenrantaan ja saaristoon, laaksopainanteisiin sekä kumpareiden ja selänteiden lakiosiin ja rinteisiin. Vaasan mantereen puoleisen maiseman perusrunko muodostuu pääosin lounais-koillissuuntaisista kumpareketjuista ja niiden välisistä laaksopainanteista sekä maankohoamisen leimaamasta merenrantavyöhykkeestä.

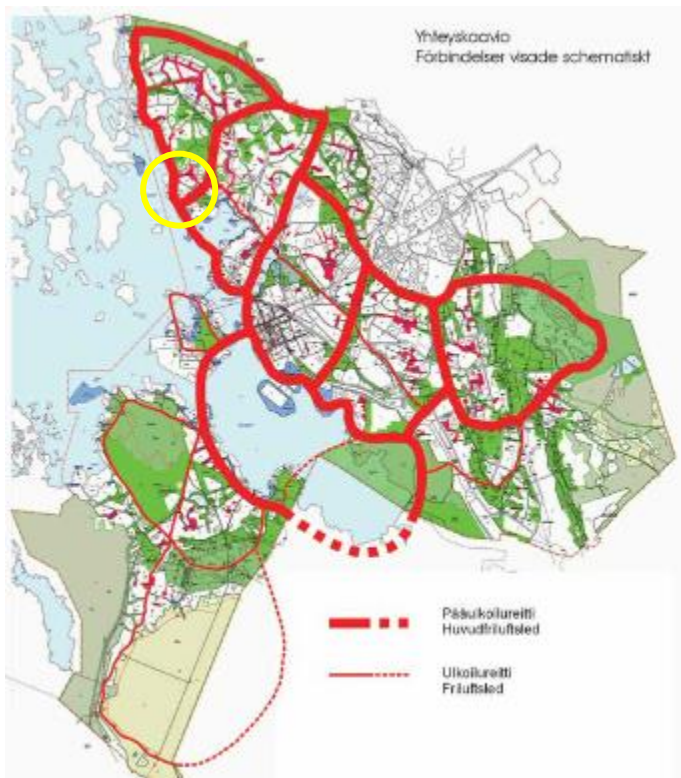
Vaasan viheraluejärjestelmä on jaettu viiteen eri viheralueiden käyttöluokkaan:

1. Retkeilyalueet
2. Ulkoilualueet
3. Lähipuistot/kaupunginosapuistot
4. Merenrantapuistot
5. Maa- ja metsätalousalueet.

Suunnittelualue muodostaa yhden Isolahdesta Västervikiin varatuista merenrantapuistoista. Tällaisia puistoja on varattu kaupungin keskuspuiston ulkopuolella noin kilometrin välein, ja ne ovat tärkeitä julkisia rantapaikkoja erityisesti niille lähialueen asukkaille, joilla ei ole mahdollisuutta omaan rantaan. Näiden julkisten viheryhteyksien säilyttäminen on olennaista rannan suunnittelussa.

Merenrantavyöhyke on jatkuvassa muutoksessa maankohoamisen vuoksi. Maan kohotessa merenlahdet muodostuvat ensin fladoiksi ja sen jälkeen glo- eli kluuvijärviksi. Vaikka ilmastonmuutoksesta johtuva merenpinnan keskikorkeuden nousu hidastaakin maankohoamisen vaikutuksia, on huomioitava myös se mahdollisuus, että rantaviiva tulee muuttumaan merkittävästi tulevina vuosisatoina.

Suunnittelualue sijaitsee yhdellä kuudesta silmukasta, jotka muodostavat Vaasan kaupungin pääulkolureitien ketjun. Nämä silmukat yhdistävät laaksoalueet merenrantapuistoihin.



Kuva 27 Yhteyskaavio. Suunnittelualue ympyröity keltaisella- (Vaasan viheraluejärjestelmä 2030)

3.2.1.5 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 946, joka on kaupunginvaltuuston hyväksymä 15.6.2009.

Tämän asemakaavan mukaisesti alueelle on osoitettu seuraavat määräykset:

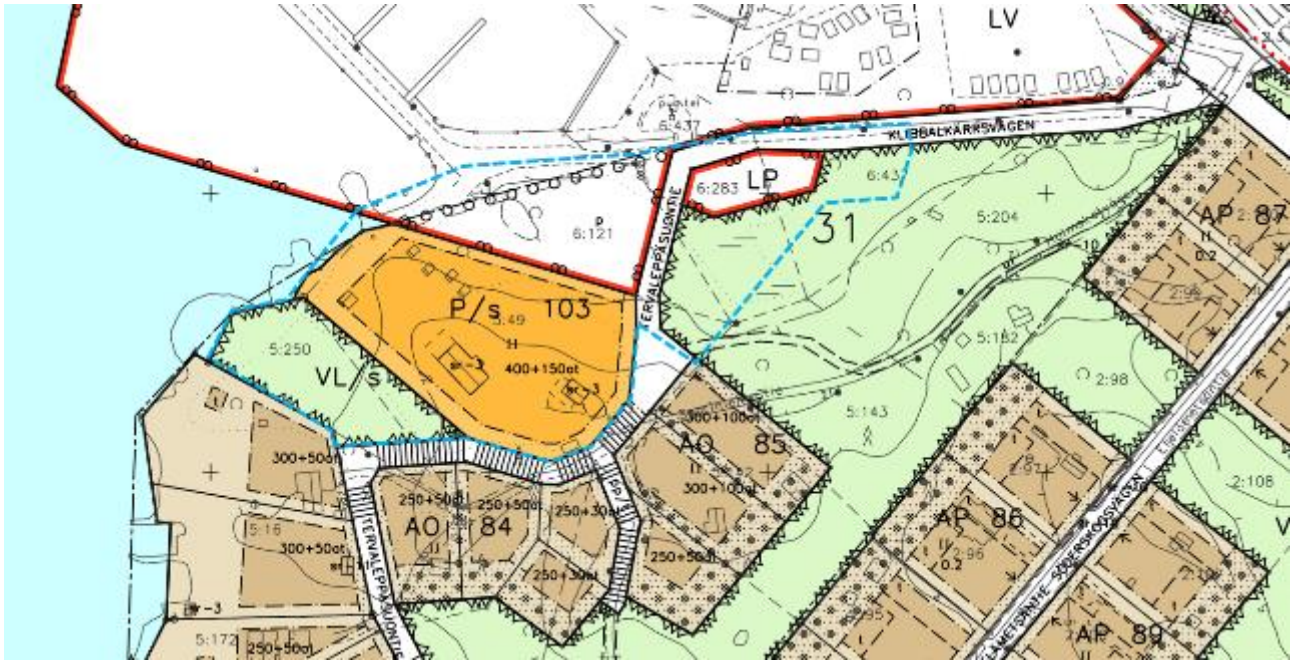
Palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (P/s): Tämä merkintä kattaa Villa Gerbyn kiinteistön. Alueen maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet sekä vanhaan huvila-asutukseen liittyvät rakenteet ja rakennelmat tulee säilyttää. Uudisrakennukset tulee rakentaa siten, että ne muodon, rakennusmateriaalien ja väriyksen osalta sopeutuvat vanhaan huvilamiljööseen. Aluetta tulee kehittää sen luontotyyppin mukaisella tavalla siten, ettei sillä sijaitsevia liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja vaaranneta. Villa Gerby ja siihen liittyvä vanha piharakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä *suojeltava rakennus (sr-3)*. Rakennus on rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tarvele 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. Rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty rakennusoikeudesta. Tälle korttelialueelle on merkitty rakennusoikeus 400 k-m² sekä 150 k-m² autotallirakennusta varten. Suurin sallittu kerrosluku on 2.

Lähevirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään (VL/s): Aluetta tulee kehittää sen luontotyyppin mukaisella tavalla siten, ettei sillä sijaitsevia liito-oravien tai pikkutikan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja vaaranneta tai

alueen luonnetta muutoin muuteta. Tämä merkintä kattaa sekä Villa Gerbyn viereisen pienen viheralueen, että suunnittelualan koilliskulmaan kuuluvat viheralueet.

Venesatama/venevalkama (LV): Tämä yleinen alue on varattu Gerbyn venesataman toiminnoille. Kaava-muutokseen kuuluva alue on suurimmaksi osaksi osoitettu *pysäköimispaikaksi (p)*.

Yleinen pysäköintialue (LP): Pienelle osalle kaava-alueesta on merkitty yleinen pysäköintialue, jonka tarkoitus on palvella venesataman paikoitustarpeita.



Kuva 28 Ote ajantasa-asemakaavakartasta, johon on merkitty sinisellä katkoviivalla alustava asemakaavan muutosalueen raja.

3.2.1.6 Kaupungin maapoliittinen linjaus

Vaasan kaupungin maapoliittinen ohjelma päivitetään aina kerran valtuustokauden aikana, ja se on viimeksi tarkistettu vuonna 2019. Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen ja uudisrakentamisen ohjaaminen jo asemakaavoitetuille alueille on keskeinen maapoliittinen linjaus. Erityisesti kaupungin omistamien maa-alueiden tehokas käyttäminen on ensiarvoista, koska tähän voidaan vaikuttaa yksityistä maata tehokkaammin.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 14.2.2022 Vaasan kaupungin strategian vuosille 2022 – 2025. Strategia-ssa Vaasa visioidaan Pohjolan energiapääkaupunkina. Maankäyttöön liittyen on asiakirjassa esitetty mm. seuraavat strategiset tavoitteet: viihtyisä ja turvallinen kaupunkiympäristö, tiivis kaupunkirakenne, rantarakentaminen ja monimuotoiset asuin ympäristöt. Asemakaavan muutos on linjassa kaupungin strategisten tavoitteiden kanssa. Suunnittelussa pyritään huomioimaan sekä teknologian kehityksen mahdollistamat muutokset ihmisten asumis- ja liikkumistavoissa, että rakentamaan resilienssiä erityisesti pientalokohteissa. Tämän lisäksi uusia asuntoja osoitetaan olemassa olevan kaupunkirakenteen sisään, hyvien kulkuyhteyksien ja olemassa olevan infrastruktuurin äärelle, joka madaltaa alueen kehittämisen kustannuksia.

Alueen vetovoimaisuustekijät voidaan konsultointiyritys MDI:n (2019) mukaan jakaa kuuteen eri kategori-aan: kovat ja pehmeät vetovoimatekijät, sijaintitekijät, mainetekijät, identiteetti- tai sydäntekijät, ja niin sanotut ”villit kortit”. Vaikka alueiden vetovoimaisuuteen liittyykin useita ”kovia” ja rationaalisia tekijöitä, kuten työllisyys- ja työpaikkakehitys, sijainti kasvukeskusten tai pääliikenneväylien vaikutusalueilla sekä al-ueen sisäinen saavutettavuus, vähintään yhtä iso merkitys alueen vetovoimaisuuteen on myös vaikeammin mitattavilla, aineettomilla arvoilla. Pehmeät vetovoimatekijät liittyvät alueen ilmapiiriin, tunnelmaan ja mu- kavuuteen. Alueen tarinalla, kulttuurilla ja identiteetillä, historialla ja monikerroksisuudella on väliä. Histo- ria, kulttuuri, merkkihenkilöt ja muut paikkaan liitetyt tekijät auttavat alueiden identiteetin muodostami-

sessä. Villit kortit taas liittyvät johonkin paikalliseen erityispiirteeseen tai erottautumiseen. Kovat vetovoimatekijät ovat vetovoimaisuuden kehittämisen peruslähtökohta, mutta ne eivät yksin riitä ”paikkojen so-
taan” liittyvässä kilpailussa. Siksi on tärkeää vaalia sellaisia paikkoja, jotka ilmentävät kulttuuria, identiteettiä ja historiaa.

Kaavamuu-
tos mahdollistaa osaltaan järkevää ja tehokasta omaisuuden hallintaa, kun käyttötarkoituks-
merkintöjä tarkistamalla varmistetaan toisaalta kulttuurihistoriallisten rakennusten säilyminen, mutta myös nii-
den säilyttäminen tarkoituksenmukaisessa käytössä. Myös asumisen salliva kaavamerkintä tarjoaa enem-
män mahdollisuuksia kulttuuriympäristön kehittämiseen. Muutos varmistaa osaltaan riittävä tonttitarjon-
taa asuntopoliittisten tavoitteiden täyttämiseksi.

Vaasan yleiskaava 2030 on laadittu ajatellen väestömäärän kasvavan 72 000 asukkaaseen vuoteen 2030
mennessä. Yleiskaavan laatimisen jälkeen Vaasan kaupunki on kasvattanut tavoitetta 100 000 asukkaaseen.
Tämä lisäys tulee näkymään ennen kaikkea voimakkaana asuntorakentamisen tarpeena mutta myös lisään-
tyneenä palveluntarpeena. Suunnittelualue kuuluu yhteen uusista asuinalueiden ryppäistä, joiden on suun-
niteltu vastaavan kasvavaan asuntotarpeeseen. Gerbyn venesataman lähiympäristön kehitys on alkanut jo
voimassaolevan vuoden 2009 asemakaavan saatua lainvoiman.



Kuva 29 Suunnittelualueen sijainti ”Vaasan uudet asuinalueet 2007” -kartassa.

Yksi kaupungin maapoliittisista päätehtävistä on turvata riittävät suojelu- ja virkistysalueet. Siksi kaavamuu-
toksessa onkin tarpeen turvata erityisesti julkiset virkistysalueet ja -yhteydet ranta-alueella. Ranta-alueen
on säilyttävä kaikkien saavutettavissa olevana julkisena rantana, vaikka asuintontit siirtyisivätkin yksityis-
omistukseen.

3.2.1.7 Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2019.

3.2.1.8 Tonttijako ja –rekisteri

Alueella on voimassaoleva tonttijako. Kaikki alueen tontit on merkitty rekisteriin.

3.2.1.9 Pohjakartta

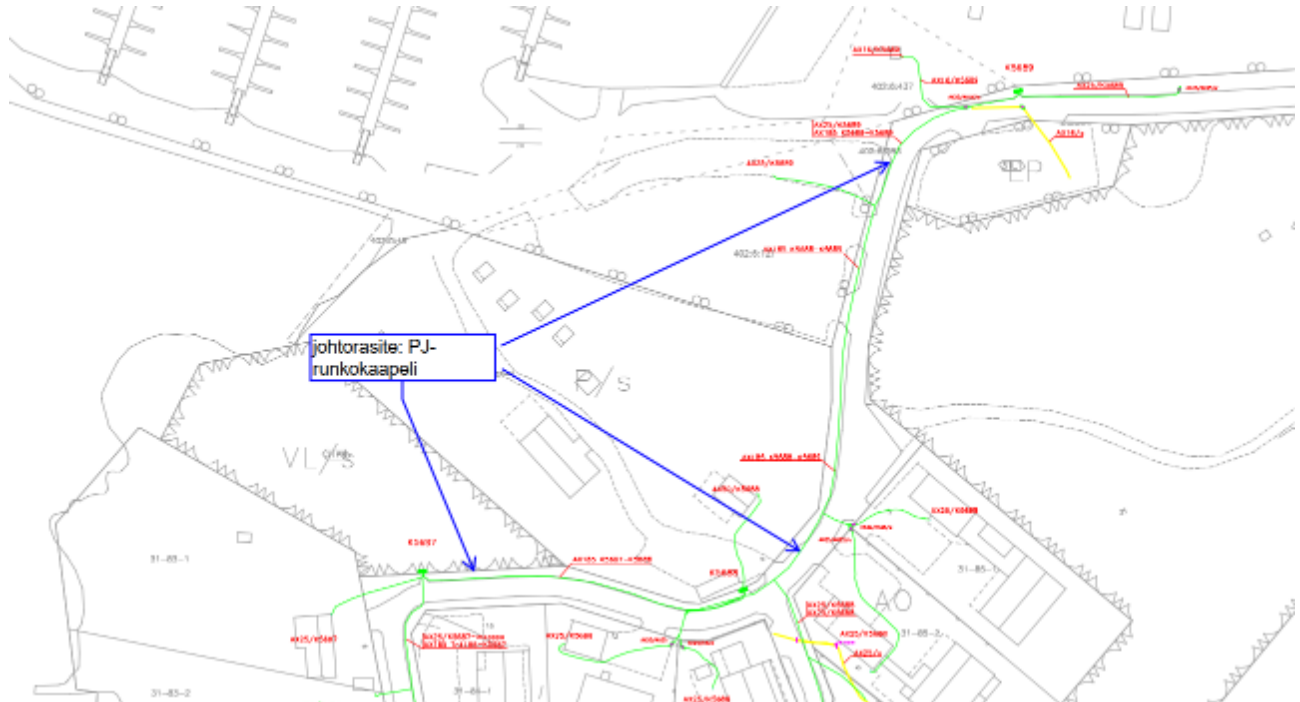
Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu ja hyväksytty 23.11.2022. Se täyttää asemakaavan pohjakar-
talle asetetut vaatimukset.

3.2.1.10 Rakennuskielto

Kaava-alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

3.2.1.11 Johtorasitteet

Alueelta on pyydetty johtotiedot Vaasan Vedeltä, Vaasan Sähkön Kaukolämmöltä, Vaasan Sähköverkolta, Johtotieto Oy:stä ja Elisalta. Seuraavassa karttaotteet niiltä tahoilta, joilla on alueella infraa.



Kuva 30 Vaasan Sähköverkon rasitekartta.



Kuva 31 Vaasan veden rasitekartta.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on:

1. Varmistaa alueen kulttuurihistoriallisten kohteiden säilyminen ja säilyttäminen tarkoituksenmukaisessa käytössä sellaisella kaavamerkinnällä, joka sallii joustavammin erilaisia käyttötarkoituksia. Samalla alueelle osoitetaan lisää rakennusoikeutta pientalotyyppiseen täydennysrakentamiseen. Uuden rakennuskannan tulee sopia ympäristöön.
2. Toteuttaa yleiskaavan tavoitteita palveluiden säilymisestä alueella jossain muodossa.
3. Varmistaa rannan säilyminen julkisena sekä parantaa venesataman liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä. Samalla päivitetään vanhentuneita suojelumerkintöjä viheralueilla.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos on alun perin käynnistynyt Villa Gerbyn kiinteistön omistajan, Vaasan kaupungin aloitteesta. Huvilalle ei ole yrityksistä huolimatta löydetty pysyvää palvelutoimintaa, ja se on jäänyt tyhjilleen. Koska historiallisesti arvokkaiden rakennusten pitäminen tyhjiillään on sekä kallista että rakennuksen kunnon kannalta vahingollista, on kaupunki tehnyt päätöksen kiinteistön myynnistä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan suojellun huvilan, siihen liittyvien rakennusten ja tontin joustavampi kehittäminen, jonka katsotaan vauhdittavan myyntiä. Nykyinen asemakaava ei myöskään takaa rannan säilymistä julkisena siinä tapauksessa, että tontti rakennuksineen myytäisiin yksityiselle taholle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana 19.8.-2.9.2021 kaavamuutosalueen lähiympäristön asukkaat ja toimijat ilmaisivat painokkaasti huolensa liikenteen ja pysäköinnin lisääntymisestä alueella. Asukkaat ovat myös huolissaan ahkerasti käyttämiensä kulkureittien yksityistymisestä. Saatujen mielipiteiden pohjalta päätettiin järjestää myös asukastilaisuus 2.12.2021, jossa asukkaat saivat kommentoida vaihtoehtoisia luonnoksia. Liikennetilanteen selkiyttämiseksi ja erilaisten kaavaratkaisujen mahdollistamiseksi päätettiin ottaa kaavamuutokseen mukaan myös osa Gerbyn venesatamasta, yleinen pysäköinti-alue Tervaleppäsuontien varrella ja osa sitä ympäröivästä virkistysalueesta.

Kaavamuutos toteutetaan suurimmaksi osaksi kaupungin omistamalla maalla. Osa kaavoitettavasta alueesta on yksityisomistuksessa, joten maankäyttösopimuksia tai maakauppaa edellytetään. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville viranhaltijapäätöksellä elokuussa 2021. Täydennetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville kaavaluonnoksen yhteydessä kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätöksellä 8.12.2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

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

- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot: Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Suomen Turvallisuusverkko Oy, Pohjanmaan kauppakamari, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Vaasan Sähkö Oy/ sähköverkkoysikkö, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Vaasan ympäristöseura, TELIA, TUKES, Gerby-Västervik hembygdsförening - kotiseutuyhdistys r.f., Gerby områdeskommitté, Gerby samfällighet, EPV Alueverkko Oy, Fingrid Oyj/Maankäyttö ja ympäristö, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä 8.12.2020 kaavoituskatsauksen hyväksynnän yhteydessä.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA:

7.5.2021 päivätty osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 19.8.-2.9.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu ja täydennetty 7.12.2022.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN:

Asemakaavaluonnos ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä xx.xx.xxxx - xx.xx.xxxx. Asemakaavasta on pyydetty ennakkolausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta.

JULKINEN NÄHTÄVILLÄOLOAika:

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä xx.x.xxxx - xx.x.xxxx. Asemakaavasta pyydetään lausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

Asemaakaavan muutoksesta järjestettiin aloituskokous 12.4.2021. Kaavoituksen järjestämään kokoukseen osallistuivat Pohjanmaan pelastuslaitos, Vaasan Vesi, Vaasan Sähköverkko, Vaasan Sähkö Oy/Kaukolämpöyksikkö, Pohjanmaan museo, rakennusvalvonta, talotoimi, kiinteistötoimi ja kuntatekniikka. Tässä kokouksessa nostettiin ensimmäisen kerran esille yhteystarve tontille venesatamasta sekä venesataman parkkipaikan siistiminen. Talotoimi esitti, että parkkipaikka kannattaisi mahdollisesti ottaa mukaan kaava-alueeseen. Todettiin, että vaikka kaupungilla ei ole tarvetta omalle palvelutuotannolle, yksityisillä tahoilla saattaa olla kiinnostusta. Olisi paras, jos kaava mahdollistaisi vanhoissa rakennuksissa sekä asumisen että palvelutoiminnan. Pohjanmaan museon mukaan suojelurakennukset muodostavat kokonaisuuden, ja olisi tärkeää, että ne pysyvät kokonaisuutena tulevaisuudessakin. On olemassa riski, että täydennysrakentamisen jälkeen kokonaisuutta ei enää hahmota. Kuntatekniikan ja kaavoituksen puolesta todettiin viheralueiden /s-suojelumerkintöjen olevan mahdollisesti vanhentuneita.

Asemakaavoituksesta järjestettiin 1.6.2021 työneuvottelu. Kokoukseen osallistuivat ELY-keskuksen, Pohjanmaan pelastuslaitoksen, Pohjanmaan museon ja Pohjanmaan liiton edustajat. Kokouksessa esiteltiin Villa Gerbyn asemakaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet. Palveluiden säilyttäminen alueella todettiin hyväksi tavoitteeksi. Uudisrakentamisen määrän on oltava kohtuullinen suojeltavaan rakennuskantaan nähden. Kokouksessa todettiin luontoselvityksen tarpeellisuus edellisiin liito-oravahavaintoihin perustuen.

Asemakaavamuutoksen maankäyttöluonnoksista järjestettiin kokous 29.9.2021. Kokoukseen osallistuivat edustajat talotoimesta ja kiinteistötoimesta. Kokouksessa keskusteltiin erilaisista maankäyttövaihtoehtoista ja rakentamisen tavasta pohjatyönä asukastilaisuuden järjestämistä varten. Kokouksessa päätettiin, että asukkaille voidaan esitellä kolme eri kehitysvaihtoehtoa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston ja kaavoitusprosessin tavoitteet

4.4.1.1 Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutos noudattaa oikeusvaikutteisen yleiskaavan määräyksiä rakennusperinnön vaalimisesta kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkailla alueilla. Yleiskaavassa indikoitua palvelutoimintaa tulee alueella jossain määrin säilymään.

Kaupungin tavoitteena on muodostaa Villa Gerbyn ympärille yksi uusi yhtiömuotoinen asuintontti, jolle saa rakentaa yhden tai kahden asunnon pientaloja. Kaava-alueen haastavien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten lähtökohtien vuoksi täydennysrakentamisen suunnittelu ja pihatilojen käsittely edellyttävät ammattitaitoa ja paikkaan räätälöityä ratkaisua, minkä vuoksi kaavaratkaisussa on päädytty yhteen yhtiömuotoiseen tonttiin erillisten omakotitalotonttien sijasta. Tavoitteena on, että yksi rakennuttaja toteuttaa tontin kokonaisuutena ja huolehtii myös Villa Gerbyn ja siihen liittyvien suojeltujen rakennusten asianmukaisesta kunnostamisesta.

Villa Gerbyn kiinteistöstä lohkotaan lisäksi pieni erillinen tontti kioski- tai kesäravintolatyyppiselle palvelutoiminnalle. Ranta-alueella sijaitseva loppuosa tontista muutetaan viheralueeksi. Venesataman pysäköintialuetta jäsenellään, maisemoidaan istutuksilla ja laajennetaan toteamaan nykytilanne niiltä osin, minne pysäköintiä on jo spontaanisti syntynytkin.

Kaavamuutos noudattaa Vaasan kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 26.1.2015), joiden mukaan kaavoitetaan ensisijaisesti kaupungin omistamaa maata.

4.4.1.2 Alueen olosuhteista johdetut tavoitteet

Kaava-alueen maisemalliset ja historialliset ominaisuudet ja haastavat korkeusolosuhteet asettavat erityisiä vaatimuksia täydennysrakentamisen määrälle ja sijoittelulle alueella. Vaasan rakennusjärjestyksen mukaan rakennuksen kosteudelle alttiiden rakenteiden tulee olla vähintään korkeudella +2 metriä merenpintaan nähden. Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia on Villa Gerbyn merta kohti viettävällä pohjoissivulla, jossa maasto on merenpintaan nähden matalalla. Kaavatyössä on huomioitu mahdollisten täyttöjen vaikutus alueen yleisilmeeseen. Edullisia näkymiä pyritään avaamaan sekä Villa Gerbylle että merelle päin. Pientalojen rakennusalat tarkentuvat suunnittelun edetessä, jolloin mahdollinen maastonmuokkauksen tarve varmistuu.

4.4.1.3 Muiden osallisten tavoitteet

Pohjanmaan museon tavoitteena on, että kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset suojellaan jatkossakin. Myös alueelle osoitettava täydennysrakentaminen tulee toteuttaa niin, että Villa Gerbyn kuuluvat rakennukset säilyvät jatkossakin ymmärrettävänä kokonaisuutena.

Naapureiden ja vesi- ja satama-alueita hallinnoivan jakokunnan tavoitteena on, että ranta-alueet säilyisivät edelleenkin julkisessa käytössä, ja olemassa olevat virkistys- ja kulkureitit turvataan. Jotkut naapurit myös vastustavat täydennysrakentamista vedoten merinäköalojen huonontumiseen ja kiinteistöjen arvon laskuun. Lisäksi alueella asuvat ja aluetta käyttävät vaativat, että venesataman pysäköintialueen ongelmat tulevat ratkaista kaavahankkeen yhteydessä.

4.4.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 19.8.-2.9.2021. Nähtävilläoloaikana jätettiin 2 mielpidettä ja 2 lausuntoa. Nähtävilläoloajan ulkopuolella jätettiin 2 lausuntoa. Ohessa on tiivistelmä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyistä viranomaisten lausunnoista:

Pohjanmaan liitto 26.8.2021

Pohjanmaan liitto toteaa lausunnossaan, että jos asemakaavahanke ei ole yleiskaavan mukainen, sen täytyy pohjautua maakuntakaavaan tai valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Österbottens förbund antaa mielellään lausunnon kaavan myöhemmissä vaiheissa.

Vastine: Huomioidaan.

Pohjanmaan Museo 2.9.2021

Museo viittaa aloituskokouksessa esille tuotuihin asioihin, joita on referoitu kappaleessa 4.3.4 *Viranomaisyhteistyö*. Museon kanta on, että Villa Gerbyn pihapiiri ja sen kaksi suojeltua rakennusta tulisi säilyttää visuaalisena kokonaisuutena. Lisäksi vanhat inventointitiedot olisi hyvä päivittää. Museo haluaa jatkossakin osallistua Villa Gerbyn alueen asemakaavan muutostyöhön.

Vastine: Huomioidaan.

Gerby-Västervik hembygdsförening r.f. 31.8.2021

Asukkaat Villa Gerbyn alueella haluavat pitää edelleen viheralueen merkattuna ”VL”. Yhdistys toivoo, että nuorisolle järjestetään Gerby-Västervikin alueella joku paikka, jossa voi viettää aikaa turvallisesti ja häiriötä aiheuttamatta, kun kerran Villa Gerbyn nuorisotalon toiminta on lakkautettu.

Ohessa yksittäisten asukkaiden antamia kommentteja:

”Näen päivittäin monen ihmisen käyttävän alueen reitistöä virkistykseen. Suuri osa ihmisistä oikaisee [Villa Gerbyn viereisen] viheralueen kautta mennäkseen satamaan. Olisi todella ikävää, jos tämä viheralue muuttuisi yksityistontiksi. Täällä ei ole montaa samanlaista viheraluetta, joka olisi yhtä aktiivisessa käytössä.”

”Asuintonttien/tontin sijaan tulisi ensisijaisesti huolehtia riittävästä parkkipaikka-alueesta sataman käyttäjille. Nyt on useita kertoja kesällä ja hienoina talvipäivinä parkki niin täynnä, että tien vierustoja myöten autoja on parkissa joka paikassa siten, että esim. hälytysajoneuvoilla ei ole mitään asiaa Tervaleppäsuontielle. Isommalla autolla ei myöskään aina pääse läpikulkua suorittamaan, kun katu on täynnä autoja. Joten alueen asukkaiden ensisijaisen toive olisi nyt saada lisää parkkitilaa sataman käyttäjille, jotta kulku tonteille sujuisi ongelmitta. Villan alueen rantaa tulisi muutenkin kehittää kaupunkilaisten yhteiseen käyttöön ja huolehtia Villan alueen ja sataman siisteydestä, ja panostaa siihen kaupunkilaisten yhteisenä ulkoilualueena. Yksityiset tontit eivät lisää sitä tavoitetta, vaan supistavat mahdollisuuksia hyödyntää yleistä ranta-aluetta kaikkien kaupunkilaisten käytettäväksi. Gerby on rantakaupunginosa, ja siihen pitäisi satsata huomattavasti nykyistä enemmän. Villa Gerbyn alue tarjoaisi tähän loistavan tilaisuuden!”

Vastine: Kaavamuutoksen myötä olemassa olevaa virkistysaluetta (VL) laajennetaan koskemaan myös Villa Gerbyn rantaa, jolloin taataan sekä viheralueen että rannan säilyvän julkisena jatkossakin. Samalla mahdollistetaan alueen puuston parempi hoitaminen, kun /s- suojelumerkintä poistuu.

Kaavahankkeen aloittamisen jälkeen Setlementti Vestiksen uudet tilat Gerbyssä ovat valmistuneet. Modernit tilat soveltuvat paremmin nykyaikaiseen perhe- ja nuorisotoimintaan. Kaavamuutos mahdollistaa Villa Gerbyn alueen monipuolisemman käytön, ja myös palvelutoiminnan säilymisen jossain muodossa. Kaava-

muutoksella voidaan kuitenkin paremmin rajoittaa palvelun tyyppiä pientaloympäristöön sopivaksi. Asemakaavaluonnoksessa esitetään, että alueella sallitaan vain ympäristövaikutuksiltaan asumiseen verrattava toiminta. Kaavarajausta laajennetaan koskemaan myös venesataman pysäköintialuetta, jotta pysäköintiin ja liikenteeseen liittyviä ongelmia voidaan ratkoa. Samalla karua paikoitusaluetta maisemoidaan.

Gerby skifteslag ja Gerby vattendelägarlag 31.8.2021

Skifteslag ja Vattendelägarlag pitävät ristiriitaisina kaupungin tavoitteita kehittää aluetta ilman, että sataman pysäköintialueeseen liittyviä ongelmia ratkottaisiin, eivätkä hyväksy kaavamuutosta nykyisessä muodossaan. Jakokunta muistuttaa myös rannan viheralueiden tärkeydestä asukkaiden virkistykseen, ja on huolissaan erityisesti jääyhteyden pysymisestä avoimena. Yhteys jälle kulkee nykyisen Villa Gerbyn tontin pohjoiskulmasta. Jääreittiä käytetään sekä ulkoiluun että tavarankuljetuksiin talviaikaan. Jakokunta painottaa myös tarvetta ratkaista alueen pysäköintiin, tavarankuljetukseen ja lastamiseen liittyvät ongelmat, ennen kuin kaavamuutos voi edetä.

Vastine: Saadun palautteen perusteella kaavarajausta päätettiin laajentaa koskemaan myös Gerbyn venesataman pysäköintialuetta ja osaa sen viereistä virkistysaluetta. Alue jäsennellään ja maisemoidaan sekä pysäköinnin määrää lisätään kaavahankkeen yhteydessä. Ranta pysyy jatkossakin julkisena tilana, sillä kaavamuutos mahdollistaa myös olemassa olevan virkistysalueen laajentamisen. Voimassaolevassa kaava mahdollistaa sen, että Villa Gerbyn tonttiin rajautuvaa ranta voisi yksityistyä, joten rannan säilymisen kannalta kaavamuutoksen keskeyttäminen olisi huonoin vaihtoehto.

4.4.2.1 Nähtävilläoloajan ulkopuolella saapuneet lausunnot ja mielipiteet

ELY-keskus 10.9.2021

Lausunnossaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä hankkeen jatkovalmistelun osalta ELY-keskus viittaa työkokouksessa esille tuomiinsa seikkoihin, joita on referoitu kappaleessa 4.3.4 *Viranomaisyhteistyö*. Koska suunnitteluhanke koskee rakennussuojelun ja luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokasta aluetta, ELY-keskus varaa itsellään hankkeen kaavoitusvaiheita koskevan lausuntomahdollisuuden.

ELY-keskuksella ei ole tässä vaiheessa muuta huomautettavaa hankkeesta.

Vastine: Huomioidaan.

Turvallisuusverkko Oy 7.9.2021

Ei lausuttavaa tai osallistumistarvetta suunnittelukokonaisuuteen liittyen.

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

Vaasan ympäristöseura r.y., Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan poliisilaitos, Vaasan Sähkö Oy Sähköverkkoyksikkö ja Kaukolämpöyksikkö, Vaasan Yrittäjät ry, Österbottens företagarförening, Gerby områdekommitté, Gerby samfällighet, Talotoimi, Rakennusvalvonta, Ympäristötoimi, Kiinteistötoimi, Vaasan Vesi, Ympäristötoimi, Anvia Oyj, Elisa Oy.

Osalliskirjeet lähetettiin 17 kaava-alueen ja sen naapurikiinteistöjen omistajille ja vuokraajille. Nähtävilläoloaikana annettiin 2 mielipidettä, joista tiivistelmä ohessa:

4.4.3 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavaluonnos on päivätty xx.xx.2022, ja se on ollut nähtävillä xx.xx. –xx.xx.2022. Luonnoksesta jätettiin x kpl lausuntoa ja x mielipidettä. Ohessa on tiivistelmä luonnoksista jätetyistä lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineet niihin.

4.4.4 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

Asemakaavaluonnosta on saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella täydennetty ja tarkistettu seuraavasti: Asemakaavakarttaa ja –määräyksiä on tarkistettu seuraavasti: - xxx Kaavaselostusta on täydennetty seuraavasti: - xxxx

4.4.5 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja muistutukset

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana xx.xx.- xx.xx.2022 on tullut x lausuntoa ja x muistutusta. Alla on tiivistelmä esitetyistä lausunnoista ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet niihin:

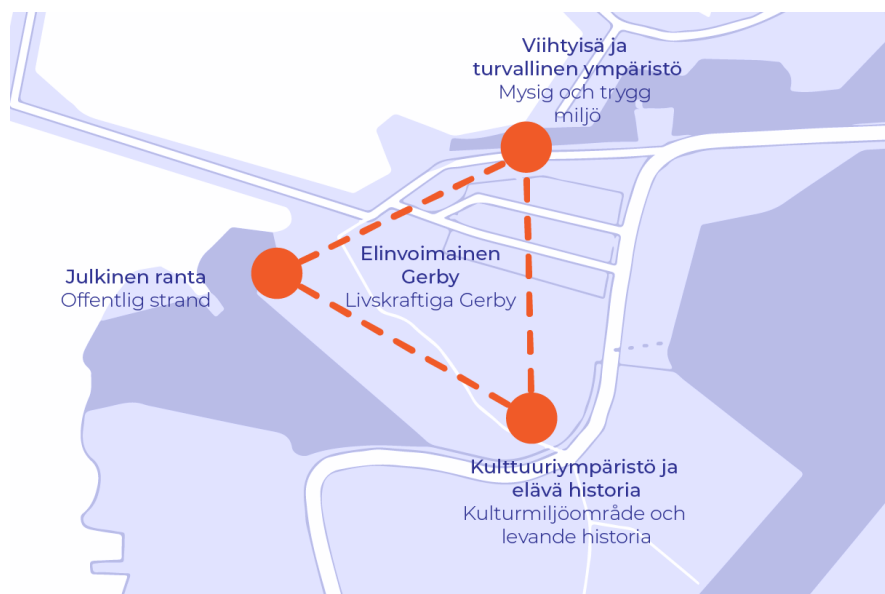
4.4.6 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

Asemakaavaehdotusta on saatujen lausuntojen ja muistutusten perusteella täydennetty ja tarkistettu seuraavasti: Asemakaavakarttaa ja –määräyksiä on tarkistettu seuraavasti: - xxx Kaavaselostusta on täydennetty seuraavasti: - xxxx

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavan muutos perustuu kolmeen pääteemaan, jotka on johdettu paikallisista olosuhteista sekä erilaisista strategisista ja maapoliittisista tavoitteista:

1. Rannan säilyminen julkisena ja yhteydet lähialueilta rantaan. Gerbyssä julkisia rantayhteyksiä on vain noin kilometrin välein, joten kaikki nykyinen julkinen ranta on tarkoituksenmukaista myös säilyttää sellaisena.
2. Kulttuuriympäristön vaaliminen ja elävä historia. Villa Gerbyn rakennusten säilyminen on parhaiten taattu, kun rakennukset pysyvät aktiivisessa käytössä - oli tuo käyttö sitten asumista, palvelu- tai liiketoimintaa. Kaavamuutos mahdollistaa erilaisten ja matalamman kynnyksen palvelutoimintojen syntymisen alueelle. Täydennysrakentaminen sopeutuu suojeltuihin rakennuksiin, eikä toisin päin.
3. Vanhentuneita kaavamerkintöjä päivitetään vastaamaan nykytilannetta. Näin taataan viihtyisä ja turvallinen ympäristö alueen asukkaille ja käyttäjille sekä ohjataan suojelutoimenpiteitä keskitetysti niille osa-alueille, joissa suojeltavia arvoja edelleen esiintyy.



Kuva 34 Kaaviokuva asemakaavamuutoksen pääperiaatteista.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tuottaa lisäarvoa harvojen ja valittujen asemesta lähiympäristölle ja koko Gerbylle.

5.1 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden kuvaus

Kaavasuunnittelun alkuvaiheessa tutkittiin erilaisia vaihtoehtoja alueen kehittämiseen. Mahdollisia maankäyttövaihtoehtoja oli alkuvaiheessa 4.

Vaihtoehto yksi (VE1) vastaa pitkälti voimassaolevaa kaavaa. Ainoa ero on viheralueen laajennus palvelutointojen kortteliin. Tämä todettiin kuitenkin haastavaksi huvilan myynnin kannalta, sillä pysyvää palvelutoimintaa ei rakennukseen ollut yrityksistä huolimatta löydetty. Rakennukset ovat myös vanhoja ja kaipaavat kunnostusta, joten uudelta omistajalta olisi vaadittu suuria rahallisia investointeja ilman takeita menestyksestä. Arvioitaessa kaavamuutoksen vaikutuksia naapureihin todettiin, ettei kaavamääräyksillä ei myöskään olisi voitu vaikuttaa siihen, millaista palvelutoimintaa asutuksen viereen voisi mahdollisesti syntyä.

Vaihtoehto 2 (VE2) jakaisi Villa Gerbyn tontin palveluiden ja asumisen alueeksi. Tässä vaihtoehdossa olisi ollut mahdollista esimerkiksi lohkoa erillisiä tontteja Tervaleppäsuontien varteen. Mahdollisen palvelutoiminnan ja asumisen yhdistäminen todettiin kuitenkin liian haastavaksi. Villa Gerbyn kuuluvien rakennusten jakaminen eri tonteille pirstaloisi liaksi huvilan pihapiiriä, jonka säilyttäminen jossain muodossa koettiin tärkeäksi. Lisäksi pienille, erillisille korttelialueille olisi vaikea sovittaa kaikkia eri toimintojen vaatimia tilavaroja.

Vaihtoehto 3 (VE3) valittiin parhaana ratkaisuna jatkekehitykseen kaavaluonnosvaihtoehtojen pohjaksi. Tässä vaihtoehdossa Villa Gerbyn rakennukset säilyvät yhtenä kokonaisuutena ja asuintontti on yhtiömuotoinen. Tällöin tonttia on kehitettävä kokonaisuutena yksittäisten erillisten rakennushankkeiden sijasta. Palvelutoiminnan jatkumiselle on varattu sille otollisin paikka lähellä rantaa ja venesatamaa. AO-korttelialueelle valittiin kaavan ideaan sopivampi merkintä AP.



Kuva 35 Alustavat maankäyttöluonnokset kaavaprosessin alkuvaiheessa.

Kaavamuutoksen yhteydessä tutkittiin osallisten esittämien mielipiteiden perusteella myös yhtenä vaihtoehtona kaavamuutoksen keskeyttämistä ja siten nykyisen asemakaavan jäämistä voimaan (0-vaihtoehto). Kaavamuutoksen edistäminen koettiin kuitenkin tarkoituksenmukaiseksi seuraavista syistä:

1. Kuten edellä olevissa vaihtoehtotarkasteluissa on tuotu esiin, huvilaan ei ole yrityksistä huolimatta löydetty pysyvää palvelutoimintaa. Rakennusten myynti palvelukorttelimerkinnällä koettiin haastavaksi.
2. Palvelurakennusten korttelialue -merkintä ei määrittele tarkemmin palvelun tyyppiä, joten nykyinen kaava mahdollistaa kiinteistön käytön myös lähiympäristön asumista häiritseviin palvelutoimintoihin.

3. Voimassaoleva kaava mahdollistaa rannan yksityistymisen Villa Gerbyn tontin osalta. Näin menetettäisiin viheralueen kautta satamaan kulkeva virkistyspolku ja jääreittiyhteys.
4. Lähistön asukkaat ovat tuoneet esiin huoleensa alueen vaarallisista myrskykaadoista ja puuston puutteellisesta hoidosta. Voimassaolevan kaavan mukaiset /s- suojelumerkinnot, joiden alkuperäinen tarkoitus on ollut vaalia liito-oravien elinympäristöä, vaikeuttavat tällä hetkellä alueen asianmukaista hoitoa.
5. Venesataman pysäköintiongelmia ei ole mahdollista ratkoa ilman kaavamuutosta.

Eri vaihtoehtojen vaikutuksia arvioitiin alla olevan taulukon mukaisesti. Pystyriville kerättiin kaavaprosessin lähtökohtia ja sen aikana syntyneitä tavoitteita. Näistä osa liittyy kaupungin strategiaan ja maapoliittisiin tavoitteisiin, ja osa pohjautuu esimerkiksi asukkaiden esiin tuomiin asioihin. Kunkin tavoitteen täyttymistä arvioitiin erilaisten toteutumisskenaarioiden sekä osallisilta saadun palautteen kautta. + -merkki tarkoittaa maankäyttöluonnoksen vastaavan todennäköisesti kaavahankkeen tavoitteisiin. 0 tarkoittaa vaikutuksen olevan neutraali, tai maankäyttöluonnoksen vaikutuksia on vielä vaikea arvioida. Miinusmerkki taas kuvastaa sitä, että tavoitteen toteutuminen on epätodennäköistä tai kaavaratkaisulla on negatiivisia vaikutuksia kyseiseen tavoitteeseen. Taulukon alimmalla rivillä esitetään erilaisten vaikutusten yhteenlaskettu arvo.

	VE0: Kaavamuutosta ei tehdä	VE1: Viheralueen laajennus	VE3: Jaettu asuin- ja palvelutontti	VE4: Yhtiömuotoinen asuintontti, palvelu ja viheralueet
Yleiskaavan mukainen	+	+	+	0
Vahvistaa Gerbyn palveluverkkoa	0	0	+	0
Mahdollistaa rakennusten suojelun	+	+	0	+
Asukkaiden toiveiden mukainen	+	+	-	-
Joustava	-	0	-	+
Kokonaisuus voidaan säilyttää	0	0	-	0
Villa Gerby säilyy julkisena	0	0	0	0
Ranta säilyy julkisena	0	+	+	+
Saadaan asuintontteja myyntiin	-	-	+	+
Alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä voidaan parantaa	-	0	+	+
Palvelutoiminta ei häiritse asumista	0	0	-	+
Yht.	-1	3	1	5

5.2 Asemakaavaluonnoksen kuvaus

Koska asemakaavaa laaditaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön, kaavaratkaisuja on rakennettu Villa Gerbyn ja sen pihapiirin ympärille. Villa Gerbyn tontille osoitetaan lisää rakennusoikeutta, joka mahdollistaa yhden- tai kahden asunnon pientalojen täydennysrakentamisen tontille. Tavoitteena on, ettei Villasta lohkotaisi yksittäisiä tontteja, vaan kokonaisuutta kehitettäisiin viihtyisänä ja yhteisöllisenä korttelina niin, että alueen avoimuus säilyisi ja kaupunkilaisilla olisi edelleen mahdollisuus kokea Pohjanmaan rannikon kulttuuriperintöä lähietäisyydeltä. Uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta nykyisille viher- ja virkistysalueille. Asemakaavalla mahdollistetaan palveluiden säilyminen ja kehittäminen osoittamalla alueelle erillinen palvelukorttelialue, sekä mahdollistamalla myös Villa Gerbyn ja sen piharakennuksen säilyminen liiketoimintakäytössä asemakaavamääräyksin. Asemakaavassa määritellään suojeltavat rakennukset.

Alla skemaattinen kaavio eri toimintojen sijoittumisesta suunnittelualueella. Luonnosvaiheessa esitetyt vaihtoehtoiset kaavaratkaisut eroavat hieman toisistaan.



Kuva 36 Asemakaavan rakenne.

Samalla asemakaavassa määritellään venesataman pysäköintialueen laajennus, laajennuksen maisemointiin vaadittavat viheralueet sekä kortteli- ja kiinteistöalueiden rajat koko alueelle. Kaavaratkaisusta riippuen Villa Gerbyn tontille tarvitaan uusia kulku- ja huoltoyhteyksiä sekä asukas- ja asiakaspaikoitusta. Näille tarvittavat tilavaraukset määrätään asemakaavassa.

5.2.1 Mitoitus

Luonnosvaiheessa esitetään kaksi erilaista vaihtoehtoa, jotka poikkeavat toisistaan toimintojen sijoittelun ja määräävyyden suhteen. Oheiseen taulukkoon on kerätty asemakaavavaihtoehtojen perustiedot helppoa vertailua varten. Vaihtoehdot on nimetty kuvaamaan niiden rakenteellista pääperiaatetta.

	Kaavamerkintä	Nykytilanne	Vaihtoehto 1: Pihapiiri	Vaihtoehto 2: Vapaa sijoittelu
Rakennusoikeus (m²)	AP-1		860+180t+50t	860 +180t
	P	400+150 at	50	50
Kerroslukumäärä	AP-1		Asuinrakennukset I2/3-II Talousrakennus I	Asuinrakennukset I2/3 Talousrakennus I
	P	II	I	I
Asumiselle ja liiketoiminnalle varattu korttelialue (m²)	AP-1		4660	4600
Palveluille varattu korttelialue (m²)	P	6430	500	440
Oleskelu- ja leikkialueeksi varattua tilaa (m²)	le		950	700

Viher- ja virkistysalueet (m2)	VL	2460	3970	3100
Asuntoja (max)		0	7	9
Asukaspysäköinti			1,5 ap/asunto	1,5 ap/asunto
Lisäpysäköintiä sata-maan	LP	ei uutta pysäköintiä	n. 53 autopaikkaa	n. 53 autopaikkaa

Luonnosvaihtoehtojen numeraaliset erot ovat pieniä, mutta suurimmat eroavaisuudet ovatkin kaavan toimintojen sijoittelussa, liikennejärjestelyissä ja kaavan määrävyydessä.

Voimassaolevassa asemakaavassa Villa Gerbyn tontille merkitty kerrosala on 400k-m2+150at. Asemakaavaluonnoksessa esitetään tontille sallitun kerrosalan kaksinkertaistamista nykytilanteeseen nähden. Kerrosalaan lasketaan myös olemassaolevat rakennukset. Nykyisen päärakennuksen kerrosala on 206 k-m2, saunarakennuksen 14 k-m2 ja piharakennuksen 47 k-m2.

5.2.2 Aluevaraukset

Tässä kappaleessa käydään ensin asemakaavan luonnosvaihtoehdot niiltä osin, joilta ne eroavat toisistaan. Kappaleessa 5.2.3. *Yleiset järjestelyt* käydään läpi asemakaavaluonnosten yhteisiä tekijöitä.

5.2.2.1 Vaihtoehto 1: Pihapiiri

Asuinpientalojen korttelialue (AP-1)

Vaihtoehdossa 1 täydennysrakentamista ohjataan voimakkaasti muodostamaan perinteinen pihapiiri, jonka osaksi Villa Gerby ja sen piharakennus otetaan. Kaavaratkaisun mukaan pihapiiriin on mahdollista rakentaa kaksi 300 k-m2 kokoista rakennusmassaa, jotka voivat molemmat olla yhden- tai kahden perheen asuntoja. Täydennysrakentamisessa tavoitellaan ympäristöön sopivaa kokoa, tyyliä, materiaaleja ja väritystä. Näistä määrätään tarkemmin asemakaavamääräyksissä.

Asemakaavamääräyksellä sallitaan myös 30% tontin kokonaiskerrosalasta ympäristövaikutuksiltaan asumiin verrattavaa liike- ja palvelutoimintaa. 30% kattaa käytännössä Villa Gerbyn ja sen piharakennuksen kerrosalan. Näin tarjotaan joustavampaa mahdollisuutta historiallisten rakennuksien säilyttämiseen jonkinlaisessa palvelukäytössä lähiympäristöä häiritsemättä.

Autopaikoitus mitoitetaan pysäköintinormilla 1,5 ap asuntoa kohti, mikä tarkoittaa asuntojen enimmäismäärän mukaan: uudisrakentaminen 4 asuntoa (á 150 k-m2), Villa Gerby 2 asuntoa, piharakennus 1 asunto = 11 autopaikkaa. Asukaspysäköinti ohjataan korttelin yhteiseen autokatokseen tontin eteläreunaan, jonka kautta järjestetään myös kiinteistön kulkuyhteydet ja jätehuolto. Pihapiirin keskelle jää oleskelu- ja leikki-alue, jolle osoitetaan myös ohjeellinen tilavaraus 50 m2 talousrakennukselle. Talousrakennus voi olla esimerkiksi korttelin yhteinen kasvihuone. Maisemointi venesataman suuntaan varmistetaan AP-1 korttelin pohjoisreunassa istutettavalla puurivillä.

Palvelurakennusten korttelialue (P)

Palvelurakennusten korttelialueelle ei ole tässä vaihtoehdossa varsinaista katuyhteyttä, vaan sille ajetaan AP-1-korttelin kautta. Tontille varataan 50 m2 suuruinen rakennusala pienelle kioskille, kesäkahvilalle tai välinevuokraamon tyyppiselle rakennukselle. Tontille varataan lisäksi tilaa asiakaspysäköinnille ja huoltoajolle.

Lähivirkistysalue (VL)

VL-alue laajennetaan niin, että se kattaa koko nykyisen rantaviivan kaavoitettavalla alueella. Alueelle osoitetaan ohjeellinen rakennusala pienen grillikatoksen tai muun rakennelman rakentamiseen.

5.2.2.2 Vaihtoehto 2: Vapaa sijoittelu

Asuinpientalojen korttelialue (AP-1)

Vaihtoehto 2 ei ole alueen massoittelemisen suhteen yhtä määräävä kuin vaihtoehto 1, mutta useamman kuin kahden asunnon kytketyt ratkaisut estetään kaavamääräyksillä. Myös tässä vaihtoehdossa täydennysrakentaminen on alisteista Villa Gerbyn päärakennukselle, ja kaavamääräyksissä määritellään sopivat räystäskorkeudet, kattokulmat ja väriyty. Määräämällä rakennusalaan kiinni rakennettavista sivuista ohjataan rakennuksia muodostamaan yhtenäistä oleskelupihaa, vaikka massat olisivatkin vapaasti tontille sijoiteltuja. Kaavan mahdollistamia toteutusvaihtoehtoja käydään tarkemmin läpi kappaleessa *Kaupunkikuva*.

Myös tässä vaihtoehdossa asemakaavamääräyksellä sallitaan 30% tontin kokonaiskerrosalasta ympäristövaikutuksiltaan asumiseen verrattavaa liike- ja palvelutoimintaa.

Autopaikoitus mitoitetaan edelleen pysäköintinormilla 1,5 ap asuntoa kohti, mutta tämä vaihtoehto mahdollistaa useamman pienen asunnon rakentamisen: uudisrakentaminen max. 6 asuntoa (á 100 k-m²), Villa Gerby 2 asuntoa, piharakennus 1 asunto = 14 autopaikkaa. Myös nämä autopaikat mahtuvat korttelin yhteiseen autokatokseen. Pihan keskiosaan jää rakennusmassojen rajaama oleskelu- ja leikkialue. Maisemointi venesataman suuntaan varmistetaan AP-1 korttelin pohjoisreunassa istutettavalla puurivillä.

Palvelurakennusten korttelialue (P)

Palvelurakennusten korttelialueelle ajetaan venesataman yleisen alueen kautta. Tätä varten venesataman paikoitusalueella tehdään joitakin uudelleenjärjestelyjä niin, että pysäköintipaikkojen määrä pysyy riittävänä ja palvelutoiminnan ympäristö pysyy miellyttävänä. Tontille varataan 50 m² suuruinen rakennusala pienelle kioskille, kesäkahvilalle tai välinevuokraamon tyyppiselle rakennukselle. Tontille varataan lisäksi tilaa asiakaspysäköinnille ja huoltoajalle.

Lähivirkistysalue (VL)

VL-alue laajennetaan niin, että se kattaa koko nykyisen rantaviivan. Alueelle osoitetaan olemassa olevan saunan paikalle mahdollisuus pienen grillikatoksen tai muun rakennelman rakentamiseen.

5.2.3 Yleiset järjestelyt

Venesataman alue (LV)

Voimassaolevan kaavan venesataman alueeseen ei tule varsinaisia asemakaavamuutoksia. Alueen jäsentely ja maisemointi tehdään kuntatekniikan ja viheraluesuunnittelun yhteistyönä yleissuunnitelman avulla.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Asemakaavaluonnoksissa esitetään venesatamaan liittyvän yleisen pysäköintialueen laajentamista voimassaolevassa asemakaavassa suojellulle virkistysalueelle. Viheralueen tila on kuitenkin huomattavasti muuttunut vuodesta 2008, jolloin alueella tehtiin luontoselvitys kyseistä asemakaavaa varten. Tällöin tunnistettuja liito-oravalle sopivia pesäpuita ei nyt kaavoitettavalla alueella enää ole sekä myrskytuhojen että parkkipaikan luvattoman laajentumisen vuoksi. Puuttomille viheralueille syntyy jo nykyisin spontaania pysäköintiä kieltomerkeistä huolimatta. Kaavaprosessin aikana tehtiin päätös näiden alueiden muuttamisesta LP-alueiksi. Alla olevassa kuvassa esitetään pysäköinnin nykytilaa alueella.

Paikoitusalueen laajentamista kompensoidaan istutuksin ja maisemoimalla, jotka lisäävät pysäköintipaikan viihtyisyyttä ja suojaavat näkymiä naapuritaloihin.

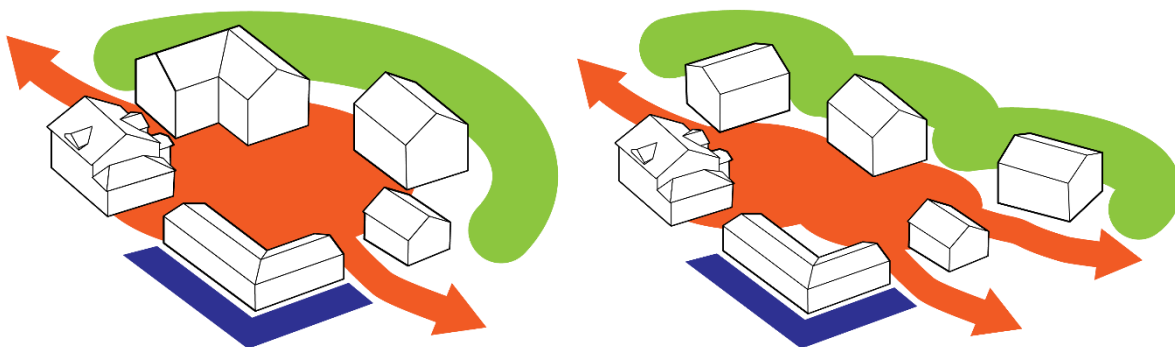


Kuva 37 Ruuhkainen kesäpäivä Gerbyn venesatamassa. Asemakaavan vastainen pysäköinti viheralueilla on ympyröity punaisella.

5.2.4 Kaupunkikuva

Alueen kulttuurihistoriallinen arvo vaatii rakennussuunnittelulta ja toteutukselta paneutumista ja ammattitaitoa. Rakentamisen ohjaamiseksi ja toteutuksen laadun varmistamiseksi asemakaavassa määrätään osittain tiukastikin uusien pientalojen ulkonäköön ja sijoitteluun liittyvistä seikoista. Lähtökohta on, että Villa Gerby hallitsee jatkossakin alueen kaupunkikuvaa.

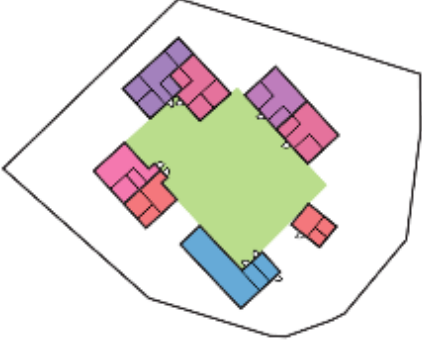
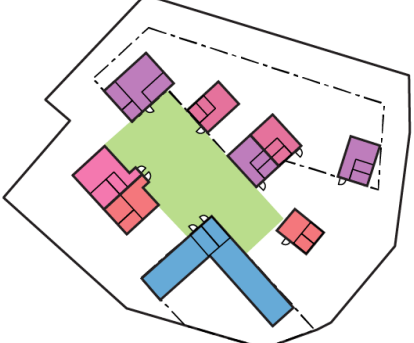
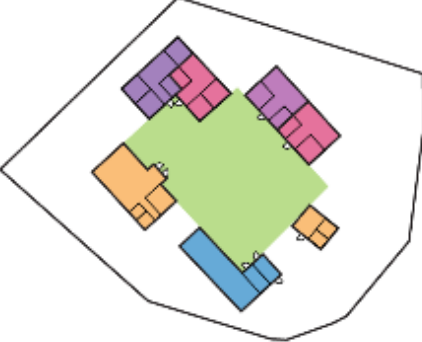
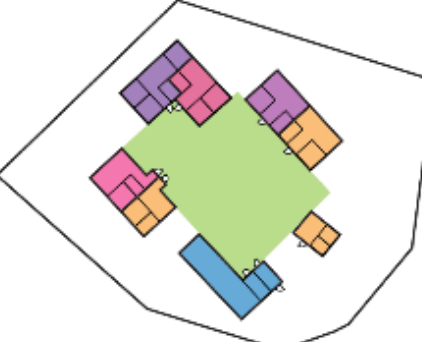
Rakennusten tulee muodostaa kokonaisuus, jonka keskiössä on yhteinen oleskelupiha. Yksityisiä pihoja on mahdollista osoittaa massoitteleturatkaisun mukaan edullisiin ilmansuuntiin. Alla skemaattinen esitys yksityispihoista (vihreä), taloyhtiön yhteisistä oleskelualueista (oranssi) ja liikennealueista (sininen).



Kuva 38 Skemaattinen esitys eri vaihtoehtojen tonttijärjestelyistä. Vasemmalla VE1, oikealla VE2.

Uudisrakennusten sopeutumista olemassa olevaan rakennuskantaan ohjataan julkisivua koskevin kaavamääräyksin. Rakennusten tulee olla harjakattoisia ja julkisivultaan puuverhoiltuja. Väriytyksen tulee olla vaalea, mutta väreillä leikittely on suotavaa ja tummia tehostevärejä voi käyttää harkitusti yksittäisissä rakennusosissa. Villa Gerbyn ja sen piharakennuksen hahmottamista yhtenä kokonaisuutena voidaan helpottaa esimerkiksi yhtenevällä väripaletilla. Uudisrakentamisen väriytyksen tulee selkeästi poiketa näistä väreistä. Kattomateriaalin tulee olla saumapeltikatto.

Oheisessa taulukossa on esitetty esimerkinomaisesti eri vaihtoehtojen mahdollistamia massoittelemuratkaisuja, joissa on myös hahmoteltu kaavan mahdollistamaa asuntotajakaumaa. Asunnot on merkitty purppuran eri sävyillä, liike- ja palvelutoiminta keltaisella, pysäköinti- ja huoltotilat sinisellä, ja yhteiset oleskelualueet vihreällä värillä. Rakennusala on merkitty katkoviivalla. Erityisesti vapaampi vaihtoehto 2 mahdollistaa myös muunlaisia lopputuloksia, kuin mitä tässä on esitetty.

Vaihtoehto 1: Pihapiiri	Vaihtoehto 2: Vapaa sijoittelu
Kolme paritaloa, yksi minitalo 	Kaksi paritaloa, kaksi omakotitaloa, yksi minitalo 
Kaksi paritaloa, kaksi palvelu- tai liikerakennusta 	Kaksi paritaloa, kaksi palvelu- tai liikerakennusta 
Yksi paritalo, kaksi sekoitettua asuin- ja liikerakennusta, yksi liikerakennus 	Kolme omakotitaloa, yksi tinyhouse, yksi palvelu- ja liikerakennus 

Havainnekuvia eri ratkaisuista esitetään asemakaavan liitteessä *Havainnemateriaali*.

5.2.5 Liikenne ja pysäköinti

Uusi tonttiliittymä Villa Gerbyn tontille osoitetaan Tervaleppäsuontieltä. Kunkin uuden asukkaan liikennetuotos voidaan arvioida olevan keskimäärin 2,35 matkaa vuorokaudessa (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Ympäristöministeriö 2008). Jos alueelle syntyy esimerkiksi 7 uutta asuntoa, alueen yhteenlaskettu matkatuotos olisi siten noin 33 matkaa vuorokaudessa. Tämä ei merkittävästi vaikuta alueen katu- ja tieverkon toimivuuteen. Yhtiömuotoinen pientalotontti mahdollistaa vain yhden tonttiliittymän Tervaleppäsuontielle, joka on järkevää tieinfran ja liikenneturvallisuuden näkökulmasta. Palvelukorttelin liittymäpaikan vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin vaihtelevat valitun kaavaratkaisun mukaan. Vaihtoehdossa 2 palvelukortteliin liikennöidään venesataman pysäköintialueen kautta, jolloin sille on tehtävä uusi tonttiliittymä. Palvelutoiminnan tarvitsema pysäköinti järjestetään tontilla.

Nykyistä liittymäpaikkaa siirretään muutama kymmenen metriä länteen valitun kaavaratkaisun vuoksi. Olemassaoleva liittymä on tarkoitettu säilyttää kuitenkin kevyenliikenteen yhteytenä sen ollessa Villa Gerbyn alkuperäinen lähestymissuunta.

Kaavam muutoksen autopaikkalaskelmat perustuvat kaupunginvaltuuston 19.3.2018 hyväksymään Vaasan kaupungin pysäköintipolitiikkaan, jonka mukaan autopaikkoja mitoitetaan rivitaloiksi rinnastettaville kytkeville pientaloille 1,5 autopaikkaa / asunto.

5.2.6 Tekninen huolto

Villa Gerbyn tontille on olemassaoleva vesihuolto-, tietoliikenne- ja sähköverkkoyhteys, johon myös uudet asuin- ja palvelurakennukset voidaan liittää. Lähin liittymismahdollisuus kaukolämpöverkkoon on satojen metrien päässä Länsimetsäntiellä.

Alue on pinta-alaltaan pieni ja vastaanottava vesistö on hyvin lähellä, joten varsinaiseen hulevesien pidättämiseen ei ole tontilla tarvetta. Hulevedet tulee kuitenkin käsitellä ennen avovesistöön laskua esimerkiksi biosuodattamalla. Molemmiin puoliin Villa Gerbyn kiinteistöä laskee mereen avo-oja.

5.2.7 Tonttijako

Asemakaavan yhteydessä laaditaan sitova tonttijako.

5.3 Kaavan vaikutukset (täydennetään)

Asemakaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan kaavaprosessin aikana rakennetun ympäristön, yhdyskuntatalouden, liikenteen, sosiaalisten suhteiden, luonnonympäristön sekä ilmastomuutoksen ja muiden riskien näkökulmasta. Prosessin aikana voidaan tarpeen mukaan teettää myös täydentäviä tutkimuksia ja selvityksiä. Pienestä pinta-alastaan huolimatta kaavamuutoksella voi olla laajojakin vaikutuksia erityisesti palveluihin ja kulttuurihistorialliseen rakennuskantaan liittyen. Vaikutukset kaupunkirakenteeseen, liikenneverkkoon ja ilmastomuutokseen ovat vähäisiä kaava-alueen rajallisen pinta-alan ja rakentamisen määrän vuoksi.

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksen myötä alueelle tulee lisää rakentamista. Kaava mahdollistaa ratkaisusta riippuen noin 2-6 uutta pientalotyyppistä asuntoa, autokatoksen jäteposteineen, erilaisia pieniä yhteisiä tiloja sekä palvelukortteliin pienen kioskin.

Uudisrakentaminen tulee myös muuttamaan Villa Gerbyn näkymiä. Uusi pihapiiri ja vanhan ja uuden yhdistäminen tulee suunnitella erityisellä huolella ja tarkkuudella. Uudisrakennusten on jätävä alisteiseksi Villa Gerbyn päärakennukselle. Tämä tulee huomioida massoittelussa, pintamateriaalissa ja väriyksessä.

Uudisrakentaminen tulee myös vaikuttamaan ympäristön pientalojen tämänhetkisiin näkymiin. Joidenkin olemassaolevien asuntojen merinäköalat saattavat kaventua huomattavasti. Näkymät toisaalta myös parantuvat, kun sataman pysäköintialuetta kaavamuutoksen yhteydessä jäsennellään ja maisemoidaan.

5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Täydennysrakentaminen on usein sekä ympäristöystävällisin että taloudellisin kaupunkikehittämisen muoto. Täydentämällä vähennetään tarvetta kajota neitseelliseen luontoon, ja olemassaolevien palveluiden ja infran äärelle rakentaminen on kustannuksiltaan edullisempaa. Kaavamuutoksessa täydennysrakentamista sijoitetaan olemassaolevan tien, kunnallistekniikan ja palveluiden yhteyteen. Asemakaavamuutoksesta syntyy jonkin verran kustannuksia kaupungille, kun uudiskohteet tulee liittää kunnallistekniikkaan. Erilaiset verkot ovat kuitenkin lähellä johtuen Villa Gerbyn nykyisistä liittymistä ja naapuruston suhteellisen tuoreesta rakennuskannasta. Lisäksi kustannuksia syntyy Gerbyn venesataman kehittämiseen liittyvistä maansiirtotöistä, perustamiskuluista ja istutuksista. Vastaavasti kaupungille syntyy tuloja, kun se joko myy tai vuokraa omistamansa maa-alueen pientalotontiksi.

Kaavamuutos tuottaa yhtiömuotoisen pientalotontin, joille on Vaasassa kysyntää. Lisäksi kaavamuutoksella saadaan mahdollisuus monimuotoiseen palvelutoimintaan Gerbyn satama-alueella.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Vaasa luokitellaan Ympäristöministeriön vuonna 2008 julkaisemassa suunnitteluoppaassa ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” 45 000-80 000 asukkaan kaupunkiseuduksi. Suunnittelualan lähistössä kulkee kaksi joukkoliikennelinjaa, mutta ne sijaitsevat Ympäristöministeriön oppaassa määritellyn kynnysarvon (400 metrin etäisyys pysäkestä) ylittävän kävelymatkan etäisyydellä. Siten suunnittelualue kuuluu *autovyöhykkeeseen*. Autovyöhykkeellä täydennysrakentamisen mahdollistama uusi asuminen tuottaa 100 k-m2 kohti noin 5,06 matkaa vuorokaudessa. Siten taloyhtiön kokonaismatkatuotos vuorokaudessa olisi 43,5 matkaa vuorokaudessa. Tällä ei ole merkittäviä vaikutuksia paikalliseen tai alueelliseen tie- ja katuverkkoon. Yhtiömuotoisen pientalotontin sisään- ja ulostuloliikenne tapahtuvat yhden tonttiliittymän kautta. Asemakaavamuutoksen myötä pysäköinnin tarve lisääntyy alueella myös asumisen myötä. Pientalotontille mahdollistetaan asukkaiden pysäköinti tontin eteläosassa sijaitsevassa yhteisessä autokatoksessa sekä ohjeellisina asemakaavaan merkityillä kattamattomilla pysäköintialueilla.

Mahdollisen palvelutoiminnan vaikutuksia liikenteeseen on vielä toistaiseksi vaikea arvioida, sillä palvelutoiminnan tyypistä ei ole vielä varmuutta. Palvelukorttelin osoitetun rakennusoikeuden perusteella sille odotetaan vain pienimuotoista, todennäköisesti kausiluontoista toimintaa, jonka liikennetuotoksen ei myöskään uskota olevan suuri. On kuitenkin riskinä, että palvelutoiminta on uumoiltua suosittumpaa ja sen pysäköintipaineet laajentuvat myös venesataman pysäköintialueelle.

5.3.4 Vaikutukset sosiaalisiin olosuhteisiin

Kaava vastaa merellisen asumisen ja perheasuntojen kysyntään Vaasassa. Tavoitteena on myös synnyttää modernia yhteisöllistä asumista, johon voisi liittyä esimerkiksi palvelu- tai liiketoimintaa. Mallia on haettu vanhoista käsityöläiskortteleista. Yhteisöllisyyden syntyminen vaatii myös riittävän kokoisen yhteisön, ja siten riittävästi asumisen kerrosalaneliöitä. Toiveena on, että alueelle saataisiin pysyvää palvelutoimintaa, ja että Villa Gerby säilyisi vähintään puolijulkisena tilana. Ranta tulee jatkossakin säilymään avoimena ja kaikkien lähistön asukkaiden käytössä.

5.3.5 Vaikutukset luonnonympäristöön

Osa luonnonympäristöstä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi, kun Tervaleppäsuontien varrella olevaa viheraluetta otetaan pysäköintikäyttöön. Myös Villa Gerbyn puutarhassa kaadetaan puustoa asuinrakentamisen tieltä. Molemmat näistä alueista ovat kuitenkin kärsineet viime vuosina merkittäviä myrskytuhoja, ja

olemassaoleva puusto on vähäistä. Tiivistämällä maankäyttöä alueella säästetään myös nykyisiä viheralueita voimassaolevaan asemakaavaan verrattuna.

5.3.6 Vaikutukset ilmastonmuutokseen ja muiden riskien näkökulmasta

Vaasan kaupunki on sitoutunut tavoittelemaan hiilineutraaliutta vuoteen 2020-luvun loppuun mennessä. Ilmastonmuutos johtuu kasvihuonekaasupäästöistä, joita ihmisen toiminta aiheuttaa.

Uudisrakentaminen lisää aina rakennusten kasvihuonepäästöjä. Vaasan CO₂-raportin mukaan suurin osa Vaasassa tapahtuvasta energiankulutuksesta syntyy rakennusten lämmityksestä. Myös kuluttajien sähkönkulutus ja tieliikenne ovat merkittäviä energiankuluttajia (CO₂-raportissa ei huomioida teollisuuden energiankulutusta ja päästöjä). Olemassaoleviin liikenneverkkoihin, erityisesti joukkoliikenteeseen ja kevyenliikenteen verkostoihin, tukeutuvat täydennysrakennushankkeet ovat kokonaishiilijalanjäljeltään huomattavasti parempia kuin neitseelliseen maaperään kaupungin laitamille rakennettavat uudet asuinalueet. Lähialueiden lisääminen vähentää asukkaiden tarvetta liikkua kaupunginosien välillä. Suunnitteleamalla asuntojen sijoittelu edullisesti eri ilmansuuntiin niin, että luonnonvaloa ja esimerkiksi kattopinta-alaa voidaan hyödyntää aurinkoenergian tuotantoon, voidaan uusien asuntojen hiilijalanjälkeä pienentää entisestään. Toisaalta talvista tulee pimeämpiä, koska pilvisuus vähentää auringon säteilyn pääsyä maan pinnalle. Tämä tulee vaikuttamaan aurinkoenergian hyödyntämismahdollisuuksiin.

Ilmaston lämpeneminen nostaa meren pintaa. Meriveden pinnan nouseminen jakautuu epätasaisesti eri merialueilla. Kaavamuuotosalue sijaitsee osaksi matalalla, alle Vaasan kaupungin rakennusjärjestyksessä suositellulla vähimmäisperustamiskorkeudella (+2m N2000). Pohjanlahdella maankohoaminen on arvion mukaan tulevaisuudessa merenpinnan nousua nopeampaa, joten Vaasassa merenpinnan ei odoteta nousevan.

Lämpötilan nousun lisäksi ilmastonmuutos kasvattaa sademääriä Suomessa. Sademäärän kasvu keskittyy erityisesti talvikuukausiin, jolloin sadetta tulee arvioiden mukaan 10–40 % nykyistä enemmän. Kesäisin sademäärän muutos on arvioiden mukaan melko pieni. Vaikka talviajan sateet lisääntyvät, niin lumipeite vähenee lämpötilan nousun vuoksi. Suunnittelualueen pinta-ala on pieni ja vastaanottava vesistö on lähellä, joten hulevesien lisääntymisen vaikutus ei alueella ole suuri.

5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavan kaavamerkinnät ja -määräykset ovat esitetty asemakaavassa (kts. liite 1).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaprosessi on käynnistynyt 8.12.2020 suunnittelujaoston hyväksyessä kaavoituskatsauksen. Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2023 kesällä. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/kaavoitus/ak1114.

Vaasan kaupungin tavoitteena on myydä tai vuokrata muodostettava pientalotontti rakennuksineen heti, kun asemakaava on saanut lainvoiman.

Asemakaavan muutosasiakirjat toimivat perustana alueen kehittämiselle, ja havainnemateriaali osoittaa, kuinka rakentaminen on toteutettavissa. Rakennuslupien yhteydessä varmistetaan, että rakennushanke on linjassa asemakaavan tavoitteiden kanssa. Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133§).

6.2 Toteutuksen seuranta

Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä tulee varmistua siitä, että suunnitelmat noudattavat asemakaavamuutoksen tavoitteita.

Asemakaava nro 1114

Villa Gerby

ASEMAKAAVAN MUUTOS JA TONTTIJAKO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Päivitetty 7.12.2022 (alkuperäinen 7.6.2021)

Suunnittelun kohde

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Gerbyn asuinalueella, noin seitsemän kilometrin etäisyydellä Vaasan keskustasta luoteeseen. Kaava-alue käsittää

- kiinteistön 905-31-103-1 osoitteessa Tervaleppäsuontie 4
- viheralueet 905-31-9903-8
- kiinteistön 905-402-5-49
- kiinteistön 905-402-6-121
- kiinteistön 905-402-6-283
- osan kiinteistöstä 905-402-6-437
- tiealueen 905-31-9901-0
- kiinteistön 905-31-9906-1
- osa vesialueesta 905-402-876-2

Kaava-aluetta reunustaa Tervaleppäsuontie, ja se rajautuu lounaassa AO-tonttiin ja koillisessa Gerbyn pienvenesatamaan ja viereiseen viheralueeseen. Suunnittelualueella on rakennushistoriallisesti arvokas Villa Gerbyn päärakennus ja piharakennus. Samalla kiinteistössä on myös muita pieniä, puurakenteisia rakennuksia. Tervaleppäsuontien toisella puolella on 2010-luvulla rakentunut erillispientalojen korttelialue. Asuinrakennusten lisäksi kaavamuutoksen lähiympäristössä sijaitsee useita huviloita sekä Gerbyn venesataman venemajoja.

Alkuperäistä 7.6.2021 päivättyä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty kaavarajauksen osalta.



Kaavoitus/ Planläggningen

PL 129, 65101 Vaasa

Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs/ Kyrkoesplanaden 26 A, vän. 2

Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187

kaavoitus@vaasa.fi



Kaava-alueen sijainti

Suunnittelun tavoite

Asemakaavatyössä tutkitaan alueen käyttötarkoitusta ja täydennysrakentamismahdollisuuksia. Kaavatyössä on tarkoitus selvittää Vaasan Talotoimen aloitteesta, onko kiinteistöstä 31-103-1 mahdollista jakaa yksi tai useampi asuintontti niin, että suojeltu rakennuskanta säilyy ja uudisrakennukset sopivat ympäristöön. Tavoitteena on säilyttää julkinen yhteys rantaan, vaikka tontit siirtyisivät yksityisomistukseen. Samalla tarkistetaan voimassaolevan kaavan mukaisia käyttötarkoituserkinä vastaamaan nykytilannetta.



Ortoilmakuva, johon on merkitty alustava asemakaavan muutosalueen raja. Aluerajaus tarkentuu kaavatyön edetessä.



Kaavoitus/ Planläggningen

PL 129, 65101 Vaasa
 Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs/ Kyrkoesplanaden 26 A , vän. 2
 Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi



Villa Gerbyn päärakennus 18.3.2021



Piharakennus 18.3.2021



Kaavoitus/ Planläggningen

PL 129, 65101 Vaasa

Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs/ Kyrkoesplanaden 26 A , vän. 2

Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187

kaavoitus@vaasa.fi

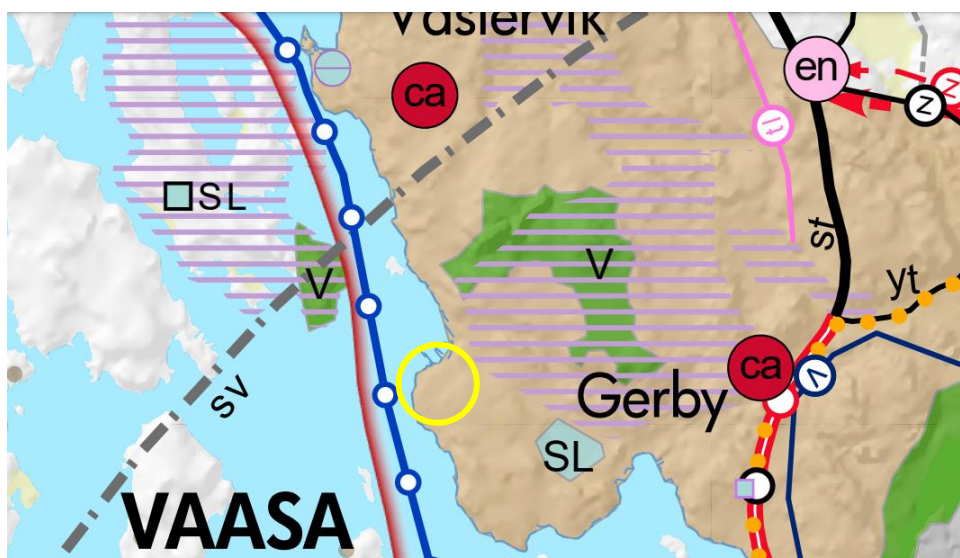
Vireilletulo

Asemakaavan ja tonttijaon muutos on tullut vireille kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä 8.12.2020 72§ kaavoituskatsauksen 2021 hyväksymisen yhteydessä.

Kaavatilanne

POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA

Kaava-alueella on 11.9.2020 astunut voimaan Pohjanmaan maakuntakaava 2040. Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A), sijaiten lähellä Gerbyn ja Västervikin lähipalvelukeskuksia sekä Gerbyn maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi merkittyä aluetta. Näiden alueiden käytössä on varmistettava, että kulttuuriympäristön ja luonnonperinnön arvot säilyvät.



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040

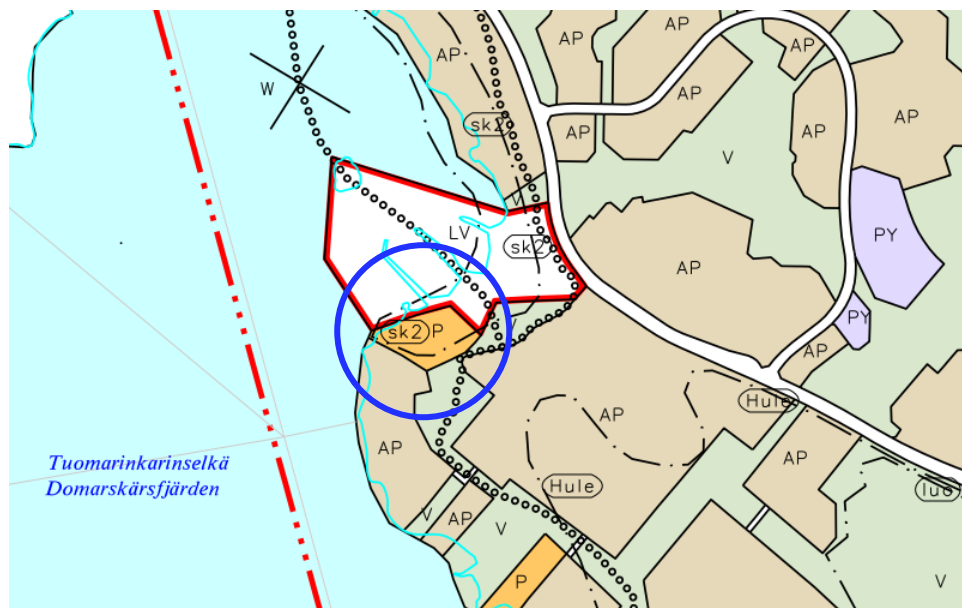
YLEISKAAVA

Kaava-alue sijaitsee 13.12.2011 kaupunginvaltuuston hyväksymässä ja 18.9.2014 lainvoiman saaneessa Vaasan yleiskaavan 2030 kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaalla (sk-2) ja palvelujen, kaupan ja hallinnon alueella (P). Kaavamerkinnällä alueen katsotaan vaalivan rakennusperintöä pitämällä se tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muuttaessa sen erityisten arvojen säilymisestä on huolehdittava. Näiden periaatteiden lisäksi alue on varattu pääosin julkisille ja yksityisille palveluille. Ympäröivä alue on venesatamaa (LV) ja pientalovaltaista asuinalueita (AP).



Kaavoitus/ Planläggningen

PL 129, 65101 Vaasa
 Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs/ Kyrkoespanden 26 A, vän. 2
 Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi



Ote Vaasan yleiskaavasta 2030

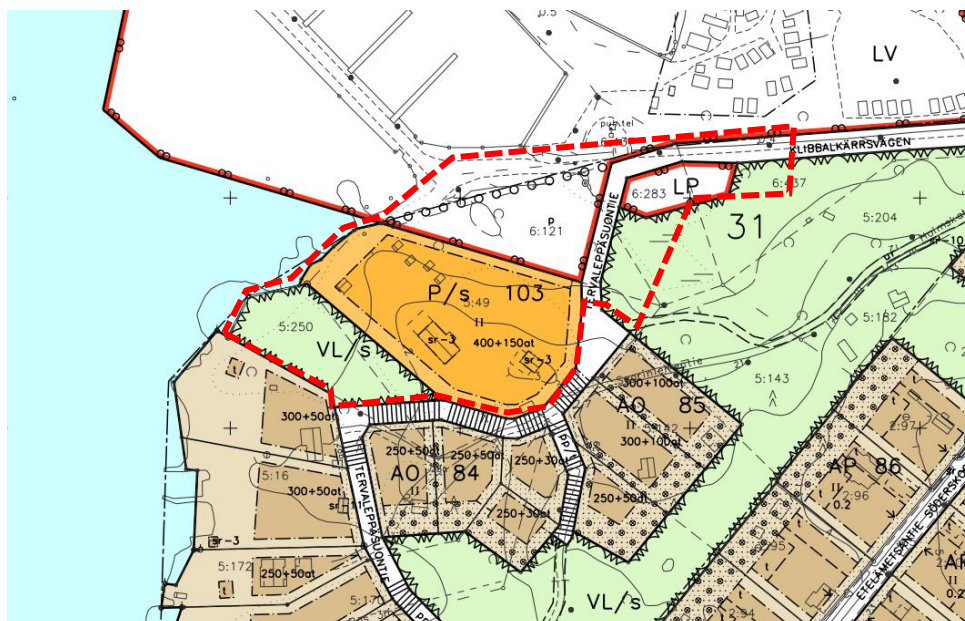
ASEMAKAAVA

Kaava-alueella on voimassa 15.06.2009 kaupunginvaltuuston hyväksymä ja 12.8.2009 lainvoiman saanut asemakaava nro 946. Kiinteistö 31-103-1 on palvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (P/s). Alueen maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet sekä vanhaan huvila-asetukseen liittyvät rakenteet ja rakennelmat tulee säilyttää. Uudisrakennukset tulee rakentaa siten, että ne muodon, rakennusmateriaalien ja värityksen osalta sopeutuvat vanhaan huvilamiljööseen. Aluetta tulee kehittää siten, ettei sillä sijaitsevia liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja vaaranneta. Tällä kiinteistöllä on rakennusoikeutta 550 k-m², josta 400 k-m² on tarkoitettu palvelurakennuksille, ja 150 k-m² autosuoja- ja taloustilaa. Sallittu kerrosluku on 2. Kiinteistö 31-9903-8 on merkitty lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VL/s). Aluetta tulee kehittää sen luontotyyppin mukaisella tavalla siten, ettei sillä sijaitsevia liito-oravien tai pikkutikan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja vaaranneta tai alueen luontoa muuten muuteta. Kiinteistö 402-5-49 on määritelty vesialueeksi.



Kaavoitus/ Planläggningen

PL 129, 65101 Vaasa
 Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs/ Kyrkoesplanaden 26 A, vän. 2
 Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi



Ote voimassa olevasta asemakaavojen yhdistelmäkartasta, johon on sinisellä merkitty alustava asemakaavan muutosalueen raja. Aluerajaus tarkentuu kaavatyön edetessä.

Kiinteistössä 31-103-1 ohjataan rakentamista seuraavasti: Sallitun rakennusalan mukaisesti rakennukset eivät saa olla kiinni tontin rajassa. Voimassa olevan kaavan mukaisesti kiinteistössä on kaksi suojelumerkinnällä osoitettua rakennusta, Villa Gerby ja sen piharakennus (sr-3). Tällaiset rakennukset on määriteltä rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamistai muutostöitä, jotka eivät tarvele 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. Rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty rakennusoikeudesta.

Tervaleppäsuontie on jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

Selvitykset

Asemakaavamuutoksessa tullaan hyödyntämään muun muassa seuraavia selvityksiä ja raportteja:

- kaava-alueesta tehtävä luontoarvojen inventointi (2021)
- museotoimen inventointi (2007)

Lisäselvityksiä laaditaan tarvittaessa.



Kaavoitus/ Planläggningen

PL 129, 65101 Vaasa
 Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs/ Kyrkoessplanaden 26 A, vän. 2
 Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

Maanomistus

Kaava-alue on lähes kokonaan kaupungin omistuksessa. Osa satama-alueesta on jakokuntien omistuksessa.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:

kaavoitus, kiinteistötoimi, talotoimi, kuntatekniikka, rakennusvalvonta, ympäristötoimi, Vaasan Vesi, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo

- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Suomen Turvallisuusverkko Oy, Pohjanmaan kauppakamari, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Vaasan Sähkö Oy/ sähköverkkoyksikkö, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Vaasan ympäristöseura, TELIA, TUKES, Gerby-Västervik hembygdsförening - kotiseutuyhdistys r.f., Gerby områdeskommitté, Gerby samfällighet, EPV Alueverkko Oy, Fingrid Oyj/Maankäyttö ja ympäristö, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintovirasto

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Eri vaiheiden nähtävilläolosta ilmoitetaan kiinteistörekisteristä ilmeneville omistajille ja vuokralaisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti. (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla Kansalaisinfossa, pääkirjastossa, Kirjastonkatu 13, sekä kotisivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus.)

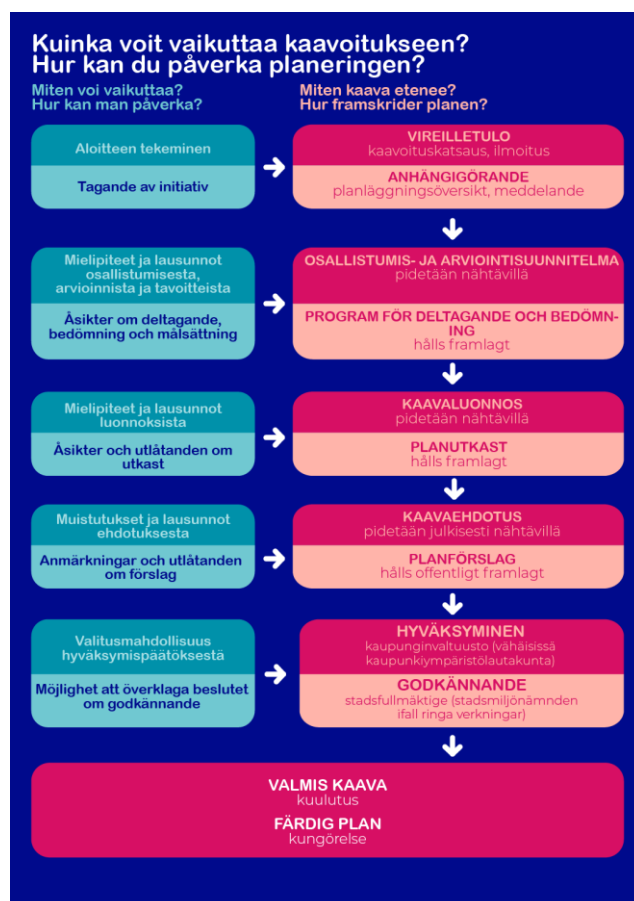
Lisäksi tullaan tarvittaessa järjestämään **vuorovaikutustilaisuuksia**, joissa osallisilla on myös mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun.

Kaavoituksen eteneminen:



Kaavoitus/ Planläggningen

PL 129, 65101 Vaasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs/ Kyrkoesplanaden 26 A, vän. 2
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi



Viranomaisilta pyydetään erikseen lausunnot. Muut osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:

1. ALOITUS: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistuminen **suullisella tai kirjallisella mielipiteellä** OAS:n nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä. Mielipiteet toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa.

2. KAAVALUONNOS (valmisteluvaiheen kuuleminen)

Osallistuminen **suullisella tai kirjallisella mielipiteellä** kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana. Osallisia kuullaan koskien kaavan tavoitteita, selvitystyötä ja kaavan luonnosta. Mielipiteet toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen.

3. KAAVAEHDOTUS

Osallistuminen **kirjallisella muistutuksella** kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (30 vrk). Muistutukset toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen.



Kaavoitus/ Planläggningen

PL 129, 65101 Vaasa
 Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs/ Kyrkoeshplanaden 26 A , vän. 2
 Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

Viranomaislausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen kaavaehdotus etenee hyväksyttäväksi.

4. ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN (MRL 52 §)

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan kaupunginhallituksen esityksestä.

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

Vaikutusten arviointi

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

- liikenteelliset vaikutukset
- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- vaikutukset luonnonympäristöön
- 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 kuulutusvaiheessa. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Sopimukset Aikataulu

Alueen asemakaavoitusta varten ei ole tarpeen tehdä sopimuksia.

Asemakaavaluonnos on tarkoitus asettaa nähtäville vuoden 2021 aikana ja tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuonna 2023.

Yhteystiedot

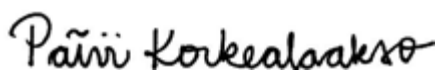
Kaavoitusarkkitehti Anna Myllymäki, puh: 040 152 7784
anna.myllymaki@vaasa.fi

Kaava-assistentti May Wikström, puh: 040 170 3905 may.wikstrom@vaasa.fi

Kaavoituksen kanslia, puh: 040 188 4187, kaavoitus@vaasa.fi

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

Allekirjoitus



Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

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



Kaavoitus/ Planläggningen

PL 129, 65101 Vaasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs/ Kyrkoesplanaden 26 A, vän. 2
Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

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



Kaavoitus/ Planläggningen

PL 129, 65101 Vaasa

Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs/ Kyrkoesplanaden 26 A , vän. 2

Puh • Tfn +358 (0)40 188 4187

kaavoitus@vaasa.fi

V A A S A .

V A S A .



ak1114 Villa Gerby

Asemakaavan havainnekuvat

Illustrationsbilder av detaljplanutkastet



Vaihtoehto 1
Alternativ 1



Näkymä kaakosta
Vy från sydost

Vaihtoehto 2
Alternativ 2



Näkymä kaakosta
Vy från sydost