

V A A S A .
V A S A .

Vöyrinkaupungin konepaja-alue ”KONEPAJANRANTA”

ASEMAKAAVASELOSTUS, LUONNOS



Asemakaava ja tonttijako nro 1125
Vaasan kaupunki, kaavoitus 16.5.2023

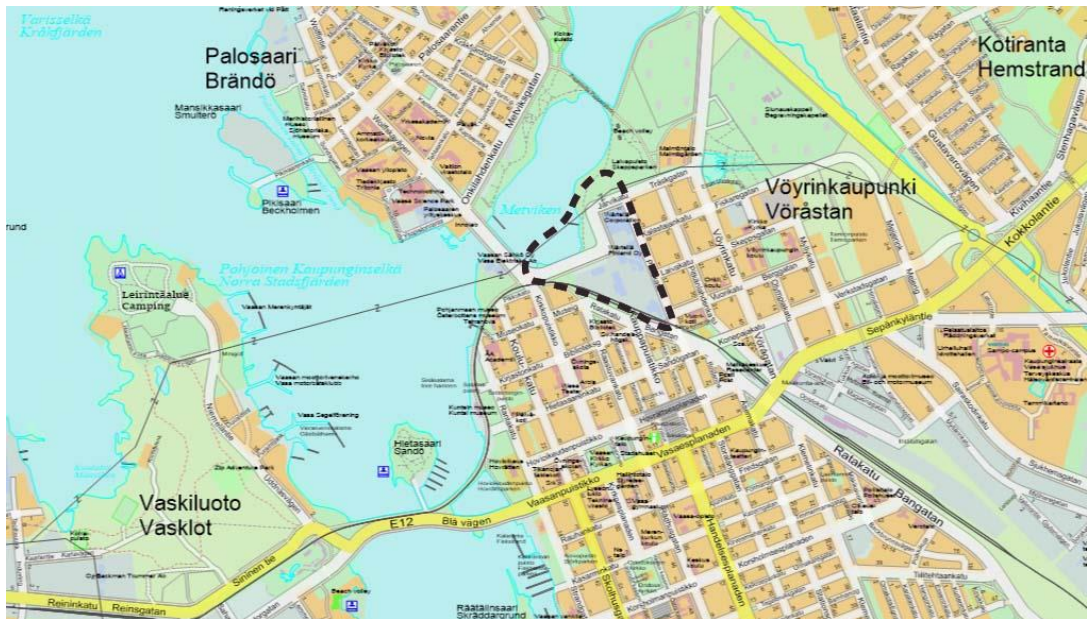
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	905 Vaasa
Kaava-alue:	Asemakaavan muutos koskee: kaupunginosa 2: katualueet kaupunginosa 3: kortteli 9, 12, 13 ja 14 sekä katu-, liikenne-, puisto- ja vesialueet kaupunginosa 4: katualueet kaupunginosa 5: katu- ja puistoalueet Asemakaavalla muodostuu: kaupunginosa 2: katualueet kaupunginosa 3: kortteli 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 ja 25 sekä katu-, liikenne-, puisto- ja vesialueet kaupunginosa 4: katualueet kaupunginosa 5: katu- ja puistoalueet Suunnittelulaji: Asemakaavan muutos ja tonttijako
Kaavan nimi:	Vöyrinkaupungin konepaja-alue
Kaavan numero:	1125
Laatija:	Vaasan kaupunki, kaavoitus Vuohijoki Kati, kaavoitusarkkitehti
Käsittely:	Vireilletulosta ilmoittaminen 2.11.2022 Kaupunkiympäristölautakunta (OAS) 19.10.2022 Kaupunkiympäristölautakunta (luonnos) 24.5.2023 Kaupunkiympäristölautakunta (ehdotus) xx.xx.2023 Kaupunginhallitus xx.xx.2024 Kaupunginvaltuusto (hyväksyminen) xx.xx.2024

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Vaasan ruutukaava-alueen pohjoisreunassa Onkilahden rannalla. Alueen sijainti on keskeinen; etäisyys rautatieasemalta on alle 500 metriä ja Vaasan kauppatorilta alle kilometri. Kaavamutoksen kohteena on tehdasalue, jolta Wärtsilän toiminta on poistumassa. Tehdasalueen lisäksi asemakaavassa on mukana Onkilahden rannan viher- ja vesialueita sekä katu-, rautatie- ja pysäköintialueita. Muuttuvan tehdasalueen pinta-ala noin 10 hehtaaria ja koko kaava-alueen pinta-ala noin 25 hehtaaria.



Asemakaavarajaus esitettyä opaskartalla (musta katkoviiva)



Asemakaavarajaus esitettyä ortoilmakuvan päällä

1.3 Kaavan tarkoitus

Suunnittelualue on ollut teollisuuskäytössä vuosikymmeniä. Se vapautuu kehitettäväksi muuhun käyttötarkoitukseen, kun Wärtsilä siirtää Järvikadulla olleet toiminnot Vaskiluodon uuteen tutkimus- tuotekehitys- ja tuotantokeskukseen Sustainable Technology Hubiin. Viimeiset Wärtsilän toiminnot poistuvat alueelta arviolta vuonna 2025.

Asemakaavatyössä tutkitaan alueen muuttuvaa käyttötarkoitusta, mitoitusta ja kokonaisrakennetta. Tavoitteena on luoda monipuolista ja kiinnostavaa kaupunkiympäristöä niille, jotka asuvat ja työskentelevät alueella, mutta samalla myös luoda lisäarvoa Vaasan keskusta-alueen asukkaille ja muille alueen käyttäjille. Suunnittelun tavoitteena on kaupungin vetovoimaa lisäävä, kestävän kehityksen mukainen kokonaisuus, jossa hyödynnetään alueen keskeistä sijaintia, meren läheisyyttä ja historiaa.

Alueen sijainti kaupunkirakenteessa on keskeinen. Alueella tehtävät muutokset vaikuttavat merkittävästi näkymiin Keskustasta, Vöyrinkaupungista ja Palosaarelta katsottuna. Tämän vuoksi tavoitellaan korkeatasoista kaupunkirakentamista. Alueella on useita suojeltuja rakennuksia. Asemakaavan tavoitteena on säilyttää suojellut rakennukset ja turvata niiden pysyminen tarkoituksenmukaisessa käytössä.

Nykyisin tehdasalue on suljettu. Yhdessä rautatiealueen kanssa se erottaa toisistaan kolme kaupunginosaa: Keskustan, Vöyrinkaupungin ja Palosaaren. Tavoitteena on luoda kulkuyhteyksiä eri kaupunginosien välille, mutta lisäksi rakennetun kaupunkiympäristön ja viheralueiden välille.

Onkilahden ranta-alueen osalta tarkastellaan uudelleen puisto- ja vesialueiden rajausta, pysäköintiä ja reittejä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- LIITE 1. Asemakaavakartta merkintöineen
- LIITE 2. Vuorovaikutusraportti
- LIITE 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (päivitetty 17.5.2023)
- LIITE 4. Havainnemateriaali
- LIITE 5. Aloitusvaiheen karttakyselyn tulokset
- LIITE 6. Alustava liikenteen yleissuunnitelma

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä sekä lähdemateriaalista

- Keskustan osayleiskaavan taustaselvitykset
- Vaasan kaupungin pysäköintipolitiikka 2018
- Rakennusinventoinnit: rakennusperinneselvitys 1984 ja Vaasan kulttuuriympäristöselvitys 2010
- Semeri, S; Tarkkanen, T; Uusi-Seppä, N; Karhunmaa, S. (2021). Wärtsilän Vaasan tehdasalue – rakennetun kulttuuriympäristön selvitys. Ramboll Finland Oy.
- Yli-Tehevainen, V (2022). Wärtsilä Finland Oy – Vaasa, Järvikatu 2-4, luontoselvitys. Ramboll Finland Oy.
- Nikkola, Aarni; Nyman, Jan. (2022). Vöyrinkaupungin konepaja-alueen luontokartointus 2022. Vaasan kaupunki, kaavoitus.
- Heino, O; Vänskä, M (2023). Vöyrinkaupungin konepaja-alue, Vaasa – Liikenneselvitys ja liikenteellisten vaikutusten arviointi. Sitowise.
- Wärtsilä – hulevesiselvitys (2023). Ramboll Finland Oy.
- Kiviluoma, R. (2021). Wärtsilän konepaja-alueen yleissuunnitelma – Tuulisuusselvitys. WSP Finland Oy.
- Leino, M; Sunell, J. (2023). Wärtsilä, Vaasa – maaperän haitta-ainetutkimus. Ramboll Finland Oy. (valmistuu asemakaavoituksen aikana)
- Vöyrinkaupungin konepaja-alue, Vaasa – Liikenteen melu- ja tärinäselvitys. Sitowise. (valmistuu asemakaavoituksen aikana)
- Maaperän rakennettavuusselvitys (valmistuu asemakaavoituksen aikana)
- Vaasan kaupungin kaupallinen selvitys 2040. WSP (Vaasan yleiskaavan 2040 taustaselvitys)

1.6 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä sekä lähdemateriaalista	4
1.6	Sisällysluettelo	5
2	TIIVISTELMÄ	7
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	7
2.2	Asemakaavan sisältö	7
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3	LÄHTÖKOHDAT	9
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	9
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	9
3.1.1.1	Liittyminen ympäristöön	10
3.1.1.2	Alueen lyhyt käyttöhistoria	12
3.1.2	Rakennettu ympäristö	15
3.1.2.1	VR:n konepajarakennukset	15
3.1.2.2	Wärtsilän tehdasrakennukset 1 ja 2	16
3.1.2.3	Wärtsilän tehtaan uudempi rakennuskanta	18
3.1.3	Rakennetun kulttuuriympäristön arvot	21
3.1.3.1	Suojelukohteet / muinaismuistot	21
3.1.3.2	Inventoinnit	21
3.1.3.3	Luonnosvaiheen suojelumääräykset	26
3.1.4	Luonnonympäristö	27
3.1.4.1	Wärtsilän omistamien korttelialueiden luontokartoitus	27
3.1.4.2	Kaupungin omistamien alueiden luontokartoitus	29
3.1.5	Maisemarakenne, vesistöt ja maaperä	31
3.1.6	Hulevedet, tulvariski	34
3.1.6.1	Tulvariski, rakentamisen korkeus	34
3.1.6.2	Hulevedet	35
3.1.7	Maanalainen infrastruktuuri	37
3.1.8	Alueella esiintyvät pilaantuneet maat	37
3.1.9	Liikenne	39
3.1.10	Maanomistus	39
3.2	Suunnittelutilanne	40
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	40
3.2.2	Vaasan korkean rakentamisen selvitys	43
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	45
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	45
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	45
4.2.1	Osalliset	45
4.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	45
4.3	Viranomaisyhteistyö	46
4.4	Asemakaavan tavoitteet	46
4.4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	46
4.4.2	Lähtötietoaineiston antamat tavoitteet	46

4.4.3	Aiesopimukseen määritellyt tavoitteet	46
4.4.4	Kunnan strategiset tavoitteet.....	48
4.4.5	Muiden osallisten tavoitteet.....	48
4.4.6	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	48
4.4.7	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute	48
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	49
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	49
4.6	Asemakaavaluonnoksen kuvaus.....	50
4.6.1	Luonnosvaihtoehdot.....	52
4.6.2	Korttelialueet.....	55
4.6.3	Katualueet	57
4.6.4	Liikennealueet.....	58
4.6.5	Pysäköinti	58
4.6.6	Muut alueet.....	59
4.6.7	Asemakaavamääräykset.....	59
4.6.8	Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet	59
4.6.9	Harkinta luonnosvaiheen jälkeen	59
4.6.10	Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot.....	59
4.6.11	Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen	59
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	59
5.1	Kaavan rakenne, mitoitus ja aluevaraukset.....	59
5.1.1	Mitoitus ja palvelut	59
5.1.2	Korttelialueet.....	59
5.1.3	Muut alueet.....	59
5.1.4	Katualueet	59
5.1.5	Liikennealueet.....	59
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	59
5.3	Kaavan vaikutukset.....	59
5.3.1	Vaikutukset palveluihin ja alueen virkistyskäyttöön	59
5.3.2	Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset.....	60
5.3.3	Kaupalliset vaikutukset	60
5.3.4	Vaikutukset asumiseen	61
5.3.5	Vaikutukset tuulisuuteen	62
5.3.6	Varjovaikutukset	66
5.3.7	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	67
5.3.8	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	70
5.3.9	Vaikutukset liikenteeseen	70
5.3.9.1	Liikenneselvitys.....	71
5.3.9.2	Liikenteen melu- ja tärinäselvitys	74
5.3.10	Vaikutukset erikoiskuljetuksiin.....	74
5.3.11	Vaikutukset jalankulkuun ja pyöräliikenteeseen	75
5.3.12	Vaikutukset joukkoliikenteeseen	78
5.3.13	Esteettömyys ja saavutettavuus.....	79
5.3.14	Riskikartoitus	79
5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	80
5.5	Nimistö.....	80
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	81
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	81
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	81

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä. Tämän vuoksi nähtäville asetettava materiaali viedään kaikissa kaavaprosessin vaiheissa kaupunkiympäristölautakunnan hyväksyttäväksi.

Asemakaavan vireilletulo:

Kaavamuutos käynnistyi kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä kaavoituskatsauksen 2022 hyväksymisen yhteydessä 15.12.2021. Asemakaavaprosessi tuli vireille 19.10.2022, kun Kaupunkiympäristölautakunta teki päätöksen Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisesta. Vireilletulosta ilmoitettiin 2.11.2022, kun Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) MRL 63§:

10.10.2022 päivätty Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä nähtäville **2.11.-1.12.2022** väliseksi ajaksi. Siitä jätettiin määräaikaan mennessä 11 mielipidettä ja 13 lausuntoa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut palautteet ja kaavoituksen vastineet niihin on koottu erilliseen liitteeseen (vuorovaikutusraportti).

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

Kaavaluonnos ja tarkistettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä (24.5.2023) nähtäville 8.-30.6.2023 väliseksi ajaksi. Asiasta kuultettiin Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet), kaupungin virallisilla ilmoitus- ja viestintäkanavilla sekä kaavoituksen internetsivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus. Asemakaavan luonnoksesta ja 17.5.2023 päivätystä Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin x mielipidettä ja x ennakkolausuntoa.

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

Asemakaavaehdotus asetettiin Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä (xx.xx.2023) julkisesti nähtäville **xx.x. –xx.x.2023** Nähtävilläolosta tiedotettiin kuten luonnosvaiheessa. Asemakaavaehdotuksesta jätettiin x mielipidettä ja x lausuntoa.

Lainvoimainen asemakaava MRL188 § 5 mom, Kuntalaki 140 §:

Kaupunginhallitus esittää kokouksessaan xx.xx.2024 kaupunginvaltuustolle asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksymistä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan kokouksessaan xx.xx.xxxx, jonka valitusajan jälkeen kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi.

2.2 Asemakaavan sisältö

Asemakaavalla muutetaan alueen käyttötarkoitus ja lisätään alueen rakennusoikeutta. Tehdastoiminta tulee korvautumaan keskusta-alueille tyypillisillä toiminnoilla: asumisella, työpaikoilla, palveluilla, kokoontumistiloilla ja liiketiloilla. Kaavalla muodostettavista korttelialueista pohjoisimmat ja läntisimmät kaavoitetaan asuinkerrostaloille. Alueen eteläosaan, Pitkädun varrelle, tavoitellaan muuta toimintaa kuin asumista. Alueelle tehdään tilavaraus päiväkodille.

Asemakaavassa on mukana myös Onkilahden rannan puisto- ja vesialueita. Asemakaavassa määritellään vesialueen raja ja mahdolliset tulevat täytöt. Vesialue ei ole välttävän veden-

laadun vuoksi sopivaa virkistystoiminnoille, mutta asemakaavassa tutkitaan ranta-alueiden käyttötarkoitusta ja reittejä.

Onkilahden rannan ja Järvikadun väliselle alueelle on aikaisemmin kaavoitettu Wärtsilän tarpeisiin laajoja pysäköintialueita ja toimistorakennusten korttelialue. Osa niistä on toteutunut ja osa tilavarauksina asemakaavassa. Käyttötarkoituksen muuttuessa pysäköintikenttiä vähennetään ja muutetaan luonnosvaihtoehdosta riippuen joko puistoksi tai korttelialueeksi. Järvikadun varrelle jätetään varauksia yleisille pysäköintialueille, jotka palvelevat Onkilahden puiston käyttäjiä. Asuinkerrostalojen, työpaikkojen, liiketilojen ja kokoontumistilojen pysäköinti sijoittuu korttelialueille. Koska alueelle tavoitellaan korkeaa rakentamistehokkuutta, pysäköinti toteutetaan rakenteellisena pysäköintinä korttelialueilla ja kortteleiden yhteiskäyttöön varatuissa pysäköintilaitoksissa.

Asemakaavalla suojellaan alueen arvokkain rakennuskanta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2024 aikana, jonka jälkeen kaava-alueen rakennuslupamenettely ja toteuttaminen voivat vaiheittain alkaa.

Asemakaavan toteutumisen edellytyksenä ovat teollisuustoiminnan poistuminen alueelta, pilaantuneiden maa-alueiden puhdistaminen ja infrastruktuurin rakentaminen.

Maankäyttösopimuksessa, joka solmitaan kaavaehdotusvaiheessa ja hyväksytään samanaikaisesti lopullisen kaavan kanssa, sovitaan kaupungin sekä alueen maanomistajan toteutukseen liittyvistä vastuista sekä toteutusaikatauluista. Alueelle toteutuva asuinrakentaminen ja sen arvioitu toteutumisaikataulu huomioidaan kaupungin maankäytön toteuttamisohjelman tulevassa päivityksessä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Suunnittelualue kuvattuna Onkilahden puiston suunnasta. Kuva: Kimmo Makkonen



Suunnittelualue kuvattuna Palosaaren sillan suunnasta. Kuva: Kimmo Makkonen



Suunnittelualue kuvattuna Palosaaren suunnasta. Kuva: Sami Peltoniemi

3.1.1.1 Liittyminen ympäristöön

Vaikka alue sijaitsee lähes Vaasan ydinkeskustassa, se poikkeaa käyttötarkoitukseltaan, mit-takaavaltaan ja kaupunkikuvaltaan muusta keskusta-alueesta merkittävästi. Alueella on suu-rikokoisia tehdasrakennuksia ja laajoja pysäköinti- ja lastausalueita, joita tyypillisesti ei enää nykyään löydy Suomen suurista ja keskisuurista kaupunkikeskustoista.

Alue sijaitsee keskeisellä ja näkyvällä paikalla Vaasan keskustan, Vöyrinkaupungin ja Palosaaren nivelkohdassa. Erityisesti Palosaaresta Onkilahden pohjoisrannalta avautuu alueelle suoria pitkiä näkymiä. Tehdasalueen pohjoisosan rakennukset muodostavat tasapainoisen ja yhtenäisen horisontaalisen kokonaisuuden. Alueen maamerkkejä ovat tehdasalueen länsiosassa sijaitseva moottorilaboratorio piippuineen ja säiliöineen. Maisemallisesti ne liittyvät selkeästi radan varren ja merenrantojen teolliseen maisemakokonaisuuteen.



Onkilahdelta ja Palosaareltä aukeaa alueelle esteettömät näkymät. Kuva on otettu Paperisillalta.

Idässä alue rajautuu suoraan Vöyrinkaupungin kaupunginosaan, joka on lähes puhtaasti asuinalue. Vöyrinkaupungilla on säilynyt paljon vanhoja puurakennuksia ja se on ylemmillä kaavatasoilla määritelty maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi aluekokonaisuudeksi. Myös kaavoitettavan alueen sisällä vanhin ja pienimittakaavaisin rakennuskanta sijoittuu Pitkätien varteen.

Kun idän suunnassa alue liittyy saumattomasti Vöyrinkaupunkiin, etelästä katsottuna alue jää keskustan reuna-alueeksi. Rautatie, Ratakatu ja niiden välissä olevat pysäköintikentät muodostavat kymmeniä metrejä leveän tyhjän alueen, joka erottaa suunnittelualueen ydinkeskustasta. Rautatien ja Ratakadun väliselle alueelle sijoittuu vanhoja VR:n rakennuksia, jotka edustavat samaa, 1800-luvun lopun aikakautta ja tyyliä Wärtsilän alueen vanhimpien rakennusten kanssa.

Tehdasalueen lisäksi kaavoitettavaan alueeseen kuuluu Onkilahden puisto- ja vesialueita, jotka ovat täysin ihmisen muokkaamaa ympäristöä. Ranta-alueet ovat eri aikoina rakennettua täyttömaata. Wärtsilän tehdasta lähimmille ranta-alueille on kasvanut nuorta pajukkoa ja koivikkoa. Vesialue on osittain ruovikoitunut.

Nykytilanteessa asemakaavarajauksen sisällä olevat puistoalueet toimivat lähinnä Wärtsilän pysäköintialueina. Kaavarajauksen pohjoisosassa ja pohjoispuolella sijaitsee Onkilahden puisto, jota on viime vuosikymmenet kehitetty leikki- ja oleskelualueena.



Alueen liittyminen Vöyrinkaupungin puukaupunginosaan. Kuva on otettu Onkilahden puistosta suoraan Pitkäkadun kohdalta.



Alueen liittyminen ydinkeskustaan. Kuva on otettu pääkirjaston kohdalta kohti länttä.



Alueen liittyminen ydinkeskustaan. Kuva on otettu pääkirjaston kohdalta kohti pohjoista.

3.1.1.2 Alueen lyhyt käyttöhistoria

Vuonna 1852, kun Vanha Vaasa paloi, kaavamuutosalueella sijaitsi Klemetsön kylän satama aittoineen. Satama sijaitsi nykyisten Järvikadun ja Kalastajankadun välimailloilla. Myös uuden Vaasan eli Nikolainkaupungin alkuaikoina alue toimi kalasatamana ja kalatorina. Kun rautatien rakentamisen myötä alue pakkolunastettiin rautatien käyttöön, kalan myynti siirrettiin nykyisen Kalarannan kohdalle. (lähde: Vaasan historia IV, s. 642). Tämän jälkeen alue on ollut rautatie- ja tehdasalueena ja noin vuosina 1930-50 kunnallisena kaatopaikkana. Sota-aikana alueella oli kranaattitehdas.

VR:n ensimmäiset rakennukset pystytettiin alueelle 1890-luvulla. Alueen pohjoisosaa siirtyi samoihin aikoihin teolliseen käyttöön. Vuonna 1894 Eskelinin veljekset perustivat Onkilahden etelärannalle Onkilahden konepajan. Toiminta liittyi Palosaaren satamassa sijainneeseen Vaasan Konepajaan, joka oli perustettu jo vuonna 1881. Myöhemmin Vaasan Konepaja ja muun muassa Räätilinsaareissa sijainnut Vaasan Teknokemiallinen Osakeyhtiö liitettiin osaksi Onkilahden Konepajaa. Onkilahden Konepaja joutui vararikoon vuonna 1935 ja Wärtsilä osti yrityksen. (lähde: Vaasan historia IV, s. 278-280)

Uudempi rakennuskanta sijoittuu pääasiassa länsiosiin. Pohjoisosien vanhoista rakennuksista osa on korvautunut uudisrakentamisella ja osa on jäänyt laajentuvan 2-tehtaan sisään. Wärtsilä on rakentanut alueelle uutta rakennuskantaa 1960-luvulta alkaen. Uusin rakennus on Pitkädun tuntumassa sijaitseva kokoonpanohalli vuodelta 2008.

Alueen rantaviiva on muuttunut viimeisen sadan vuoden aikana dramaattisesti johtuen maanousemasta ja ihmisen toiminnasta. 1900-luvun alussa kaavoitettavan alueen koko läntisin osa oli vesialuetta. Pitkädun varrella sijaitsevat rautatie- ja tehdasalueet olivat rakennusaikanaan veden äärellä. 1920-luvulle tultaessa Palosaaren sillan ja Kalastajankadun välille oli rakennettu Putusillaksi kutsuttu kannastie, joka erotti nykyisen Wärtsilän pysäköintialueen muusta Onkilahdesta erilliseksi vesialtaaksi. Noin vuosina 1930-50 alueen länsiosa toimi kunnallisena kaatopaikkana. 1950-luvulla kaatopaikkatoiminnan loputtua alue täytettiin maa-aineksella.

Rantaviiva muuttui vielä enemmän 1990-luvun alussa, jolloin Onkilahdella tehtiin laajoja ruoppauksia. Ruoppaukset kattoivat koko Onkilahden eteläisen osan. Tavoitteena oli kasvat-
taa Onkilahden vesitilavuutta, jotta vettä voitiin hyödyntää Wärtsilän tehtaan lauhdevetenä. Onkilahden vesisyvyyttä kasvatettiin ja massoja läjitettiin rannoille. Vesialueen pinta-ala pie-
neni n. 28 hehtaarista 18 hehtaariin, mutta vesitilavuus kasvoi 1,5-kertaiseksi. Suurimmat
täytöt tehtiin Wärtsilän tehdasalueen pohjoispuolella, jossa rantaviiva siirtyi noin sata met-
riä. Samassa yhteydessä laajennettiin Palosaaren siltapengertä kohti itää ja uusittiin sillan
itäpuolella olevia viemäriputkia.

Onkilahden rantoja on tämän jälkeen kehitetty puistoalueina.



1934 (Kuva: paikkatietoikkuna.fi)



1955 (Kuva: paikkatietoikkuna.fi)



1972 (Kuva: paikkatietoikkuna.fi)



1994 (Kuva: paikkatietoikkuna.fi)



2007 (Kuva: paikkatietoikkuna.fi)



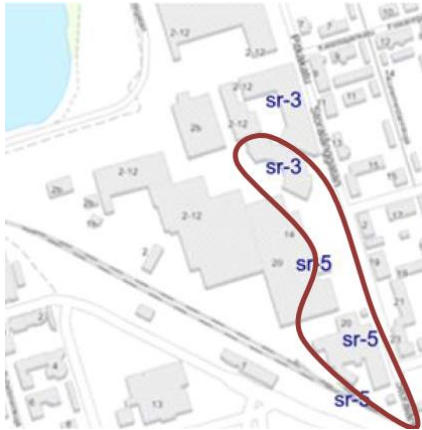
2022 (Kuva: paikkatietoikkuna.fi)

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä tarkastelualueelta tunnistettiin kolme rakennuskokonaisuutta:

- VR:n konepajarakennukset
- Wärtsilän tehdasrakennukset 1 ja 2
- Wärtsilän tehtaan uudempi rakennuskanta

3.1.2.1 VR:n konepajarakennukset



VR:n konepajan rakennukset muodostavat ajallisesti ja tyyllisesti yhtenäisen kokonaisuuden, joka vaikuttaa Pitkäkadun ja Ratakadun maisemaan. Rakennukset edustavat 1800-luvun lopun koristeellista teollisuusrakennusten tiiliarkkitehtuuria. Myös radan eteläpuolella sijaitsevat makasiinirakennukset kuuluvat tähän kokonaisuuteen, vaikka sijaitsevatkin kaavarajauksen ulkopuolella.

VETURITALLI (1890-luku, VR:n Ratateknillinen toimisto)

Muutoksia 2013 NAC-arkkitehdit



Vasemmalla veturitallin vanha vesitorni, oikealla veturitallin sisäpihaa

TAKOMO (1890-luku VR:n Ratateknillinen toimisto)

Muutokset 2007 Arkkitehtitoimisto Nurminen Antila & Co Oy



Punatiilinen rakennus on takomo, harmaa rakennus kokoonpanohalli

KIERTOKANKITEHDAS (1890-luku, VR:n Ratateknillinen toimisto)

Laajennus 1977, Arkkitehtitoimisto Gripenberg Oy

Muutoksia 1996-1998, Arkkitehtitoimisto Nurminen & Co Oy

Rakennus sijaitsee alueen eteläkärjessä Pitkäkadun ja Ratakadun risteyksessä. Se on merkittävä osa tehdasalueen historiallista kokonaisuutta ja Pitkäkadun varren katunäkymää.



Kiertokankitehdas sisäpihalta kuvattuna

MUUNTAMO (1927, suunnittelija ei tiedossa)



Näkymä Pitkäkadulta. Vasemmalla etualalla muuntamo, oikealla Kiertokankitehdas. Kuva. Ramboll.

3.1.2.2 Wärtsilän tehdasrakennukset 1 ja 2



Wärtsilän tehdasrakennukset 1 ja 2 ovat entisiä 1900-luvun alun Onkilahden konepajan ja 1800-1900-lukujen vaihteen Vaasan konepajan rakennuksia. Rakennukset sijaitsevat Pitkäkadun pohjoisosassa. Molemmat tehdasrakennukset ovat 1900-luvun aikana kehittyneitä teollisuusrakennusten kokonaisuuksia, joissa näkyy alueen historialliset kehitysvaiheet. Rakennuskokonaisuudella on suuri maisemallinen merkitys lähi- ja kaukomaisemaan.

VANHA TEHDAS ELI 1-TEHDAS (1913, A.W.Stenfors)

1915-21 A.W.Stenfors

1915, Lönnqvist

1918, E. Finell

1920, Bruun

1943-48, 1956, 1962, 1977, Wärtsilä Oy Rakennusosasto

2000-2002, Arkkitehtitoimisto Nurminen Antila & Co Oy

Rakennukseen on tehty paljon muutoksia ja sen sisäpihan puoleinen siipi on kokonaan purettu. Kokonaishahmo on kuitenkin säilynyt ennallaan. Rakennus on merkittävä osa Pitkäkadun katunäkymää ja Wärtsilän tehdasalueen muodostamaa historiallista kokonaisuutta.



Vanha tehdas eli 1-tehdas.

2-TEHDAS (1944-1999, useita suunnittelijoita)

Wärtsilä Oy:n rakennusosasto 1944, 1958, 1962, 1967

Arkkitehtitoimisto Jaakko ja Antti Tähtinen 1975

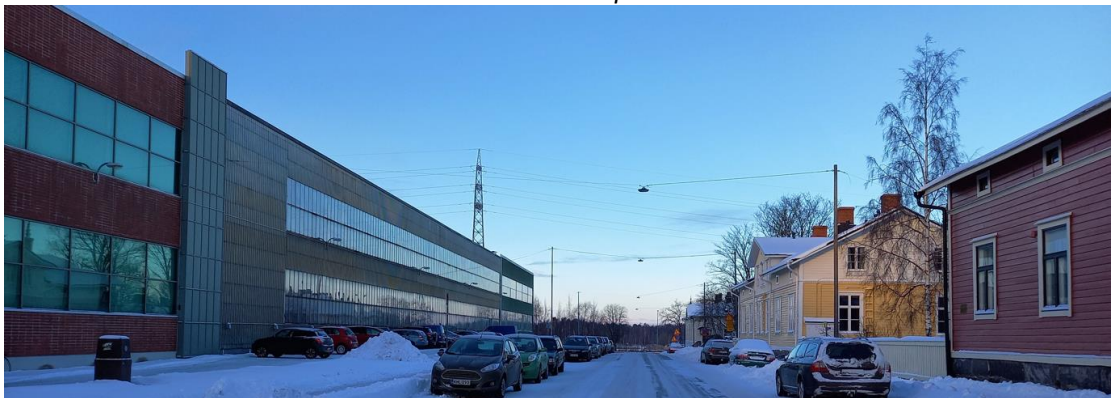
Arkkitehtitoimisto Nurminen Ky 1982 ja 1997

Arkkitehtitoimisto Nurminen Antila & Co Oy 1999

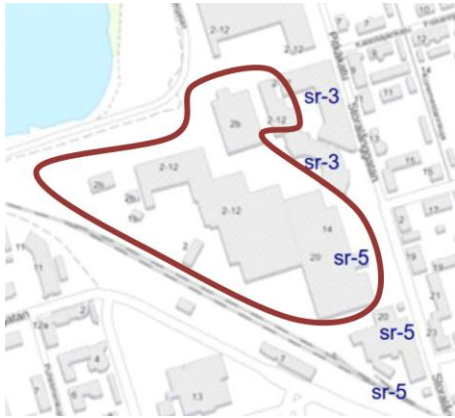
Kokonaisuuteen kuuluu useita laadukkaita, omaa aikaansa edustavia rakennusosia. Vanhimmat niistä ovat Vaasan Konepajan ja Vaasan Kranaattitehtaan rakennuksia 1940-luvulta. Rakennusta on laajennettu 1960-luvulta alkaen voimakkaasti. 2-tehdas toimii alueen maamerkinä. Sen kaupunkikuvallinen merkitys on suuri erityisesti Pitkäkadun ja Järvikadun suuntaan.



2-tehdas lännestä katsottuna. Kuva: Ramboll. Alempi kuva Pitkäkadun varrelta.



3.1.2.3 Wärtsilän tehtaan uudempi rakennuskanta



Wärtsilän tehtaan uudempi rakennuskanta sijoittuu alueen länsiosiin. Rakennukset ovat laadukasta oman aikansa modernia tehdasarkkitehtuuria, joka on rakentunut 1960-2000-lukujen välillä. Rakennusryhmä on maisemallisesti merkittävä.

TEHDASRAKENNUS (1981-2007)

Tehdasrakennus on syntynyt monessa vaiheessa. Siinä on näkyvissä eri aikakausien rakenteita, materiaaleja ja tyyliopitteita. Kulttuurihistoriallisessa selvityksessä nostetaan esiin Diesel-laboratorio erityisen laadukkaana teollisuusarkkitehtuurin edustajana.



Kaaviossa näkyy rakennuskokonaisuuden eri ikäiset osat. Kuva: Ramboll

W20-TEHDAS (1981 Antti Tähtinen Oy)

LUOVUTUSSOLU (1995 Arkkitehtitoimisto Nurminen & Co Oy)



Tehdasrakennus kuvattuna Ratakadulta. Kuvassa vasemmalla näkyy Diesel-laboratorio ja luovutussolu. Keskellä oleva punatiilinen osa on W20-tehdas. Kuvan oikeassa laidassa näkyy kokoonpanohalli.

DIESEL-LABORATORIO (1985 Annikki Nurminen Ky)

Laboratorio ja sen piippu muodostavat selkeän maamerkin, joka on osa radan varren ja Palo-
saaren teollista kokonaisuutta. Tehtaan piipun korkeus on noin 61 metriä meren pinnasta.

Kulttuurihistoriallisessa selvityksessä nostetaan esiin Diesel-laboratorio erityisen laadukkaana
teollisuusarkkitehtuurin edustajana.



Diesel-laboratorio kuvattuna parkkipaikalta lännen suunnasta.

VARASTO (2005)

Varastorakennus sijoittuu Diesel-laboratorion viereen ja rajaa tehdasaluetta pysäköintikent-
tästä. Varasto on merkitty ylläolevaan kuvaan punaisella nuolella.

KOKOONPANOHALLI (2007 Arkkitehtitoimisto Nurminen Antila & Co Oy)



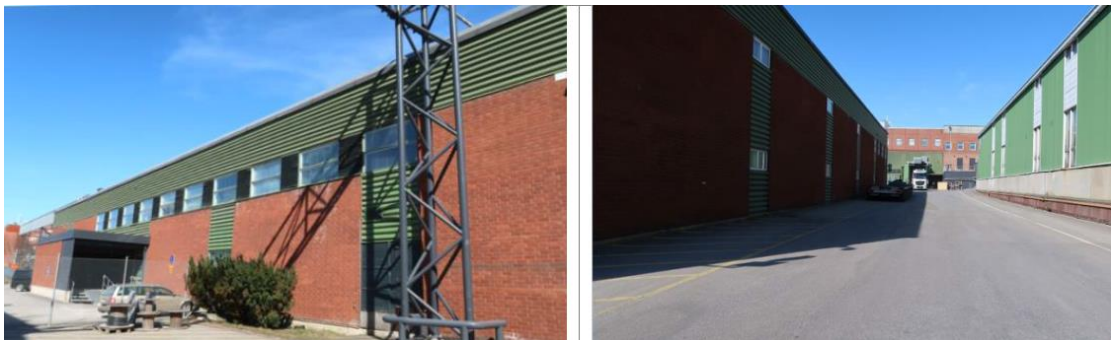
*Kokoonpanohalli on rakennettu vanhaan takomorakennukseen kiinni ja osittain sen ympärille
niin, että suojeltu rakennus on saatu säilytettyä.*

MUUT UUEMMAT RAKENNUKSET

Muita uudempia rakennuksia ovat lähetystermiinaali (1987 Arkkitehtitoimisto Nurminen & CO Oy), henkilöstöalo (Arkkitehtitoimisto Annikki Nurminen), porttirakennus ja alueen pienemmät varastorakennukset.



Vasemmalla näkyy lähetystermiinaali ja oikealla sen sijainti tehdasalueella. Kuvat: Ramboll



Vasemmanpuoleisessa kuvassa näkyy henkilöstöalojen länsijulkisivu. Oikeanpuoleisessa kuvassa oikealla näkyy lähetystermiinaali ja vasemmalla henkilöstöalo. Kuvat: Ramboll



1970-luvun porttirakennuksen julkisivut ovat säilyneet hyvin. Suunnittelija ei ole tiedossa.

3.1.3 Rakennetun kulttuuriympäristön arvot

3.1.3.1 Suojelukohteet / muinaismuistot

Kaavoitettavalta alueelta ei ole löydetty muinaismuistoja.

3.1.3.2 Inventoinnit



Kuvassa on esitetty alueella olevien rakennusten valmistumisen ajankohdat.

Punainen: → 1920
Keltainen: 1920-1940
Oranssi: 1940-1960
Sininen: 1960-1980
Vihreä: 1980-2000
Valkoinen: 2000 →

Asemakaavan taustaselvitykseksi on laadittu rakennetun kulttuuriympäristön selvitys vuonna 2021 (Ramboll Finland Oy). Alueella olevan rakennuskannan mahdolliset suojeluarvot käsiteltiin työryhmässä, jossa oli mukana edustajia Rambollilta, Pohjanmaan museolta, kaavoituksesta, rakennusvalvonnasta ja talotoimesta. Myös maanomistajan edustus oli kokouksessa mukana. Selvitys ja siihen liittyvät kohdekortit ovat asemakaavaselostuksen liitteenä (vain suomeksi).

Selvityksen mukaan koko alue on edustava esimerkki teollisuusarkkitehtuurista, jossa on säilynyt laadukkaita teollisuusrakennuksia eri aikakausilta, aina 1800-luvun lopun tiliarkkitehtuurista moderniin elementtirakentamiseen.

Selvityksessä annetaan yksittäisiä rakennuksia koskevia suosituksia. Lisäksi annetaan suosituksia siitä, miten uudisrakentamisen suunnittelussa tulisi ottaa huomioon olemassa oleva rakennuskanta, maisemat ja katunäkymät. Alueen kaupunkikuvallinen merkitys on suuri erityisesti Pitkätien ja Järviäidun suuntaan, joihin alueen rakennukset muodostavat selkeän maamerkin.

Suositus Pitkätielle: Katutilaa eheyttävää ja pienipiirteistä täydennysrakentamista

Suositus Kalastajankadulle: Katutilaa eheyttävää ja pienipiirteistä täydennysrakentamista

Suositus Ratakadulle: Suunnittelussa tulee huomioida näkymät radan yli ja vanhojen VR:n rakennusten tyyli ja mittakaava

Suositus Järviäidulle: Avoimet näkymät ja etäämmällä olevat korkeat tornit ja rakennukset mahdollistavat rakennusten vapaamman sijoittelun ja mittakaavan Onkilahden rannassa Järviäidulla

Suojelusuositukset annetaan alueen vanhimmalle rakennuskannalle. Uudemmilte rakennuksille tai niiden osille ei suositella suojelumääräyksiä, vaikka osalla niistä onkin sekä rakennushistoriallisia/arkkitehtonisia että kaupunkikuvallisia arvoja. Wärtsilän tehtaan toiminnan kannalta merkittävä ajanjakso 1900-luvun jälkipuolella jää näin suojelumerkintöjen ulkopuolelle. Rakennuksissa on pilaantuneita rakennusosia, jotka rajoittavat myöhempää käyttöä. Jatko suunnittelussa suositellaan kuitenkin harkitsemaan myös modernin tehdasarkkitehtuurin säilyttämistä niiltä osin kuin se on tulevan käytön kannalta mahdollista.

RAKENNUKSET, JOILLE ANNETAAN SUOJELUSUOSITUS

Suojelusuositus annetaan selvityksessä seuraaville rakennuksille: Vanha tehdas eli 1-tehdas, Veturitalli, Takomo, Kiertokankitehdas ja Muuntamo. Seuraavilla sivuilla kerrotaan perusteet.

Kohteen nimen perään on suluilla merkitty kirjaintunnus, jos rakennuksella on jotain seuraavista arvoista:

R = rakennushistoriallinen

H = historiallinen (asutushistoriallisesti arvokas, teollisuus-, kauppa- ja liikennehistoriallisesti arvokas, sivistyshistoriallisesti arvokas, aatehistoriallisesti arvokas, henkilöhistoriallisesti arvokas, sosiaalhistoriallisesti arvokas)

M = maisemallinen/kaupunkikuvallinen



Vanha tehdas eli 1-tehdas 1930-luvulla (Onkilahden konepaja) Kuva: Wärtsilä Finland Oy



Vanha tehdas eli 1-tehdas 1960-luvulla (Wärtsilä) Kuva: Wärtsilä Finland Oy

Kohde 1: Vanha tehdas / 1-tehdas (R, H, M)**Rakennusvuosi:** n. 1913**Suunnittelija:** A.W. Stenfors**Suojelusuositus:**

Rakennus suositellaan suojeltavan. Siinä tehtävien peruskorjausten tulisi olla rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäviä tai palauttavia.

Perustelut:

Rakennushistorialliset arvot: Rakennus edustaa oman aikakautensa teollisuusrakentamista, jossa on nähtävissä alkuperäistä tai sitä vastaavan käytön, rakentamistavan, arkkitehtuurin ja tyylin ilmeneminen ja jatkuminen. Rakennuksessa on näkyvissä eri aikakausien rakenteita, materiaaleja ja tyylipiirteitä, jotka ilmentävät rakentamisen, hoidon ja käytön historiaa ja jatkuvuutta (historiallinen kerroksisuus). Rakennuksen historialliset arvot liittyvät erityisesti Wärtsilän teollisuushistoriaan ja sen merkitykseen Vaasan kaupungille ja koko Suomelle. Rakennus toimii historiallisen tapahtuman tai ilmiön todisteena ja siitä kertovana ja tietoa lisäävänä esimerkkinä (historiallinen todistusvoimaisuus).

Säilyneisyys: Rakennuksen hahmo on hyvin tai kohtalaisen hyvin säilynyt. Rakennus on tunnistettavissa aikakautensa edustajaksi.



Vasemmalla takomo, oikealla Veturitalli

Kohde 2: Veturitalli (R, H, M)**Kohde 3: Takomo (R, H, M)****Rakennusvuosi:** 1890-luku**Suunnittelija:** VR:n Ratateknillinen toimisto**Suojelusuositus kohteille 2 ja 3:**

Rakennus suositellaan suojeltavan. Siinä tehtävien peruskorjausten tulisi olla rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäviä tai palauttavia.

Perustelut:

Ulkoisesti edustava esimerkki VR:n konepajarakentamisesta. Rakennuksessa ilmenee ja jatkuu sen alkuperäinen tai vastaava käyttö, rakentamistapa ja arkkitehtuuri. Käyttötarkoituksen muutoksesta huolimatta rakennuksessa on näkyvissä eri aikakausien rakenteita, materiaaleja ja tyylipiirteitä, jotka ilmentävät rakentamisen, hoidon ja käytön historiaa ja jatkuvuutta (historiallinen kerroksisuus).

Rakennuksen historialliset arvot liittyvät erityisesti rautatieliikenteen historiaan ja Wärtsilän teollisuushistoriaan ja niiden merkitykseen Vaasan kaupungille. Rakennus toimii historiallisen tapahtuman tai ilmiön todisteena ja siitä kertovana ja tietoa lisäävänä esimerkkinä (historiallinen todistusvoimaisuus).

Säilyneisyys: Rakennuksen hahmo on hyvin tai kohtalaisen hyvin säilynyt. Rakennus on tunnistettavissa aikakautensa edustajaksi, vaikka käyttötarkoituksen muutos ja laajennusosat ovat tuoneet siihen uusia kerrostumia.



Vaasan konepajan veturikorjaamo 1930-luvulla. Kuva: Suomen Rautatiemuseo



Kiertokankitehdas vuonna 2021. Kuva: Ramboll

Kohde 4: Kiertokankitehdas (R, H, M)

Rakennusvuosi: 1890-luku

Suunnittelija: VR:n Ratateknillinen toimisto
(1977, Arkkitehtitoimisto Gripenberg Oy,
1996-98 Arkkitehtitoimisto Nurminen & Co Oy)

Suojelusuositus:

Rakennus suositellaan suojeltavan. Siinä tehtävien peruskorjausten tulisi olla rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäviä tai palauttavia. Rakennuksen sisätiloissa on säilynyt teknisiä konstruktioita, joiden säilyminen on toivottavaa.

Suojelusuositus ei koske 1970-luvun laajennusosaa, vaikka senkin säilyminen on toivottavaa. Varhaiset laajennusosat rakennuksen etelä- ja länsiosissa sisältävät käyttöhistoriansa perusteella todennäköisesti pilaantuneita rakennusosia. Niiden osalta suositellaan lisäselvityksiä ennen suojelupäätöksen tekemistä.

Perustelut:

Rakennus on ulkoisesti edustava esimerkki VR:n konepajarakentamisesta. Rakennuksessa on näkyvissä eri aikakausien rakenteita, materiaaleja ja tyyli- ja muotoilun piirteitä, jotka ilmentävät rakentamisen, hoidon ja käytön historiaa ja jatkuvuutta (historiallinen kerroksisuus). Esimerkiksi 1970-luvun laajennuksen tiililaattapinnoitettu betonielementtijulkisivu erottuu kokonaisu-

nessa oman aikakautensa rakentamistavan edustavana esimerkkinä eikä heikennä kokonaisuuden arvoa.

Rakennuksen historialliset arvot liittyvät erityisesti rautatieliikenteen historiaan ja Wärtsilän teollisuushistoriaan ja niiden merkitykseen Vaasan kaupungille. Rakennus toimii historiallisen tapahtuman tai ilmiön todisteena ja siitä kertovana ja tietoa lisäävänä esimerkkinä (historiallinen todistusvoimaisuus).

Säilyneisyys: Rakennuksen hahmo on hyvin tai kohtalaisen hyvin säilynyt. Rakennus on tunnistettavissa aikakautensa edustajaksi, vaikka käyttötarkoituksen muutos ja laajennusosat ovat tuoneet siihen uusia kerrostumia.



Muuntamo kuvattuna Wärtsilän tontin suunnasta. Kuva: Ramboll.

Kohde 5: Muuntamo (R, H, M)

Rakennusvuosi: 1927

Suunnittelija: -----

Suojelusuositus:

Rakennus suositellaan suojeltavan. Siinä tehtävien peruskorjausten tulisi olla rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäviä tai palauttavia.

Perustelut:

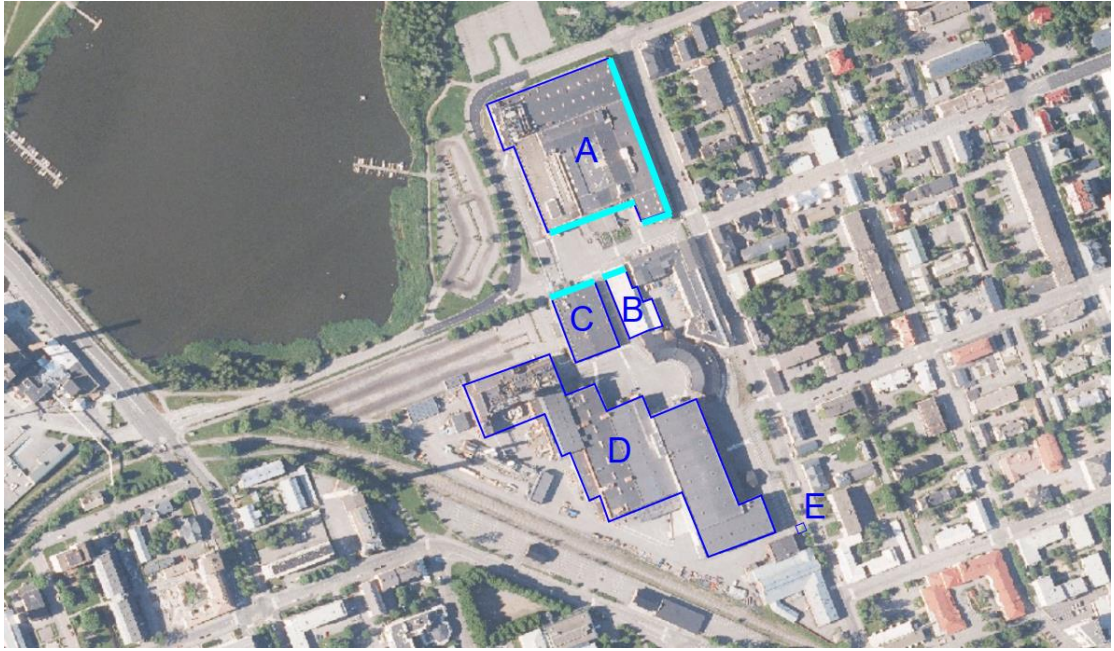
Rakennushistorialliset arvot liittyvät erityisesti alkuperäisyyteen. Rakennuksessa ilmenee ja jatkuu sen alkuperäinen käyttö, rakentamistapa ja arkkitehtuuri. Rakennus kertoo oman aikansa teknisestä kehityksestä. Se edustaa rakennustyyppiä, joka on aikoinaan ollut yleinen, mutta harvinaistunut.

Säilyneisyys: ulkoisesti hyvin säilynyt.

RAKENNUKSET, JOILLE EI ANNETA SUOJELUSUOSITUSTA

Selvityksessä todetaan, että alueen uudemmillakin rakennuksilla on historiallisia, rakennushistoriallisia tai maisemallisia arvoja. Ei kuitenkaan sellaisia, jotka edellyttäisivät suojelua.

Kun harkitaan lopullisia suojelupäätöksiä, tulee huomioida kulttuuriympäristöselvityksessä tuotujen asioiden lisäksi myös MRL 57§, jonka mukaan suojelumääräysten on oltava maanomistajalle kohtuullisia.



Suojelumerkintää ei osoiteta 2-tehtaalle (A), lähetysterminalille (B), henkilöstotalolle (C), suurimmalle tehdaskokonaisuudelle (D), porttirakennukselle (E) eikä alueen varastorakennuksille.

Selvityksessä annetaan alueen jatkosuunnittelulle suosituksia. 2-tehtaan, henkilöstötilan ja lähetysterminalin katutilaa rajaava vaikutus Kalastajankadun ja Pitkädun varressa tulisi huomioida (merkitty alla olevaan kuvaan turkoosilla). Porttirakennus edustaa harvinaistuvaa rakennustyyppiä ja sen säilyminen on toivottavaa. Osia tehdasrakennuksesta (D) suositellaan säilytettäväksi, mikäli se on teknisesti ja tulevan käytön kannalta mahdollista

3.1.3.3 Luonnosvaiheen suojelumääräykset

Kulttuurihistoriallisen selvityksen johtopäätökset on käyty läpi Pohjanmaan museon ja Vaasan kaupungin kaavoituksen välisessä kokouksessa vuonna 2023. On päädytty, että luonnosvaiheessa kaikille rakennuksille osoitetaan sama suojelumerkintä:

sr-3: Suojeltava rakennus

Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.

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. Kaikkiin suojelurakennusten olemassa olevan vaipan sisällä sijaitseviin tiloihin voidaan sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Muutoksia suunniteltaessa on kuultava museoviranomaista.

Kiertokankitehtaan tehdashallin korkea sisätila ja siinä sijaitsevat konstruktiot (kantavat teräsrakenteet ja muut tilassa olevat tekniset konstruktiot) on säilytettävä.

Veturitallin vesitorni, savupiippu ja pilttuiden muodostama tilajärjestely on säilytettävä.

Asemakaavatyön aikana on mahdollista tehdä lisätutkimuksia Kiertokankitehtaan laajennusosista. Mikäli jossain rakennuksen laajennusosassa havaitaan haitallisia aineita, jotka estävät sen pysymistä tarkoituksenmukaisessa käytössä, kyseinen osa voidaan rajata suojelun ulkopuolelle.

3.1.4 Luonnonympäristö

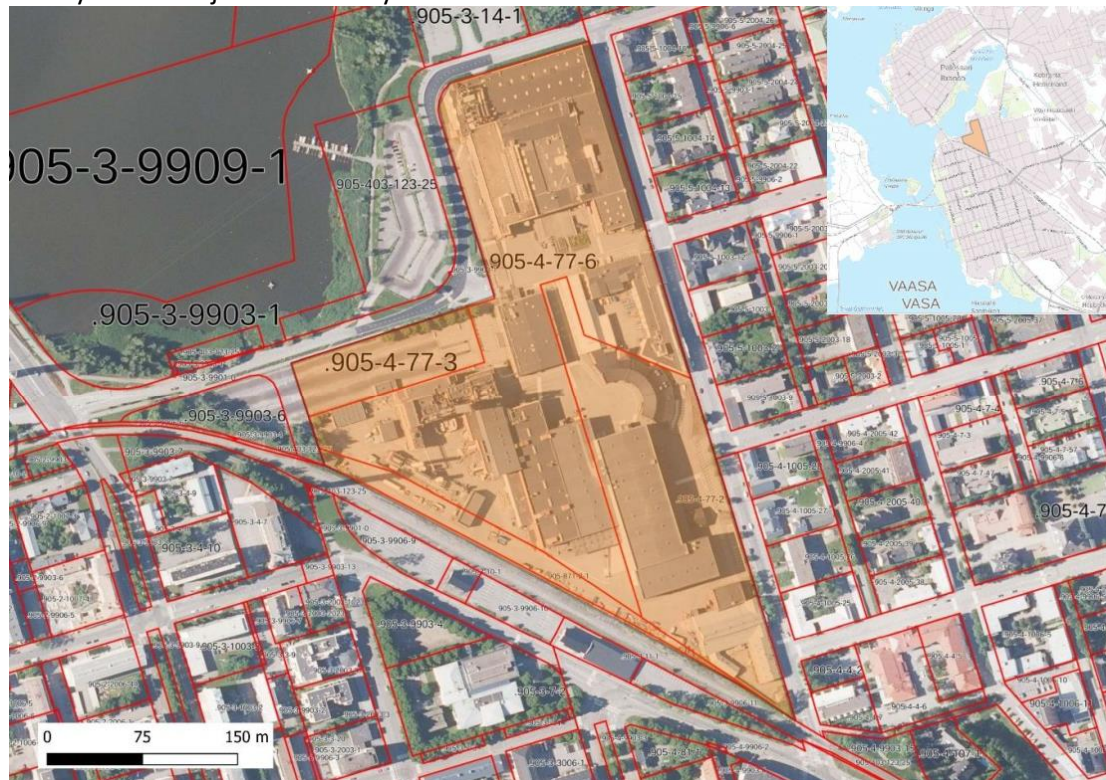
Kaavoitettavalla alueella ei sijaitse luonnontilaista ympäristöä eikä varsinaisia metsäisiä alueita. Wärtsilän tehdasalue on kokonaisuudessaan rakennusten peitossa tai rakennettua asfaltti- tai sorapintaista ympäristöä. Myöskään vesi- ja puistoalueet eivät ole luonnontilassa, vaan ne ovat ihmisen vahvasti muokkaamia. Onkilahden ranta-alue on virkistyskäytössä olevaa puistomaista viheraluetta. Sekä Wärtsilän tehdasalueella, puistoalueella että vesialueella on pilaantuneita alueita.

Asemakaavatyötä varten on tehty luontokartoitukset sekä Wärtsilän tehdasalueelle että kaupungin omistuksessa oleville ranta-alueille.

Selvityksissä ei havaittu metsä-, luonnonsuojelu- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppiä. Vaasan kaupungin metsäsuunnitelman 2020–2030 mukaan alueella ei sijaitse luontotyyppikuvia.

3.1.4.1 Wärtsilän omistamien korttelialueiden luontokartoitus

Selvitysalueen rajaus on esitetty alla olevassa kuvassa oranssilla



Alueelle tehtiin kolme maastokäyntiä, 9.6.2021, 4.-5.8.2021 ja 18.-19.8.2021.

Linnusto

Wärtsilän tontin pesimälinnusto koostui valtaosin varpus- ja loki-linnuista sekä tiiroista.

Pesiviä lajeja todettiin selvitysalueella ja sen välittömässä lähiympäristössä vähintään 23 ja arvioitu parimäärä oli 43. Lintulajisto on tyypillistä kaupunkiolosuhteissa tavattavaa lajistoa.

Lintujen valtakunnallisen uhanlaisluokituksen mukaan alueella tai sen välittömässä läheisyydessä havaituista lajeista tervapääsky ja varpunen (*Passer domesticus*) on luokiteltu erittäin uhanalaiseksi (EN) ja pajusirkku, naurulokki (*Larus ridibundus*) ja haarapääsky vaarantuneeksi (VU).

Alueella havaituista lajeista mikään ei ole erityistä suojelua vaativa, joka tulisi huomioida maankäytössä. Teollisuustontilla toiminnan alasajon yhteydessä tulee kuitenkin muistaa, ettei rakennuksia pureta kesken pesimäkauden, sillä kaikki alueella havaitut linnut ovat pesimäaikaan rauhoitettuja.

Lepakot

Aktiivisissa lepakkokartoituksissa ei tehty yhtään lepakkohavaintoa. Teollisuustontti on läpi yön voimakkaasti valaistu, mikä ei ole lepakoille mieluista. Kesän valoistat yöt eivät muutenkaan houkuttele lepakoita avoimiin paikkoihin, jolloin ne ovat saalistajille alttiina.

Automaattisesti tallentavaan laitteistoon kertyi havaintoja yksittäisistä ohilennoista elokuun öinä. Aineiston perusteella voidaan katsoa, että lepakkoaktiivisuus alueella on hyvin vähäistä.

Alueelta ei löydetty lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Rakennukset ja niissä olevat raot ja kolot voivat teoriassa toimia lepakoille päivehtimispaikkoina, mutta aktiivisessa käytössä olevat ja valaistut teollisuusrakennukset eivät välttämättä ole lepakoille houkuttelevia paikkoja.

Muut luontodirektiivilajit (liitteen IV a lajit)

Lepakkoja lukuun ottamatta selvitysalueelta ei tehty havaintoja muista luontodirektiivin liitteen IV a lajeista, kuten esimerkiksi viitasammakosta, liito-oravasta tai sudenkorennoista. Konepajan alue ei muodosta sopivia elinympäristöjä ko. lajeille.

Selvityksen johtopäätökset

Selvitysalue on kokonaisuudessaan rakennettua, ihmisen muokkaamaa teollisuusaluetta vaille luonnontilaisia tai sen kaltaisia alueita tai kohteita. Alueella esiintyvä lajisto on kaupunkimaisiin olosuhteisiin tyypillistä vaille merkittäviä lajistokeskittymiä. Selvityksessä ei havaittu erityisiä luontoarvoja, jotka tulisi huomioida tulevassa maakäytön suunnittelussa. Mikäli konepajatoiminnan päätyttyä on tarkoitus tontilla purkaa olemassa olevia rakennuksia, olisi purkutytöt syytä tehdä lintujen aktiivisimman pesimäkauden (huhti-heinäkuu) ulkopuolella (rakennuksissa pesivät lokit ja tiirat).

3.1.4.2 Kaupungin omistamien alueiden luontokartoitus



Selvitysalueen rajaus esitettynä ortokuvan päällä punaisella

Ranta-alueille tehtiin luontokartoitus maastokauden 2022 aikana. Selvitysalueille tehtiin yhteensä 12 maastokäyntiä 24.4.–23.8.2022.

Liito-orava

Selvitysalueelta ei löytynyt liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä. Selvitysalueella ei ole liito-oravalle soveltuvaa metsää tai puustoisia yhteyksiä, joita liito-oravat voisivat käyttää kulkuyhteyksinään tai elinpiireinään.

Pesimälinnusto

Linnustokartoitukset tehtiin 24.4., 13.5., 23.5., 25.5., 15.6. ja 22.6.2022.

Havaittujen lajien kokonaismäärä selvitysalueen tuntumassa oli 31. Näistä 21 lajin pesimisvarmuusindeksi viittasi pesintään (pesimisvarmuudet 3–4). Pesimälajisto koostui rakennettujen alueiden kulttuurilajeista, puoliavointen pensasmaiden sekä rantojen lintulajeista. Näitä lajeja olivat mm. räystäspääsky, pajusirkku ja kalalokki.

Alueella havaittiin kala- ja lapintiira, jotka kuuluvat EU:n lintudirektiivin (2009/147/EC) liitteen I lajeihin. Uhanalaisista lintulajeista alueella tavattiin erittäin uhanalaisiksi (EN) määritellyt tervapääsky, räystäspääsky, varpunen ja viherpeippo. Vaarantuneita (VU) lajeja olivat naurulokki, haarapääsky ja pajusirkku. Silmälläpidettävistä lajeista (NT) havainnot tehtiin västäräkistä, ruokokerttusesta ja harakasta. (Hyvärinen ym. 2019.)

Lepakot

Kartoituksissa havaittiin yksi lepakko, joka määritettiin pohjanlepakoksi. Se lensi junaradan suuntaisesti kohti rantaa. Yksittäiset rakennetuilla alueilla tai niiden tuntumassa havaitut lepakot ovat kohtalaisen yleisiä Vaasan seudulla.

Muut lajit

Maastoinventointien perusteella arvioitiin, että selvitysalueella ei esiinny muita Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV (a) nisäkäs- ja matelijalajeja eikä sammakkoeläimiä (viitasammakko).

Vesialue

Onkilahden vedenlaatu on nykyisellään välttävä ja sen pohjasedimentissä on todettu melko suuria raskasmetallipitoisuuksia. Vedenlaatu on kuitenkin parantunut Onkilahdessa 1980-luvulta.

Johtopäätökset

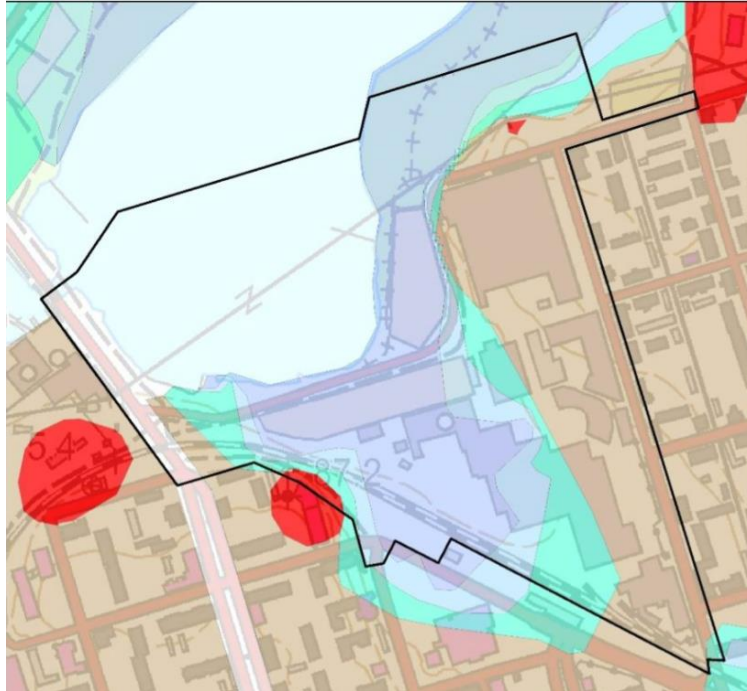
Maastokartoituksen perusteella raportissa esitetään seuraavia johtopäätöksiä ja suosituksia maankäytön suunnittelulle:

- Suunnittelualueella tapahtuvilla maankäytön muutoksilla ei arvioida olevan haitallista vaikutusta mahdollisille liito-oravan kulkureiteille.
- Purettavien rakennusten sisätilat tulee tarkistaa lepakoiden päiväpiilojen varalta.
- Alueen jatkosuunnittelu on mahdollista tehdä siten, että se ei heikennä lepakoiden ruokailualueita tai siirtymäreittejä.

3.1.5 Maisemarakenne, vesistöt ja maaperä

Maaperä

Suunnittelualueen itäreuna on moreenia ja alavammat alueet saven eri lajeja. Lounaassa rautatien eteläpuolella sekä pohjoisessa Järvikadun vierellä kallio on lähellä maanpintaa.



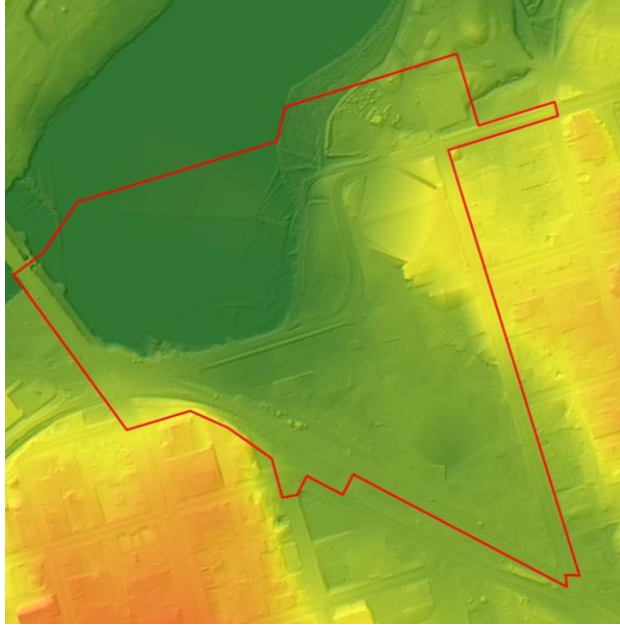
- Punainen: Kallio
- Vihreä: Sora
- Turkoosi: Savi
- Harmaa: Täytemaa
- Ruskea: Moreeni
- Lila: Lihava savi
- Sininen. Laiha savi
- Vaaleanpunainen: Siltti

Maisemarakenne



Kuvassa punaisella vedenjakajat, vihreällä laaksot ja sinisellä vesistöt

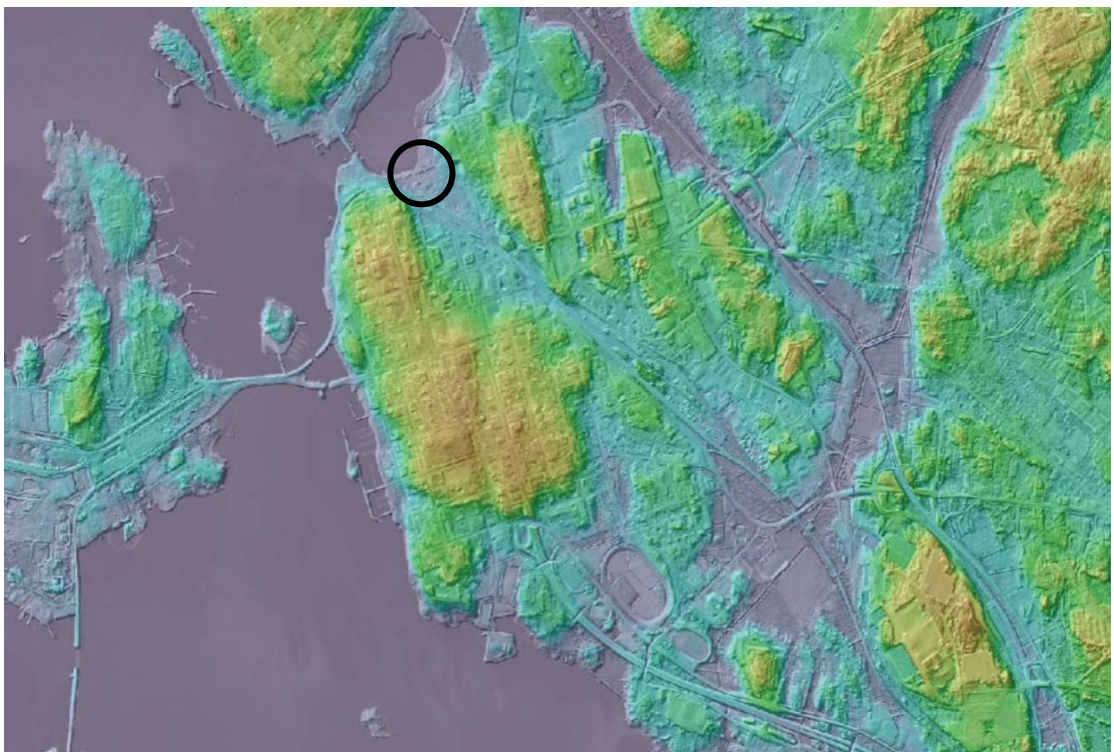
Maisemarakenne voidaan jakaa kahteen äärialueeseen: Maiseman korkeimpiin kohtiin eli vedenjakajiin ja laaksoihin, vesien kerääntymisalueisiin. Äärialueiden väliin jää rinnevyöhyke, joka parhaiten sietää muun muassa rakentamisen tuomia muutoksia. Vaasan maisemarakenteessa suunnittelualue sijoittuu suurelta osin Onkilahden-Pukinjärven laaksoon ja osittain rinnevyöhykkeeseen, joka lähtee nousemaan kohti Klemetsön-Bölen selännettä. Osa kaavoitettavasta alueesta kuuluu Onkilahden vesialueeseen.



Suunnittelualueen korkein kohta sijaitsee Pitkätien ja Kalastajankadun risteuksen tuntumassa ja sen korkeusasema on noin +9,5 metriä merenpinnan yläpuolella. Tästä pisteestä maasto lähtee nousemaan kohti itää, Vöyrinkaupunkia, ja laskemaan kaikkiin muihin ilmansuuntiin: pohjoiseen, etelään ja länteen. Kaavoitettavan korttelialueen alin kohta on Järvikadun varrella olevalla Wärtsilän pysäköintikentällä, jonka korkeusasema on vain vähän yli +1 mpy.

Vasemmalla laserkeilausaineisto, jossa lämpimät värisävyt osoittavat korkeampia kohtia ja viileämmät matalampia.

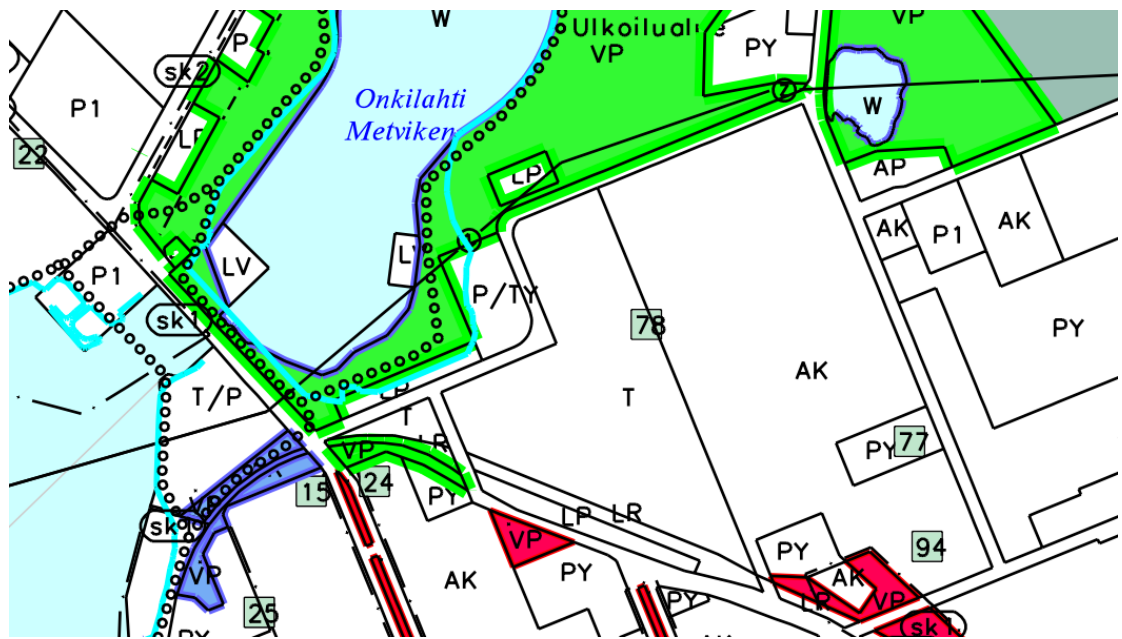
Suunnittelualue sijaitsee matalalla suhteessa ympäröiviin alueisiin. Vöyrinkaupungin korkein kohta on Vuorikadun ja Vöyrinkadun risteuksen tuntumassa Onkilahden koulun pihassa, noin + 16 mpy. Vaasan keskusta-alueen korkein kohta puolestaan löytyy kasarmialueella sijaitsevan ortodoksisen kirkon kohdalta, noin +20 mpy.



Vaasan topografia. Oranssit kohdat ovat vähintään 15 metriä meren pinnan yläpuolella.

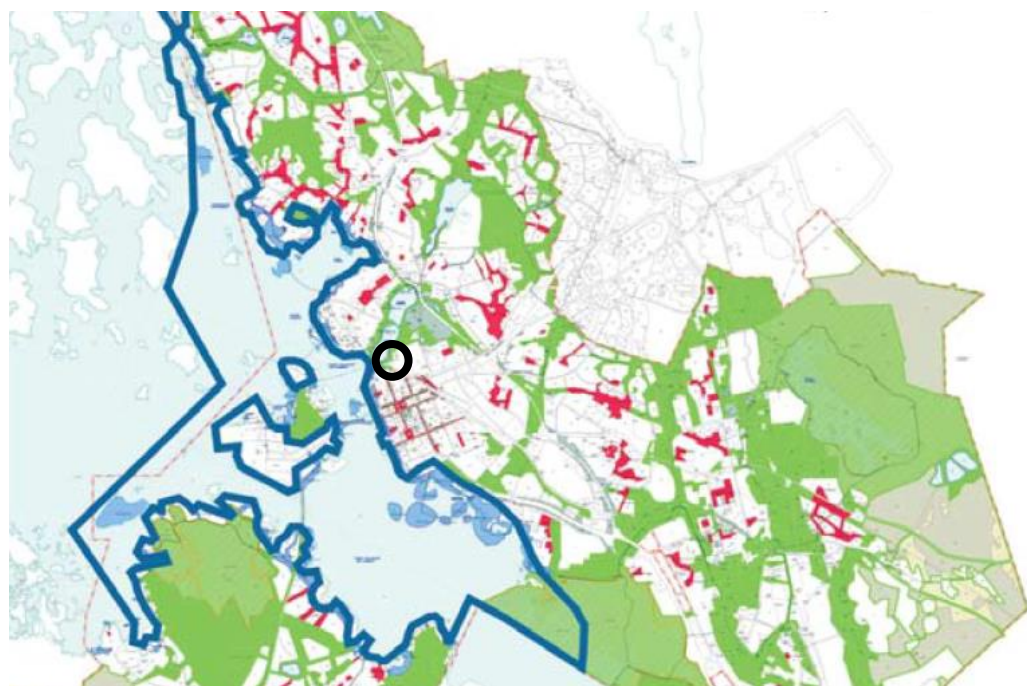
Vaasan viheraluejärjestelmä

Vaasan viheraluejärjestelmässä Onkilahten ranta-alueet on merkitty ulkoilualueiksi.



Ote Vaasan viheraluejärjestelmästä

Vaasan viheraluejärjestelmässä Eteläisen ja Pohjoisen kaupunginselän muodostama merellinen kokonaisuus on määritelty Vaasan keskuspuistoksi. Keskuspuiston vesialueilta haarautuu viheryhteyksiä kaupunkirakenteen sisään. Suunnittelualueen kohdalla Onkilahti työntyy Pohjoiselta Kaupunginselältä kaupunkirakenteen sisään. Onkilahten ranta on yksi keskeisistä viheralueista, joiden kautta avautuu yhteyksiä merellisestä keskuspuistosta ja samalla rakennetuilta alueilta laajemmille viheralueille kaupungin pohjois- ja itäosiin.

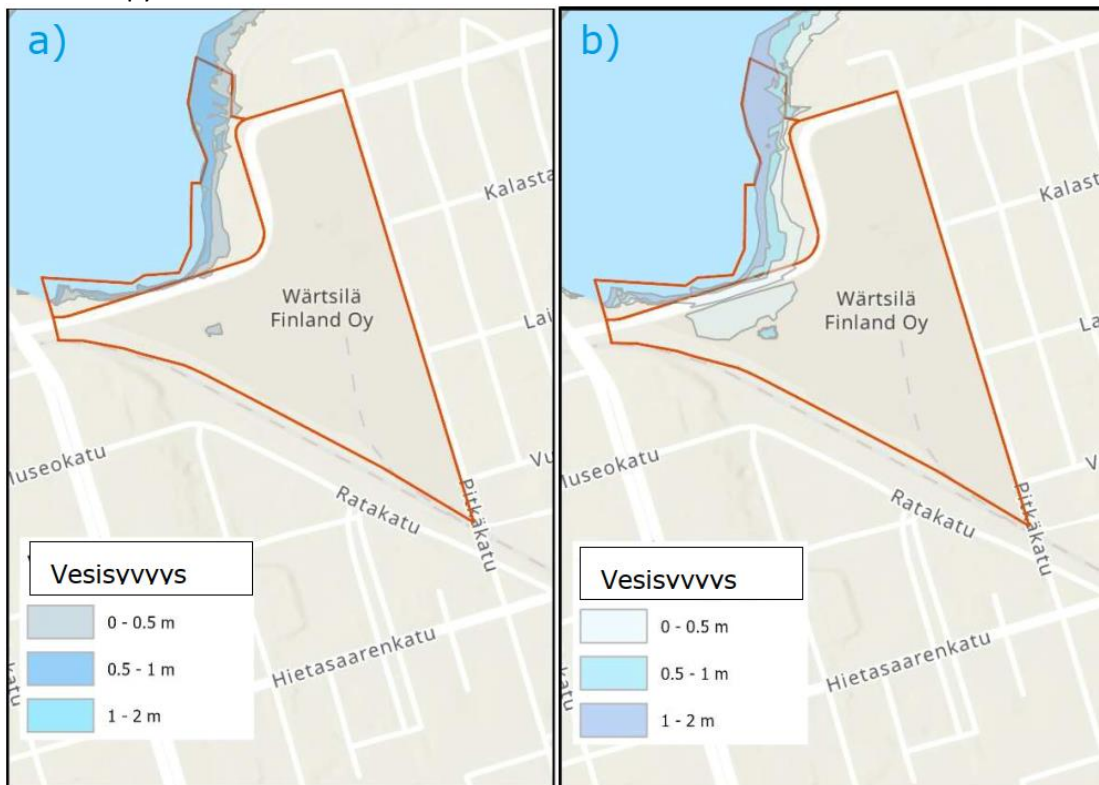


Keskuspuistoalue on merkitty kuvaan paksulla sinisellä viivalla. Suunnittelualue on korostetuna kuvaan mustalla ympyrällä.

3.1.6 Hulevedet, tulvariski

3.1.6.1 Tulvariski, rakentamisen korkeus

Järvikadun alimmat korkotasot ovat nykyisin Wärtsilän pysäköintipaikan tienoilla (+1,5 metriä meren pinnan yläpuolella). Kerran sadassa vuodessa toistuvassa meritulvatilanteessa vesi nousee Järvikadulle. Kovilla sateilla vettä lammikoituu Järvikadun eteläpuolella sijaitsevalle Wärtsilän pysäköintialueelle.



Tulvavaarassa olevat alueet tulvakeskuksen meritulvakartan mukaan (SYKE).

- a) *Kerran viidessä vuodessa toistuva tilanne*
 b) *Kerran sadassa vuodessa toistuva tilanne*

Meriveden korkeuden osalta Vaasassa suositus alimmaksi rakentamiskorkeudeksi ilman aaltoiluvaraa on +2,00 m N2000-korkeusjärjestelmässä. Ilmatieteen laitokselta saatujen tietojen mukaan suositus riittää myös suunnittelualueella. Meritulvien lisäksi tulee huomioida myös aaltoiluvara sekä kapeiden lahtien ja jäiden vaikutus. Merivesi on Vaasassa tyypillisesti korkealla etelä- tai länsituulten vallitessa. Aallokko on kaava-alueella korkeimmillaan luoteistullilla, joiden vallitessa merivesi on usein matalalla. Siten yhtäaikainen korkea merivesi ja aallokko ovat harvinainen ilmiö. Ilmatieteen laitoksen lausunnon mukaan suunnittelualueella korkein mahdollinen yksittäinen aalto on 0,5 – 0,7 metrin luokkaa. Mikäli rannalle tehdään täyttöjä ja rantaviiva toteutetaan jyrkkänä (1:3 tai jyrkempi), aaltoiluvaraa tulee tutkia tarkemmin.

Vaasan kaupungin kuntatekniikka suosittelee yleisesti, että kosteudelle alttiit rakenteet sijoitetaan vähintään korkeudelle +2,8. Edellä mainittujen tietojen perusteella on tulkittu, että suositus on riittävä myös suunnittelualueella.

3.1.6.2 Hulevedet

Asemakaavatyön yhteydessä on tehty kaksi hulevesiselvitystä. Ne ovat asemakaavan liitteenä ja luettavissa asemakaavan internet-sivuilla (vain suomeksi).

Selvityksissä tutkittiin muun muassa:

- Kaavoitettavan alueen ja siihen vaikuttavan valuma-alueen hydrologiaa
- Hulevesiverkoston kapasiteetti nykytilassa
- Kuinka paljon alueella muodostuu hulevettä nykytilassa ja tulevassa kaavaluonnoksen mukaisesti rakennetussa tilanteessa (myös meritulvien vaikutus huomioitiin)
- Miten suunnittelualueella syntyvien hulevesien laatua voidaan parantaa ennen niiden johtamista mereen.
- Voidaanko alueen ulkopuolelta tulevia hulevesiä käyttää alueella näkyvänä aiheena

Koska suunnittelualueen läheisyydessä on useita ongelmapaikkoja, joihin vesi sateella lamikoituu, selvitettiin myös mahdollisuuksia vaikuttaa niihin. Toimenpidesuosituksia annetaan siksi myös suunnittelualueen ulkopuolelle. Ne ovat luettavissa hulevesiselvityksestä.

Lähtökohdat:

Suunnittelualue sijaitsee meren rannalla, lähellä hulevesien purkupistettä. Valuma-alueeseen kuuluu suuri osa Vaasan keskustasta. Valuma-alueen virtaus- ja tulvareitti kulkee hulevesiputkia pitkin suunnittelualueen läpi mereen. Suunnittelualueella on kolme suurta viemäriä, joita pitkin edellä mainitut vedet johdetaan mereen. Putket kulkevat radan pohjoispuolella radan suuntaisesti ja kääntyvät kohti merta suunnilleen Raastuvankadun kohdalla.

Yksi nykyisistä hulevesiputkista kulkee vanhan tehdasrakennuksen alla. Putken kapasiteetti vaikuttaa mallinnusten perusteella riittävältä, mutta hulevesiselvityksessä suositellaan tutkimaan, voisiko putken siirtää rakennuksen alta.



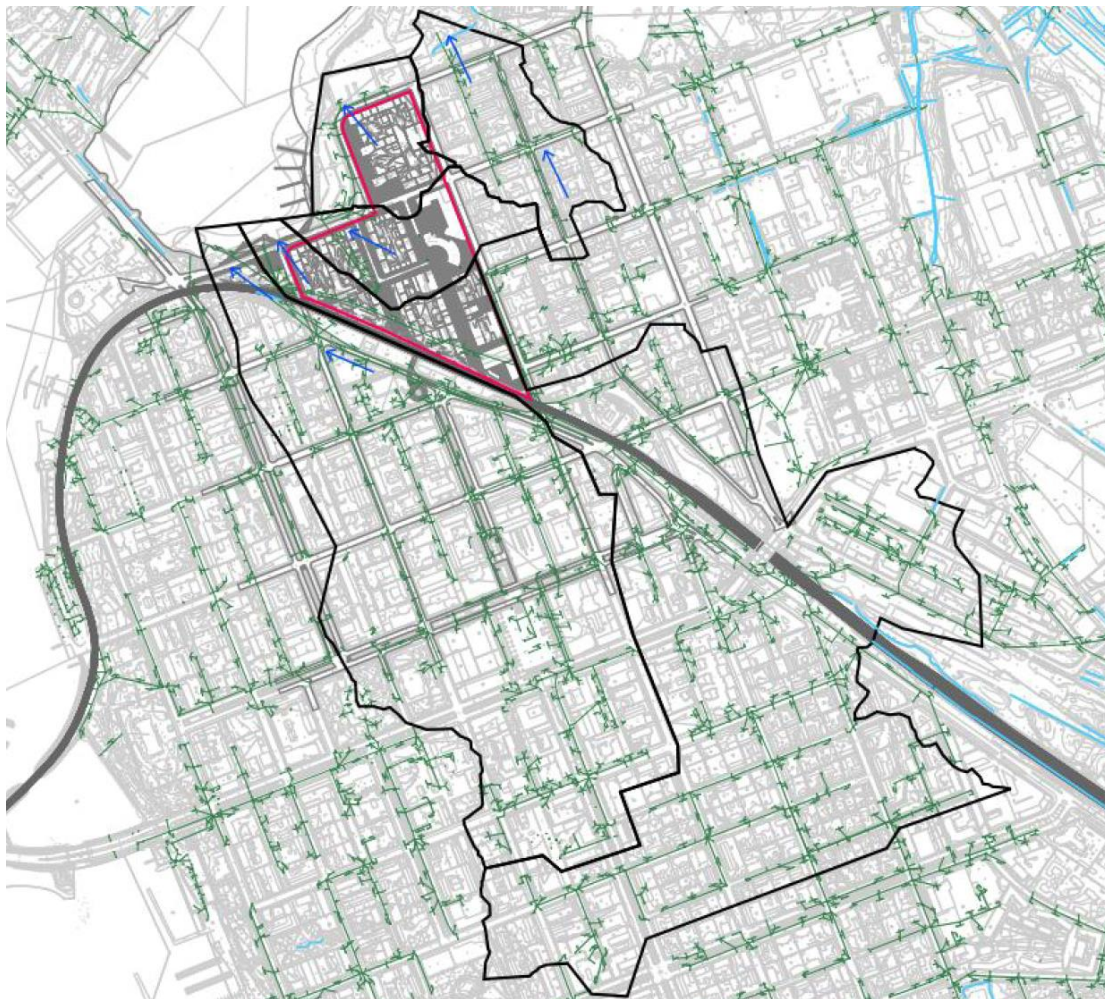
Hulevesiverkosto vihreällä. Veden virtaussuunta sinisellä. Purkupisteet on numeroitu kuvan ylälaitaan. Asemakaavaraja osoitettu karkeasti punaisella.

Hulevesiselvityksessä annetaan suosituksia hulevesien laadun hallinnalle. Niitä on käytetty soveltaen asemakaavamääräyksissä. Lisäksi hulevesiselvityksessä todetaan muun muassa seuraavaa:

- Radan pohjoispuolisten runkolinjojen sijaintia pitää siirtää, jotta ne eivät jää uusien rakennusten alle.
- Pitkädun ja Vuorikadun risteyksessä ei nykyisellään ole tulvareittiä ja siihen on hankalaa osoittaa sellaista. Risteykseen voidaan rakentaa esimerkiksi tulvakaivo.

Selvityksessä ei todettu tarvetta hulevesi- tai tulvapumppaamoille suunnittelualueella.

Johtopäätösten perusteella laadittiin hulevesisuunnitelma, jota on soveltaen hyödynnetty asemakaavaluonnoksen laatimisessa.



Kuvassa on esitetty mustalla rajauksella suunnittelualueeseen vaikuttavat valuma-alueet.

Tavoitteena on ollut saada hulevesiä näkyväksi aiheeksi. Suunnittelualueen sisällä ei kuitenkaan muodostu riittävästi hulevettä. Jos halutaan näyttäviä hulevesien hyödyntämiseen perustuvia vesielementtejä, niihin tarvitaan vettä suunnittelualueen ulkopuolelta. Tälle olisi hyvät lähtökohdat, sillä suunnittelualueen kautta kulkee laajan valuma-alueen vedet. Haasteita tuo korkomaailma, sillä nykyiset viemärit kulkevat syvällä maan alla. Hulevesipainanteiden pohjan tulisi olla yli kaksi metriä maan pinnan alapuolella, jotta hulevettä voitaisi johtaa niihin painovoimaisesti. Toisena vaihtoehtona olisivat erilaiset pumppausjärjestelyt.



Näiden tietojen perusteella on päädytty siihen, että alueen sisäisiin hulevesipainanteihin johdetaan vain suunnittelualueen sisällä syntyviä hulevesiä. Niistä ei synny pysyvää vesiaihetta, vettä on painanteissa vain sateella.

Punaisella on rajattu alue, jonka hulevesiä voidaan hallitusti johtaa alueen sisäiseen hulevesipuistoon. Myös Pitkäkadun ja Vuorikadun alueen hulevesistä osa on mahdollista tuoda näkyväksi vesiaiheeksi hulevesipuistoon, mutta se vaatii muutostöitä nykyiseen hulevesiverkostoon.

3.1.7 Maanalainen infrastruktuuri



Maanalaisen verkoston värikoodit: Vaaleanpunainen kaukolämpö; vaalean sininen talousvesi; punainen jätevesi; tumman sininen sähkö; vihreä sadevesi

Suunnittelualueella on paljon maanalaista infrastruktuuria. Kun alueen käyttötarkoitus muuttuu, suunnittelussa voidaan huomioida vain osa nykyisestä verkostosta. Yleinen lähtökohta on se, että verkostoon tehtävät muutokset maksaa se taho, jonka toiminnasta muutokset johtuvat. Vastuukysymyksistä tulee sopia erikseen sopimuksilla. Alla on lueteltu tärkeimmät huomioitavat asiat.

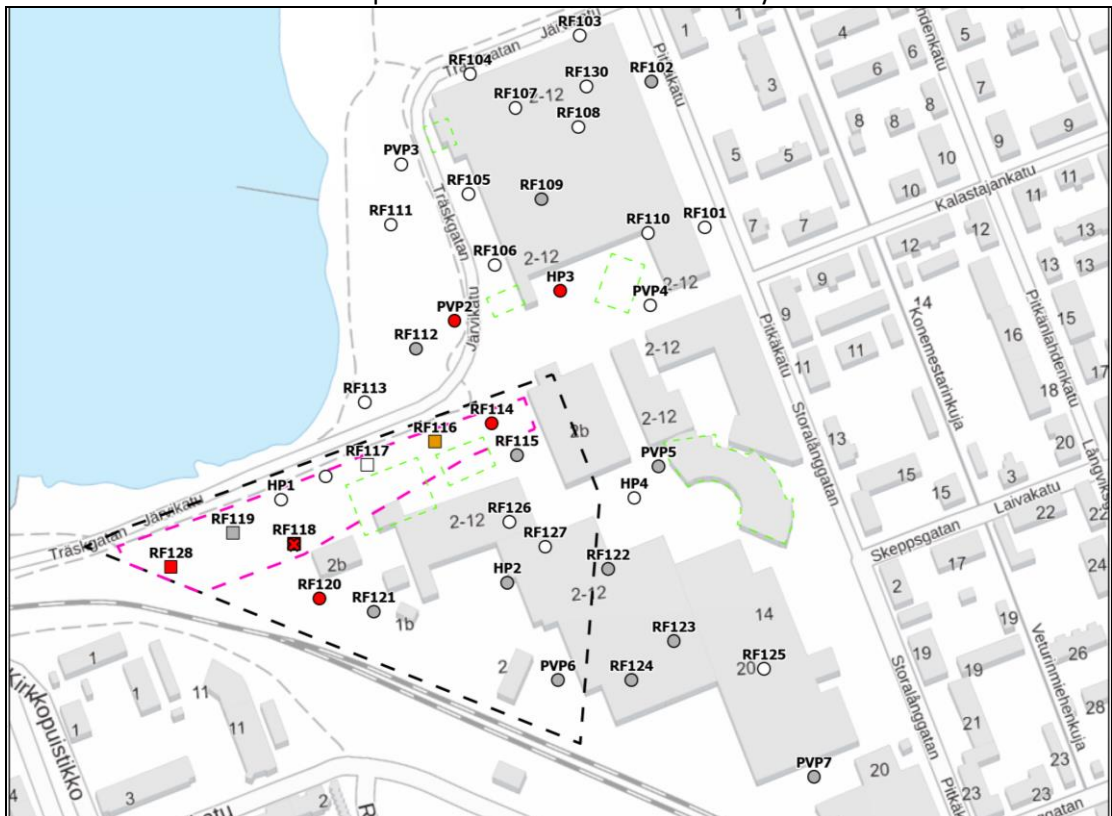
- Vaasan Vesi: Onkilahden pohjassa Palosaaren sillan itäpuolella kulkee tärkeitä jätevesiputkia. Myös rautatien ja Järvikadun välisien jätevesiputkien säilyminen pitää turvata asemakaavassa.
- Vaasan Sähkö, kaukolämpö: Alueen nykyiset rakennukset ovat kaukolämpöverkossa. Vaasan Sähkön omistamat kaukolämpöjohdot kulkevat Kalastajankadun jatkeen kohdalla ja aivan alueen eteläkärjessä, Ratakadun tuntumassa. Muut kaukolämpöjohdot ovat Wärtsilän omistuksessa. Siinä vaiheessa kun osa rakennuksista puretaan, joudutaan tekemään muutostöitä Wärtsilän alueen sisäiseen kaukolämpöverkoston.
- Vaasan Sähköverkon antamien tietojen mukaan sähköverkko rakennetaan alueella kokonaan uudelleen asemakaavan toteutuessa. Asemakaavaluonnokseen on merkitty muuntamoiden paikat.
- Vaasan kaupungin ylläpitämä hulevesiverkosto joudutaan asemakaavan toteutuessa rakentamaan lähes kokonaan uudelleen.
- Alueella kulkee Suomen Erillisverkon kaapeleita, jotka pitää ottaa huomioon rakennusvaiheessa.

3.1.8 Alueella esiintyvät pilaantuneet maat

Pitkään jatkuneesta teollisuuskäytöstä ja 1900-luvun alkupuolen kaatopaikkakäytöstä johtuen alueella esiintyy pilaantuneita maita. Niitä koskeva taustaselvitys on tekeillä.

Selvityksen alustavat johtopäätökset:

- Maaperä- ja pohjavesitutkimuksen perusteella alueella ei havaittu uusia laajoja pilaantuneita alueita, vaan todetut haitta-aineet olivat enimmäkseen paikallisia.
- Alueen maaperästä löytyi kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Kohonneet haitta-ainepitoisuudet maaperässä olivat pääosin vanhan kaatopaikan alueella tai sen läheisyydessä. Asemakaava-alueen pohjois- ja eteläosassa haitta-ainepitoisuudet olivat selvästi pienempiä. Pohjavedessä havaittiin useampia haitta-aineita vaihtelevasti, mutta pitoisuudet olivat pääosin melko matalia. Huokosilmasta havaittiin haitallisia yhdisteitä, mutta pääosin pieniä pitoisuuksia.
- Betonien alustavissa tutkimuksissa ei havaittu raja-arvojen ylityksiä. Tulosten perusteella betoneita voisi hyötykäyttää MARA-asetuksen mukaisesti.
- Vanhan kaatopaikan alueella on suurimmat epävarmuudet, koska jäte voi olla hyvin heterogeenistä. Selvityksessä suositellaan kaatopaikka-alueen jätteiden poistamista tai vieläkin tarkempia tutkimuksia lopullisten rakennusten sijaintien kohdalta. Jätealueelle rakentaminen todennäköisesti vaatii geoteknisten ominaisuuksien puolesta jätteiden poistamista.
- Riskinarvioinnissa todetaan, että maaperässä ja pohjavedessä olevista haitta-aineista ei aiheudu ympäristö- tai terveysriskejä alueen nykyisessä käyttötarkoituksessa. Todetut haitta-ainepitoisuudet ovat myös tulevaa maankäyttöä koskien enimmäkseen pieniä, mutta joidenkin todettujen pitoisuuksien osalta riskien pois sulkeminen edellyttää jatkotoimenpiteitä. Asemakaavan vaikutusten arvioinnissa, otsikolla ”Riskiarvot” kerrotaan lisää pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyvistä riskeistä.



Kuvassa on esitetty paikat, joissa on otettu maaperänäytteitä vuosina 2022-2023.

Punainen katkoviiva: Alue, jolla on havaittu jätettä

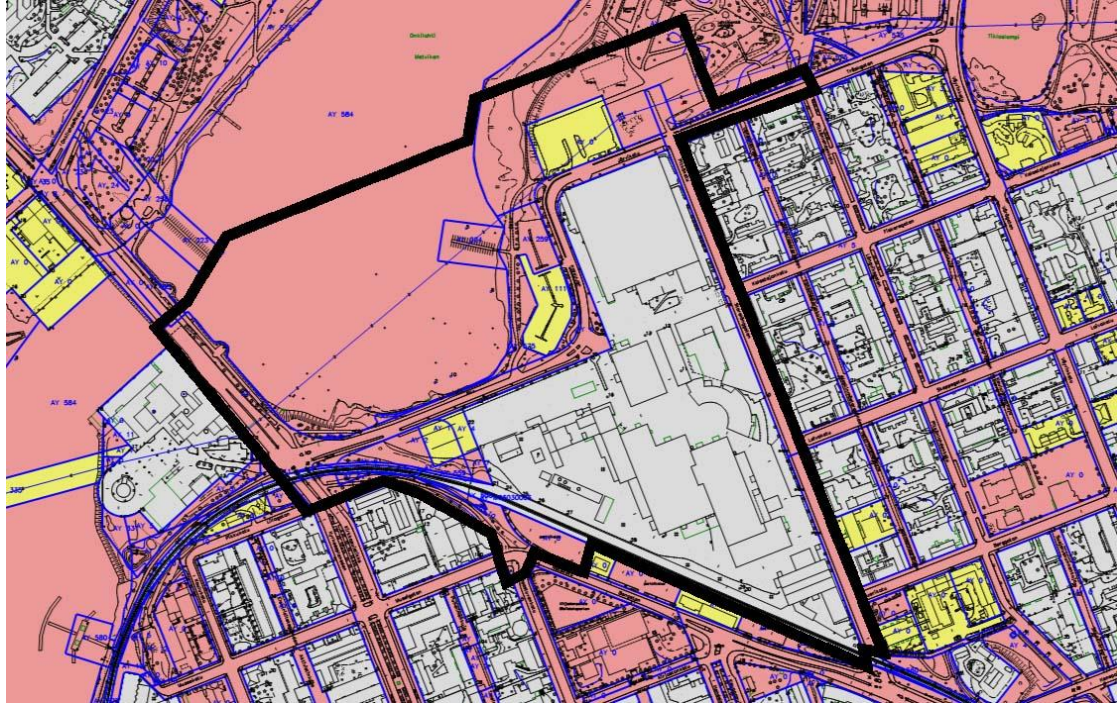
Musta katkoviiva: Entinen merenlahti

Maa-alueiden lisäksi Onkilahden vesialuetta on kartoitettu kattavasti. Onkilahden pohjasedimentit ovat kauttaaltaan raskasmetalleilla pilaantuneita. Lisäksi Wärtsilän edessä olevan vesialueen sedimenteissä on öljyhiilivetyjä lähes metrin syvyyteen asti.

3.1.9 Liikenne

Liikenteellisten vaikutusten arvioinnin yhteydessä kerrotaan samalla myös liikenteen nykytilanteesta. Ks. 5.3.9. Vaikutukset liikenteeseen.

3.1.10 Maanomistus



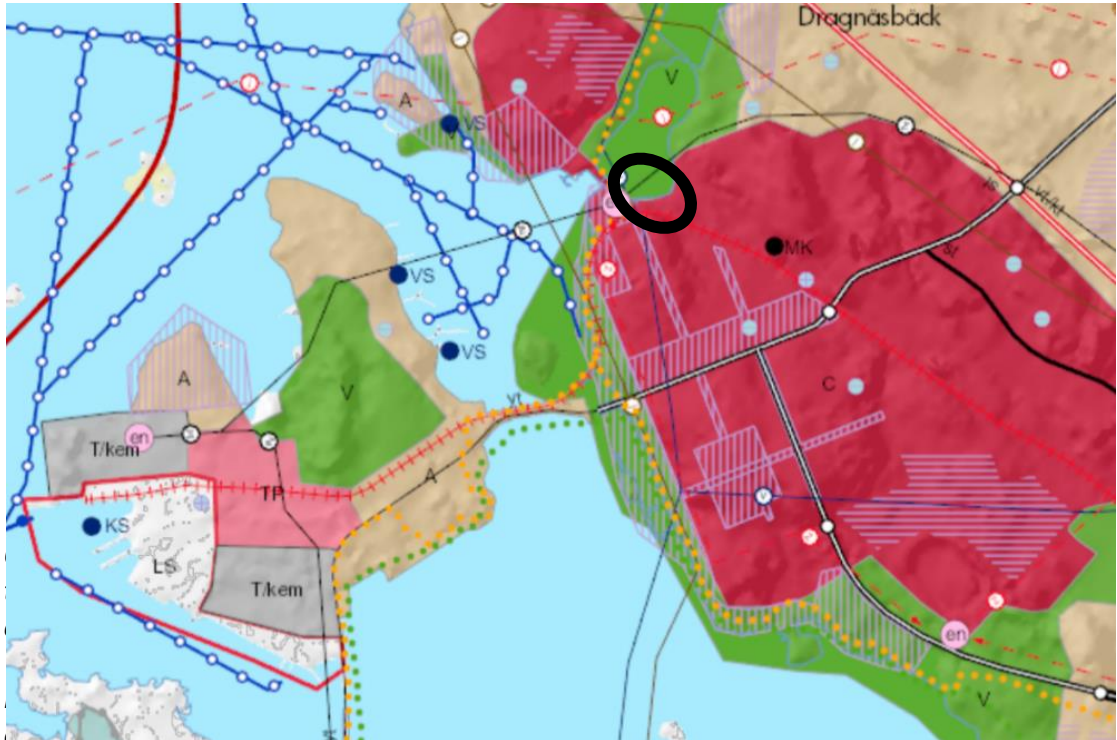
Kartta alueen maanomistustilanteesta. Harmaat alueet yksityisessä omistuksessa, punaiset Vaasan kaupungin omistuksessa. Keltaiset alueet Vaasan kaupungin omistuksessa, mutta vuokrattuna. Kaavoitettava alue on karkeasti rajattuna mustalla.

Suurin osa kaavoitettavista korttelialueista on yksityisessä omistuksessa. Radan varressa on Senaatti-kiinteistön omistamia pienempiä maa-alueita. Katu- ja viheralueet sekä Onkilahden puiston puolelle sijoittuvat pysäköintikentät ovat Vaasan kaupungin omistuksessa. Yksityisen maan asemakaavan muutoksen tavoitteista on sovittu kaupungin ja maanomistajan välisessä aiesopimuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Pohjanmaan maakuntakaava 2040

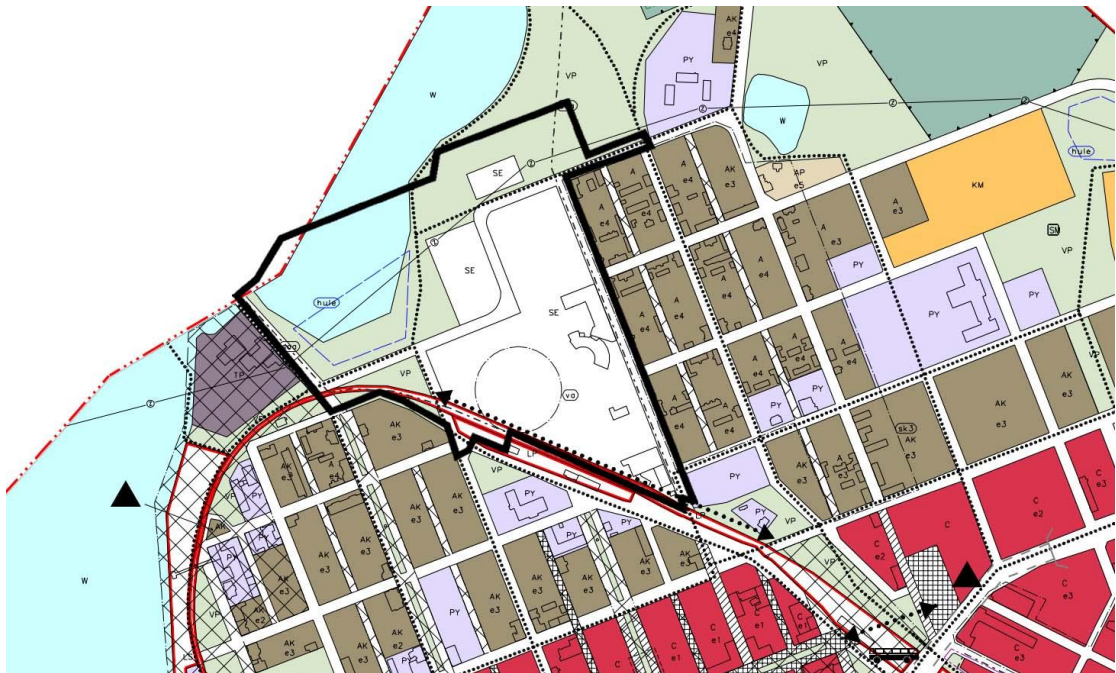


Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2040.

Alueella on 11.9.2020 voimaan tullut Pohjanmaan maakuntakaava 2040, joka hyväksyttiin maakuntavaltuuston kokouksessa 15.6.2020. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty Keskustatoimintojen alueeksi (C) ja virkistysalueeksi (V).

Keskustatoimintojen (C) aluevarausmerkinnällä osoitetaan ”keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan toimintojen sekä asumisen alueita liikennealueineen ja puistoineen.” Keskustatoimintojen aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys: ”Tarkemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytykset sellaisen elinvoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle, jolla on selkeä identiteetti ja korkealuokkainen arkkitehtuuri. Tiivistyvän ja muuttuvan maankäytön alueilla tulee tavoitella korkeaa tehokkuutta ottaen huomioon paikan luonne, kaupunkikuva sekä kulttuuriympäristö ja luontoarvot. Viheralueille, joilla on suuri arvo virkistykselle ja/tai kaupunkiympäristölle, ei tule rakentaa. Toimivalle kävelykeskustalle tulee luoda edellytyksiä ja osoittaa riittävät väylät kävelylle ja pyöräilylle keskustasta.”

Alueen eteläreunalla sijaitsee parannettavaksi merkitty rataosuus. Alueen halki kulkee voimansiirtojohto ja päävesijohto.

Keskustan osayleiskaava

Ote Keskustan osayleiskaavasta. Kuvaan on merkitty mustalla alustava asemakaavan rajausta.

Vaasan keskustassa on voimassa kaupunginvaltuuston 10.6.2019 hyväksymä Keskustan osayleiskaava 2040. Kaavamutoksen kohteena olevalle alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

Selvitysalue (SE): Alue, jonka tuleva maankäyttö selvitetään ja ratkaistaan kokonaisuutena asemakaavatyönä

Puistoalue (VP): Alue varataan yleiseen puistokäyttöön. Alueella on sallittua ulkoilua ja virkistystä palveleva rakentaminen

Vesialue (W)

Rautatieliikenteen alue (LR)

Lisäksi alueella on seuraavia määräyksiä ja merkintöjä:

Alueelle on merkitty viisi **rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokasta ja vaalittavaa rakennusta**. Kohteen suojelutarve sekä –taso määritellään asemakaavassa tai lain nojalla. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita tulee käyttää ja hoitaa niin, että niiden arvo säilyy.

Radan varteen on osoitettu **jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteystarve**.

Puistoalueelle on merkitty **pyörätieverkoston pää- tai alueraittejä**. Reitit suuntautuvat alueelta kohti pohjoisia kaupunginosia, keskustan ruutukaava-alueita sekä keskustan rantapuis-tovyöhykettä.

Alueen halki kulkee **voimalinja**.

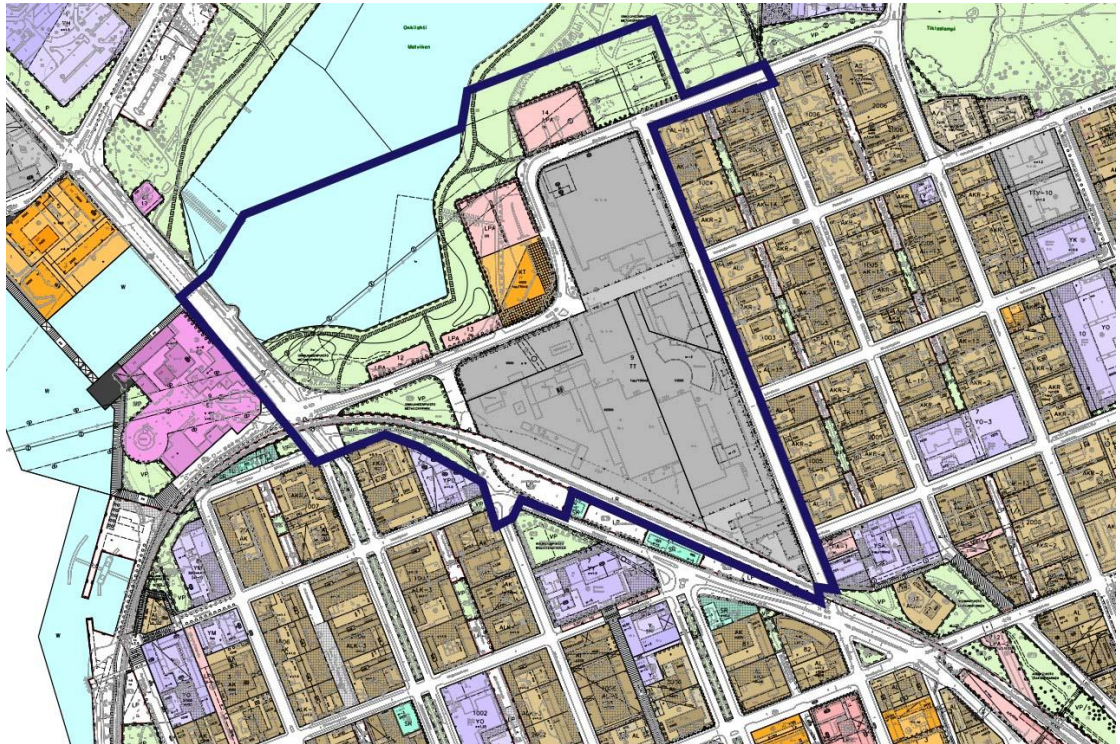
Alueelle on merkitty **vaara-alue (va)**, jonka lähiympäristöön ei saa sijoittaa sellaisia laitoksia, joiden tyhjentäminen poikkeustilanteessa on vaikeaa.

Alue on määritelty **puhdistettavaksi/kunnostettavaksi alueeksi (saa)**, jonka maaperän pi-laantuneisuus on tutkittava asemakaavoituksen yhteydessä ja kunnostettava ennen raken-tamiseen ryhtymistä.

Puisto- ja vesialueelle on määritelty **ohjeellinen hulevesien käsittelyalue (hule)**

Kaavoitettavan alueen koillispuolella sijaitseva Vöyrinkaupungin kaupunginosa on määritelty **maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi aluekokonaisuudeksi (sk3)**

Asemakaava



Ote asemakaavasta (alustava kaavarajaus sinisellä)

Kaava-alueella on voimassa kolme asemakaavaa:

12.10.2009 hyväksytty asemakaava nro 939 (Tehdasalue)

4.5.2020 hyväksytty asemakaava nro 970 (Puisto- ja vesialueet)

9.11.1912 päivätty asemakaava nro 11 (Pitkätatu/Järvikatu)

Asemakaavoissa kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle on osoitettu seuraavia käyttö-
tarkoituksia.

Teollisuusrakennusten korttelialue (TT)

Toimistorakennusten korttelialue (KT)

Puisto (VP)

Vesialue (W)

Ohjeellinen hulevesien käsittelyalue (hv)

Ohjeellinen vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita (lv)

Rautatie (LR), katu- ja pysäköintialueet (LP/LPA)

Vuonna 2009 hyväksytyssä asemakaavassa 939 on osoitettu suojelumerkintä yhteensä kuu-
delle rakennukselle:

- Pitkätadun ja Ratakadun risteuksen läheisyydessä sijaitsevalle muuntamolle
- Kiertokankitehtaalle (Vevstaksfabriken)
- Takomolle / Pajalle (Smedjan)
- Veturitalille (Lokstallet)
- 1-tehtaalle (1-fabrik)
- Entiselle veturimiesten huoltorakennukselle (on sijainnut Pitkätadun varressa Veturitalin etupuolella)

Vuonna 2013 veturimiesten huoltorakennus on siirretty pois tehdasalueelta ja varastoitu
poikkeusluvalla. Luvan ehtona oli, että rakennuksen hirsirunko otetaan talteen ja se pystyte-
tään uudelleen toiseen paikkaan.

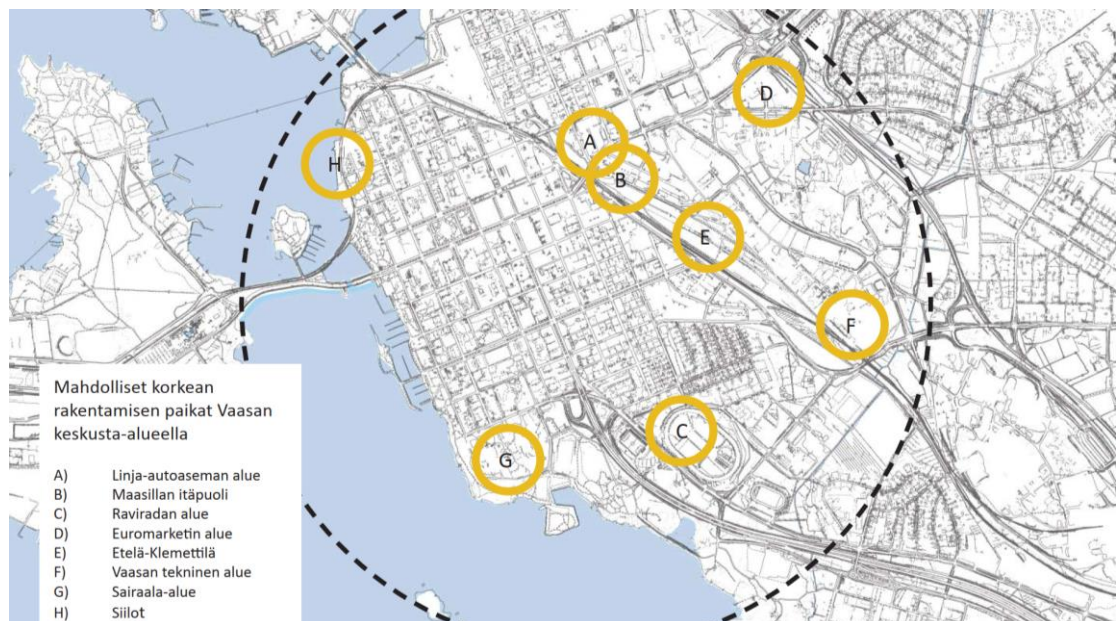
Rakennusjärjestys	Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2019 alkaen.
Rakennuskielto	Asemakaavoitettava alue ei ole rakennuskiellossa.
Pohjakartta	Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu x.x.xxxx ja täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

3.2.2 Vaasan korkean rakentamisen selvitys



Maamerkit korostuvat tasaisessa suurmaisemassa. Kuvassa näkyviä maamerkkejä ovat sairaala-alue ja Vaskiluodon voimalaitos.

Vaasan keskustan osayleiskaavaa varten on tehty korkean rakentamisen selvitys vuonna 2014. Siinä on osoitettu korkealle rakentamiselle kahdeksan mahdollista sijoituspaikkaa, joita ovat A: Linja-autoaseman alue; B: Maasillan itäpuoli; C: Raviradan alue; D: Euromarketin alue; E: Etelä-Klemettilä; F: Vaasan tekninen alue; G: Sairaala-alue ja H: Siilot.



Osayleiskaavatyön lähtökohta oli, että teollisuustoiminta pysyy alueella, sillä sen valmistelu- vaiheessa ei vielä tiedetty Wärtsilän siirtymisestä Vaskiluotoon. Tieto teollisuustoiminnan poistumisesta julkistettiin osayleiskaavatyön lopulla ja alue merkittiin selvitysalueeksi (SE),

jonka maankäyttö ratkaistaan kokonaisuutena asemakaavatyössä. Asemakaavan valmistelutyössä on tarkasteltu aluetta suhteessa niihin periaatteisiin, joita korkean rakentamisen selvityksessä on määritelty.

Korkealle rakentamiselle on selvityksen mukaan oltava aina painavat perusteet. Ratkaisun tulee toimia sekä kaupunkikuvallisesti että toiminnallisesti. Vaasassa kaikki yli 8-kerroksinen on korkeaa rakentamista. Yli 16 kerrosta on jo hyvin korkea. Korkeusmittakaava tulee aina tutkia korttelitasolla. Rakennus voi olla paikallisesti korkea, vaikka se ei koko keskustan mittakaavassa ole korkea. Korkea rakentaminen ja rakentamistehokkuus edellyttävät aina maanalaisia tai pysäköintilaitoksiin perustuvaa pysäköintijärjestelyä.

Korkea rakennus herättää huomiota - arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista. Laadun merkitys kasvaa korkeuden kasvaessa. Rakennuksen houkuttelevuus katutasolla on erityisen tärkeää. Vaikutusten arvioimiseksi on käytettävä riittävän selkeitä ja havainnollisia analyysimenetelmiä kuten 3D-mallinnusta, varjokuvia ja tuulisuusselvityksiä.

Korkean rakentamisen selvityksessä on tunnistettu **kaupunkikuvallisesti herkimät paikat**, joille ei tulisi sijoittaa korkeaa rakentamista. Niitä ovat avoimen kaupunkitilan reuna-alueet (torit ja rantavyöhyke) sekä RKY-alueet (Rantapuisto julkisine rakennuksineen, puistikot ja palokadut)

Ruutukaava-alueella tulee selvityksen mukaan ensisijaisesti noudattaa olemassa olevaa korkeusmittakaava. Ruutukaava-alueella tulee korostaa kaupungin ominaispiirteitä ja historiallisia arvoja. Topografia ja Vaasan tasapainoinen siluetti tulee huomioida. Suunnittelualue sijaitsee alavalla alueella, jolla tapahtuva korkea rakentaminen vaikuttaa vähemmän kaupungin siluettiin. Maisemallisesti ja historiallisesti alue liittyy selkeästi radan varren ja merenrantojen teolliseen maisemakokonaisuuteen, jolla on jo valmiiksi maamerkkejä. Mereltä päin katsottuna alue kestää hyvin korkeaa rakentamista ja vaikutukset siluettiin ovat vähäisiä.



Vaasa Pohjoiselta Kaupunginselältä katsottuna

Korkean rakentamisen selvityksessä on esitetty seuraavia kriteereitä korkean rakentamisen sijoituspaikoille:

- Ruutukaava-alueen reunat – erityisesti keskustan laajentumisalueet Ravilaakso ja Klemettilä → Kriteeri täyttyy ehdoin. Alue on ruutukaava-alueen ulkoreunalla ja keskustan laajentumisaluetta
- Kaupunkirakenteen solmukohdat → Kriteeri täyttyy
- Sisääntuloväylien varret → Kriteeri ei täyty
- Liikenteen solmukohdat → Kriteeri täyttyy
- Paikat, joiden saavutettavuus eri kulkumuodoin on hyvä → Kriteeri täyttyy
- Paikat, joissa kaupunkitoiminnot voidaan sekoittaa → Kriteeri täyttyy
- Maisemalliset solmukohdat → Kriteeri täyttyy
- Sijainnit, joista avautuu hienot näkymät, esimerkiksi rannat → Kriteeri täyttyy

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos käynnistyi kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä kaavoituskatsauksen 2022 hyväksymisen yhteydessä 15.12.2021. Asemakaavaprosessi tuli vireille 19.10.2022, kun Kaupunkiympäristölautakunta teki päätöksen Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisesta. Vireilletulosta ilmoitettiin 2.11.2022, kun Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville.

Asemakaavan muutos on käynnistetty Wärtsilän aloitteesta. Vaasan kaupunki ja Wärtsilä Finland Oy ovat solmineet aiesopimuksen alueen kehittämistä. Sopimus on hyväksytty kaupunginhallituksen kokouksessa 15.6.2020. Sopimusta on päivitetty myöhemmin Wärtsilän tavoitteiden ja aikataulun osalta. Päivitetty sopimus on hyväksytty kaupunginhallituksen kokouksessa 17.10.2022.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yritykset ja yhdistykset, alueen muut käyttäjät
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Talotoimi, Raken-
nusvalvonta, Kuntatekniikka, Ympäristötoimi, Konsernihallinto, Nuorisovaltuusto,
Vaasan vammaisneuvosto, Sivistystoimi
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot: Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan
ELY-keskus, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan poliisilaitos, Puolustusvoimat 2.
Logistiikkarykmentti (2LOGR), Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan maakuntamuseo, Vaa-
san Vesi, Vaasan Sähkö Oy Kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähkö Oy Sähköverkkoyksik-
kö, Suomen erillisverkot ja Suomen turvallisuusverkko, JNT, Elisa Oyj, LOIHDE, Telia,
EPV Alueverkko Oy, Finavia Oyj, Väylävirasto, Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintoviras-
to, TUKES, Senaatti-kiinteistöt, VR-Yhtymä Oyj, Vaasan Yrittäjät ry, Rannikko-
Pohjanmaan Yrittäjät ry, MERINOVA, Oy Vaasa Parks Ab, Visit Vaasa, VASEK, Poh-
janmaan kauppakamari, Vaasan kantakaupungin asukasyhdistys VKA ry, Vaasan
ympäristöseura ry

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavan vireilletulo:

Kaavamuutos käynnistyi kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä kaavoituskatsauksen 2022 hyväksymisen yhteydessä 15.12.2021. Asemakaavaprosessi tuli vireille 19.10.2022, kun Kaupunkiympäristölautakunta teki päätöksen Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisesta. Vireilletulosta ilmoitettiin 2.11.2022, kun Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) MRL 63§:

10.10.2022 päivätty Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin kaupunkiympäristölauta-
kunnan päätöksellä nähtäville **2.11.-1.12.2022** väliseksi ajaksi. Siitä jätettiin määräaikaan
mennessä 11 mielipidettä ja 13 lausuntoa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut pa-
lautteet ja kaavoituksen vastineet niihin on koottu erilliseen liitteeseen (vuorovaikutusra-
portti).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä toteutettiin internet-pohjainen karttakysely (Maptionnaire). Karttakyselystä saatu palaute on koottu erilliseen liitteeseen.

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

Kaavaluonnos ja tarkistettu Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä (24.5.2023) nähtäville x.x.-x.x.2023 väliseksi ajaksi. Asiasta kuultettiin Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet), kaupungin virallisilla ilmoitus- ja viestintäkanavilla sekä kaavoituksen internetsivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus. Asemakaavan luonnoksesta ja 17.5.2023 päivätystä Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin x mielipidettä ja x ennakkolausuntoa.

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

Asemakaavaehdotus asetettiin Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä (xx.xx.2023) julkisesti nähtäville **xx.x. –xx.x.2023** Nähtävilläolosta tiedotettiin kuten luonnosvaiheessa. Asemakaavaehdotuksesta jätettiin x mielipidettä ja x lausuntoa.

Lainvoimainen asemakaava MRL188 § 5 mom, Kuntalaki 140 §:

Kaupunginhallitus esittää kokouksessaan xx.xx.2024 kaupunginvaltuustolle asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksymistä.

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan kokouksessaan xx.xx.xxxx, jonka valitusajan jälkeen kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi.

4.3 Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n 2 momentissa tarkoitettu aloitusvaiheen viranomaisyhteistyö järjestettiin 3.10.2022

Asemakaavan aloituskokous järjestettiin 11.11.2022

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

4.4.2 Lähtötietoaineiston antamat tavoitteet

Ennen asemakaavatyön käynnistämistä ja valmisteluvaiheen aikana on tehty alustavaa analyysi- ja suunnittelutyötä. Vaasan kaupungin kaavoitus, Wärtsilä Finland Oy ja Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen ovat tuottaneet yhteistyössä selvitystä alueen roolista kaupunkirakenteessa. Työ on sisältänyt kaupunkikuvallista ja paikkatietoaineistoon liittyvää analyysia, asiantuntijahaastatteluja ja alustavaa viitesuunnittelua. Viitesuunnitelmaa on valmisteluvaiheessa työstetty analyysien perusteella, kun analyysien kautta on saatu tietoa alueen saavutettavuudesta, Vaasan alueen palveluista ja palveluihin liittyvistä tarpeista.

4.4.3 Aiesopimukseen määritellyt tavoitteet

Aiesopimus on hyväksytty kaupunginhallituksen kokouksessa 15.6.2020.

Päivitetty sopimus on hyväksytty kaupunginhallituksen kokouksessa 17.10.2022.

Osapuolten tavoitteet vastaavat hyvin toisiaan monelta osin. Molemmat osapuolet tavoittelevat tiivistä, korkeatasoista kaupunkiympäristöä. Wärtsilän tavoitteissa korostuu enemmän asuinrakentaminen ja älykkään teknologian hyödyntäminen kestävä kehityksen tavoitteiden

saavuttamiseksi. Kaupungin tavoitteissa korostuu enemmän alueen toiminnallinen monipuolisuus.

Vaasan kaupungin tavoitteet

Kaupungin tavoitteiksi on kirjattu seuraavaa:

- Kaupungin vetovoimaa lisäävä, kestävän kehityksen mukainen kokonaisuus, jossa hyödynnetään alueen keskeistä sijaintia, meren läheisyyttä ja historiaa
- Korkeatasoinen kaupunkirakentaminen
- Monipuolinen ja toiminnoltaan sekoittunut alue
- Monimuotoista ja houkuttelevaa asumista sekä muita toimintoja
- Alueen suojelurakennusten potentiaalin hyödyntäminen julkisina tai puolijulkisina rakennuksina
- Laadukkaat ja viihtyisät julkiset ulkotilat
- Hallittu muutosprosessi; alueen vaiheittainen kehittyminen ja toimiva väliaikaiskäyttö
- Kuntataloudellisesti kestävät ratkaisut

Wärtsilä Finland Oy:n tavoitteet

Wärtsilän yleisenä tavoitteena alueen kehittämisessä on kestävän yhdyskuntarakenteen tukeminen älykkäällä teknologialla, teemana *”kestävän kehityksen mukaista korkealaatuista asumista meren läheisyydessä”*.

Wärtsilän yleisiä tavoitteita:

- Alueen jakaminen kolmeen teemoitettavaan ja vaiheittain toteutettavaan alueeseen
- Koko alueelle sijoittuvan rakennusoikeuden määrällinen tavoite on 100 000 k-m², josta valtaosa asumista.
- Asuminen on mahdollista toteuttaa jakaumaltaan ja asumismuotojen suhteen monipuolisena
- Alueen muut toiminnot tukevat alueella asumista ja tuovat alueelle lisäarvoa, kuten julkiset lähipalvelut ja maltillinen määrä kaupallisia palveluja
- Ranta-alueille korkeatasoisia asuntoja merinäkymin. Ylimmissä kerroksissa isoja terrassiasuntoja.
- Piha-alueiden osittainen avaaminen maisemaan tuuliolosuhteet huomioiden
- Onkilahden ranta-alueiden kehittäminen yhtenäisenä puistoalueena ja laadukkaan rantarakentein siten, että uusista kortteleista säilyvät esteettömät näkymät Onkilahdelle ja merelle
- Pienvenesataman mahdollistaminen uusien korttelialueiden läheisyyteen → tutkitaan toteuttamisen mahdollisuus ja edellytykset
- Korttelien väliset alueet huoliteltuina ja kaupunkimaisina alueina laadukkaan puuistutuksin, bulevardimainen katu ympäristö
- Aukioiden sarjat, viihtyisien kivettyjen aukioiden muodostaminen, rakennetun kulttuurihistorian elementit huomioiden
- Jalankulkuympäristön ja polkupyöräverkoston suunnittelu sujuvaksi kokonaisuudeksi
- Kestävät rakennusmateriaalit ja rakentamisen elinkaariajattelu
- Mahdollisuus kaupunkiviljelyyn ja aurinkokeräinten sijoittamiseen korttelialueilla, mahdollisesti myös kattopintojen hyödyntäminen tämänkaltaisiin toimintoihin.
- Pysäköinnin järjestämisen alustavia periaatteita:
 - Merenläheisyyteen tai merinäkymiin tukeutuvilla korttelialueilla korttelikohtainen pysäköinti

- Muilla alueilla pysäköinti, joka on osoitettu joko samalta tai läheiseltä kortteli-alueelta
- Osa pysäköinnistä voidaan toteuttaa pintapysäköintinä
- Katujen varsille pyritään järjestämään kadunvarsipaikoitusta palveluja ja vieraspaikoitusta varten
- Pysäköintinormi Vaasan pysäköintipolitiikka 2018 mukaan

Kestävän kehityksen piirteitä Wärtsilän näkökulmasta alueella ovat mm.:

- Kokonaisenergiataloudellisuus ja paikallisen energiantuotannon hyödyntäminen
- Olemassa olevan infraverkoston hyödyntäminen
- Ekologinen sähkön tuotanto
- Vähähiilisten kulkutapamuotojen suosiminen
- Energiataloudellinen rakentaminen (elinkaariajattelu)

Päivitettyssä aiesopimuksessa Wärtsilä on täsmentänyt tavoitettaan alueen rakennusoikeuden osalta seuraavasti: *Alueen käytön monimuotoisuuden lisäämiseksi on erilaisten toimintojen osalta tarkennettu rakennusoikeuden määrää alueella ja tämän vaikutusta tavoitteelliseen kerrosalaneliömäärään. Wärtsilän omistuksessa olevien maa-alueiden osalta tavoitteena on uutta rakennusoikeutta 110 000–130 000 k-m².*

4.4.4 Kunnan strategiset tavoitteet

Asemakaavamuutos tukee seuraavia kaupunginvaltuuston 14.2.2022 hyväksymiä Vaasan kaupungin strategian tavoitteita:

Hyvinvoiva, turvallinen ja osaava Vaasa

- Väestön onnellisuus (turvallisuus, elävyys, viihtyisyys, lapsiystävällisyys, hyvinvoinnin edistäminen, kansainvälistämisen edistäminen, vapaa-ajan ja kulttuurin mahdollisuudet)

Vetovoimainen Vaasa

- Väestönkasvu (Merellinen asuminen, monipuolinen asuntotarjonta, elinvoimaisen ja vireän kaupunkikeskustan kehittäminen)
- Työpaikkojen määrän kasvu (Osaajien houkuttelu, tutkimus-, kehittämis- ja innovaatiotoiminnan tukeminen ja kehittäminen verkostomaisesti)

Hiilineutraali Vaasa

- Energiatohokkuus ja energiaviisuus, kestävien liikkumismuotojen kehittäminen, ilmastomuutokseen sopeutuminen, viheralueiden ja viherrakentamisen monimuotoisuuden lisääminen

4.4.5 Muiden osallisten tavoitteet

4.4.6 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

4.4.7 Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

10.10.2022 päivätty Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä nähtäville **2.11.-1.12.2022** väliseksi ajaksi. Siitä jätettiin määräaikaan mennessä 11 mielipidettä ja 13 lausuntoa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut palautteet ja kaavoituksen vastineet niihin on koottu erilliseen liitteeseen (vuorovaikutusraportti).

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaasan kaupunki ja Wärtsilä neuvottelivat alueen kehittämistä jo ennen asemakaavatyön aloittamista. Wärtsilä teetti oman organisaationsa päätöksenteon tueksi alustavia luonnoksia, jotka olivat alueesta solmitun aiesopimuksessa liitteenä. Niissä esitettiin alueen kaikki uudemmat tehdashallit purettaviksi ja korvattaviksi asuinkerrostaloilla.



Alustava viitesuunnitelma vuodelta 2019. Kuva: Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy



Alustava viitesuunnitelma vuodelta 2019. Kuva: Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy

Asemakaavatyön alkuvaiheessa käytiin Wärtsilän kanssa vuoropuhelua siitä, voitaisiinko myös osa uudemmissa tehdashalleista säilyttää ja päädyttiin siihen, että uusimman rakennuksen paikalle ei osoiteta uudisrakentamista. Päädyttiin myös siihen, että tavoitellaan suurempaa käyttötarkoitusten sekoittuneisuusastetta. Päätösten seurauksena asumiselle kaavoitettava rakennusoikeus väheni merkittävästi, jolloin Wärtsilä vastaavasti nosti tavoitetaan uudelle kaavoitettavalle rakennusoikeudelle. Kaavaluonnosvaiheen suunnittelua on tehty työryhmällä, jossa on Vaasan kaupungin ja Wärtsilän edustus. Ulkopuolisena konsulttina on Wärtsilän toimeksiannosta Arkkitehtitoimisto Helamaa&Heiskanen.

4.6 Asemakaavaluonnoksen kuvaus

Asemakaavan muutoksella muutetaan alueen käyttötarkoitus ja lisätään alueen rakennusoikeutta. Tehdasalue muuttuu monipuoliseksi kaupunkimaiseksi alueeksi, johon voi sijoittaa asumista, työpaikkoja, kauppaa, palveluita sekä liikunta- ja kulttuuritiloja. Puisto- ja vesialueisiin ei tehdä suuria muutoksia verrattuna nykyisin voimassa olevaan asemakaavaan.

Kaavaluonnoksissa esitetään alueelle merkittävä määrä uudisrakentamista, josta valtaosa on asuinkerrostalorakentamista. Alueen kokonaisrakennusoikeus on luonnosvaihtoehdosta riippuen 134150 k-m² – 137850 k-m². Nykyisessä asemakaavassa on rakennusoikeutta 88000 k-m², joten rakennusoikeuden määrää lisätään noin 50000 k-m².

Asumiselle osoitetaan rakennusoikeudesta noin 96 000-100 000 k-m², riippuen luonnosvaihtoehdosta. Alueen muita mahdollisia käyttötarkoituksia ovat työpaikat, kulttuuri, urheilu, kauppa sekä yksityiset ja julkiset palvelut. Näille käyttötarkoituksille varataan rakennusoikeutta noin 39000 k-m², josta noin 25000 k-m² sijoittuu alueen säilyvään rakennuskantaan. Säilyviin rakennuksiin ei luonnosvaiheessa suunnitella sijoitettavaksi asumista lainkaan.

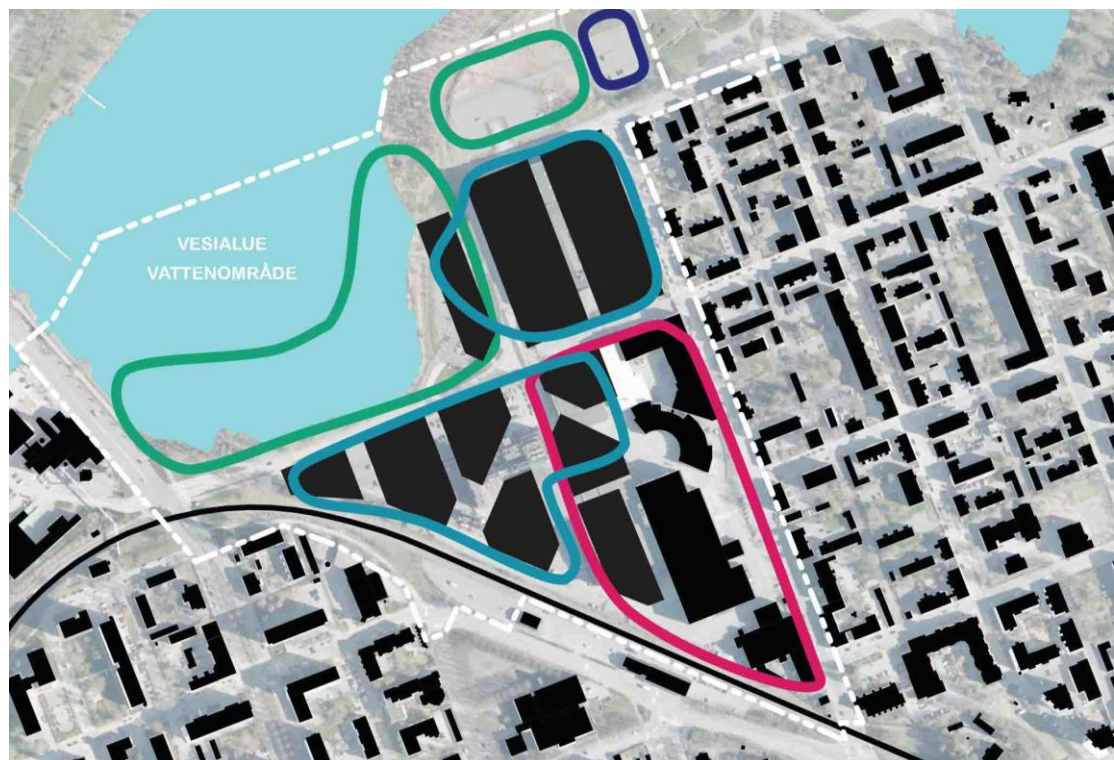
Eri käyttötarkoitukset sijoittuvat alueelle alla olevan periaatekaavion mukaisesti:

Sininen: Painottuu asumiseen

Punainen: Painottuu palveluihin, työpaikkoihin, kokoontumistiloihin ja liiketiloihin. Alueelle varataan luonnosvaiheessa paikka päiväkodille.

Vihreä: Puistoalueet

Tumman sininen: Suuremmat pysäköintikentät



Asemakaavassa tavoitellaan mielenkiintoista ja vaihtelevaa kaupunkitilaa. Korttelirakenne jatkaa keskustan ja Vöyrinkaupungin ruutukaavaa, josta on kuitenkin poikettu korttelirakenteen viistosti läpäisevillä kulkuyhteyksillä. Kortteleiden väliin muodostuu aukoiden sarja, joka on pääsääntöisesti tarkoitettu kävelylle ja pyöräilylle. Asemakaavan toteutuessa alueelle syntyy Vaasan kaupunkirakenteelle uudenlaista pienimittakaavaista ja vaihtelevaa kaupunki-

tilaa. Tavoitteena on myös tuoda nykyisin täysin rakennetulle alueelle lisää kasvillisuutta. Alueen keskiosaan, Kauppapuistikon päätteeksi, on suunniteltu kapea puistoalue, jota voidaan hyödyntää virkistykseen lisäksi myös hulevesien käsittelyyn.



Kuvassa näkyy uusi rakenne suhteessa keskustaan ja Vöyrinkaupunkiin

Pääsääntöisesti uusi rakennuskanta seuraa Vaasan keskustan mittakaavaa (2-8 krs). Pienimitakaavaisin rakennuskanta sijoittuu Pitkäkadun läheisyyteen (pääosin 2-4). Poikkeuksena tästä on luonnosvaihtoehto 2, jossa osoitetaan pohjoiseen kortteliin enemmän rakennusoikeutta kuin muissa luonnosvaihtoehdoissa. Alueen keskiosaan sijoitetaan kaikissa luonnosvaihtoehdoissa korkeaa rakentamista (15-19 kerrosta).

Koska alue sijaitsee keskeisellä paikalla, suunnitelmalla halutaan luoda mahdollisimman paljon uusia kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiä keskustan, Palosaaren, Vöyrinkaupungin välille, sekä keskustasta Onkilahden puistoon. Tärkeimmät uudet yhteydet ovat Kalastajankadun avaaminen uudelleen, radan suuntainen pyöräilyn pääreitti ja Raastuvankadun jatkeeksi sijoittuva uusi kevyen liikenteen tasoristeys. Autoliikenteen osalta alue tukeutuu nykyiseen katuverkkoon.

Pysäköinnin mitoittamisessa on noudatettu Vaasan kaupungin pysäköintipolitiikkaa. Syntyvän kaupunkirakenteen tehokkuuden vuoksi pysäköintiä sijoitetaan asuinkortteleihin pysäköintikannen alle ja lisäksi erillisiin pysäköintilaitoksiin. Asuinkerrostalojen katutason liiketilojen rakentamista on haluttu kannustaa osoittamalla niille kevyempi pysäköintivaatimus kuin liiketiloille yleisesti.

Asemakaavassa osoitetaan suojelumerkinnot viidelle rakennukselle: Vanhalle tehtaalle eli ns. 1-tehtaalle, Veturitalille, Takomolle, Kiertokankitehtaalle ja muuntamolle. Kyseiset rakennukset ovat suojeltuja jo nykyisessä asemakaavassa, mutta suojelun tasoa tiukennetaan nykytilanteeseen verrattuna.

Asemakaavaluonnoksessa annetaan hulevesiin ja alueen pilaantuneisuuteen liittyviä mää-
räyksiä.

4.6.1 Luonnosvaihtoehdot

Luonnosvaiheessa esitetään kolme vaihtoehtoa, jotka eivät eroa toisistaan merkittävästi. Ka-
tuverkostossa ja korttelirakenteessa on vain vähäisiä eroja luonnosten välillä. Alla on kuvattu
vaihtoehtojen eroja ja samankaltaisuuksia.

Suurin kaupunkiympäristöön vaikuttava ero luonnosten välillä on ranta-alueen käsittely.
Vaihtoehdoissa 1 ja 3 tavoitellaan kaupunkimaista rantaviivaa, jonka toteutuminen edellyt-
tää vesialueen täyttöö. Näissä vaihtoehdoissa vesialueelle voidaan sijoittaa kelluvia raken-
nelmia, jotka palvelevat puistoalueen käyttöä, esimerkiksi ravintoloita. Vaihtoehdossa 2 esi-
tetään rantaan maltillisempia toimenpiteitä.

Vaihtoehdot eroavat toisistaan myös pysäköinnin suhteen. Kaikissa vaihtoehdoissa on sijoit-
tettu Pitkäkadun läheisyyteen pysäköintilaitos. Tämän lisäksi kahdessa vaihtoehdossa on esi-
tetty toinen pysäköintilaitos, joka palvelee alueen läntisimpiä asuinkerrostalokortteleita.
Kolmannessa vaihtoehdossa alueen länsiosassa ei ole pysäköintilaitosta. Läntisemmät kortte-
lialueet tukeutuvat osittain Pitkäkadun varren pysäköintilaitokseen.

Pohjoisimman asuinkerrostalokorttelin palokujan varrelle on eri vaihtoehdoissa esitetty eri
mittakaavan rakentamista.

Kaikissa vaihtoehdoissa alueen keskivaiheilla veturitallin länsipuolella on kaksi keskustatoi-
mintojen korttelialuetta (C-korttelit), joihin sijoittuu korkeaa rakentamista. Näiden korttelei-
den osalta vaihtoehdot ovat identtisiä.

Alueen itäisin ja eteläisin osa, jossa alueen säilytettävä rakennuskanta on, esitetään Pitkäka-
dun varren käsittelyä lukuun ottamatta kaikissa vaihtoehdoissa samalla tavalla. Kaikissa vaih-
toehdoissa tälle alueelle esitetään yksi isompi uudisrakennus, jolle suunnitellaan päiväkotia.
Se sijaitsee kokoonpanohallin länsipuolella suojassa liikenteen haitoilta.

Luonnosvaihtoehdot eroavat toisistaan seuraavasti:

VAIHTOEHTO 1

- Rakennusoikeuden määrä on yhteensä 134 450 k-m², josta uudisrakentamiselle 108 750 k-m² ja säilyville rakennuksille 25 700 k-m². Asuinrakentamisen osuus rakennus-
oikeudesta on noin 96 000 k-m². Rakennusoikeuksia annettaessa on määritelty asu-
miselle maksimimäärä. Muita käyttötarkoituksia voi siis toteutua alueelle enemmän-
kin kuin edellä mainittu määrä, mikäli asumisen osuus vastaavasti pienenee.
- Rantaan esitetään täyttöalue, jonka muodostama rantalaituri on yhteydessä suoraan
mereen. Rantaan osoitetaan ohjeellisina hulevesien käsittelyalue ja pienvenesatama-
alue. Ranta-alueen länsiosaan osoitetaan noin 50 auton pysäköintialue, joka palvelee
Onkilahden puistoa ja alueen palvelurakentamista.
- Vesialueelle voidaan sijoittaa kelluvia rakennelmia, esimerkiksi ravintoloita.
- Järvikadun mutkan länsipuoliselle ranta-alueelle osoitetaan pienimittakaavaisia
asuinkerrostaloja ja palvelurakennus, johon voi sijoittua esimerkiksi ravintola.
- Pohjoiseen kortteliin muodostetaan palokuja, johon sijoittuu kaupunkipientalo- /
townhouse-tyyppistä rakentamista.

- Läntisiä asuinkortteleita palveleva pysäköintilaitos sijoittuu kaikkein läntisimpään kortteliin.
- Pitkädun varrelle kiertokankitehtaan eteen voidaan rakentaa kaksi 2-kerroksista palvelurakennusta. Myös alueelta aikoinaan purettu entinen veturimiesten rakennus voidaan sijoittaa tälle paikalle, mikäli hirret ovat säilyneet käyttökelpoisina.

VAIHTOEHTO 2

- Rakennusoikeuden määrä on yhteensä 134 150 k-m², josta uudisrakentamiselle 108 450 k-m² ja säilyville rakennuksille 25 700 k-m². Asuinrakentamisen osuus rakennusoikeudesta on noin 96 000 k-m². Rakennusoikeuksia annettaessa on määritelty asumiselle maksimimäärä. Muita käyttötarkoituksia voi siis toteutua alueelle enemmänkin kuin edellä mainittu määrä, mikäli asumisen osuus vastaavasti pienenee.
- Järvikadun mutkan länsipuoliselle ranta-alueelle ei osoiteta asuinkortteleita. Myös rantapuistoon sijoittuvat palvelurakennukset jäävät kauemmas rannasta, aivan Järvikadun varteen.
- Tässä vaihtoehdossa ranta-alue käsitellään pehmeämmin ja luonnonmukaisemmin kuin muissa vaihtoehdoissa ja mahdolliset muutokset rantaviivassa tapahtuvat maannouseman myötä. Esikuvana on käytetty Tukholman Södra Hammarbystadia.
- Pohjoisen korttelialueen tehokkuutta on kasvatettu verrattuna muihin vaihtoehtoihin. Korttelin keskiosaan sijoittuu kaupunkipientalojen sijasta 4-5-kerroksisia rakennuksia. Korttelin keskellä kulkee kevyen liikenteen yhteys, mutta sitä ympäröivä rakennuskanta on suurimittakaavaisempaa kuin mitä palokujille Vaasassa yleisesti ottaen tavoitellaan.
- Läntisiä asuinkortteleita palveleva pysäköintilaitos sijoittuu keskeisesti suhteessa niihin.
- Alueen eteläosaan Pitkädun varrelle kiertokankitehtaan eteen voidaan rakentaa yksi 2-kerroksinen palvelurakennus. Kiertokankitehtaan eteen tulee istuttaa puurivi. Myös alueelta aikoinaan purettu entinen veturimiesten rakennus voidaan sijoittaa tälle paikalle, mikäli hirret ovat säilyneet käyttökelpoisina.

VAIHTOEHTO 3

- Rakennusoikeuden määrä yhteensä 137 850 k-m², josta uudisrakentamiselle 112 150 k-m² ja säilyville rakennuksille 25 700 k-m². Asuinrakentamisen osuus rakennusoikeudesta on noin 100 000 k-m². Rakennusoikeuksia annettaessa on määritelty asumiselle maksimimäärä. Muita käyttötarkoituksia voi siis toteutua alueelle enemmänkin kuin edellä mainittu määrä, mikäli asumisen osuus vastaavasti pienenee.
- Rantaan esitetään täyttöalue, jonka muodostama rantalaituri on yhteydessä suoraan mereen. Ranta-alue voisi toteutua esimerkiksi kuten Vaasan Kalaranta, mutta sillä erotuksella, että rantaan tavoitellaan myös hulevesien käsittelyyn tarkoitettua kasvilisuutta. Rantaan osoitetaan ohjeellisina hulevesien käsittelyalue ja pienvenesatama-alue. Ranta-alueen länsiosaan osoitetaan noin 50 auton pysäköintialue, joka palvelee Onkilahden puistoa ja alueen palvelurakentamista. Pysäköintialueen viereen osoitetaan rakennusoikeutta palvelurakennukselle, johon voi sijoittua esimerkiksi ravintola.
- Vesialueelle voidaan sijoittaa kelluvia rakennelmia, esimerkiksi ravintoloita.
- Järvikadun mutkan länsipuoliselle ranta-alueelle osoitetaan pienimittakaavaisia asuinkeuhkaloja ja palvelurakennus, johon voi sijoittua esimerkiksi ravintola.
- Pohjoiseen kortteliin muodostetaan palokuja, johon sijoittuu kaupunkipientalo- / townhouse-tyyppistä rakentamista.
- Alueen länsiosassa ei ole ollenkaan erillistä pysäköintilaitosta. Tämän vuoksi läntisimmät asuinkeuhkalokorttelit eivät toimi pysäköinnin suhteen itsenäisesti, vaan niiden pysäköintipaikkoja sijoitetaan Pitkädun läheisyydessä olevaan pysäköintilaitokseen.

- Tässä vaihtoehdossa kokoonpanohallin alimpaan kerrokseen sijoitetaan pysäköintilaitos. Noin 2/3 kokoonpanohallille osoitetusta rakennusoikeudesta voidaan kuitenkin käyttää palveluille ja muulle asemakaavan mahdollistamalle toiminnalle.
- Alueen eteläosaan Pitkätien varrelle kiertokankitehtaan eteen ei sijoiteta rakennuksia. Kiertokankitehtaan ja veturitallin eteen osoitetaan istutettava puurivi ja muuta kasvillisuutta.

IDEAKUVIA RANTA-ALUEEN KÄSITTELYSTÄ:

Ideakuvat vaihtoehdoille 1 ja 3



Helsinki, Jätkäsaari/Ruoholahti. Rannassa vaihtelee kasvillisuus ja eri tavalla pinnoitettu maanpinta.



Gävle, Ruotsi. Rantaviiva on kaupunkimainen ja rakennettu, mutta maan pintakäsittely (sora/kivituhka) ja kasvillisuus tuovat ranta-alueelle pehmeyttä.

Ideakuva vaihtoehdolle 2



Tukholma, Södra Hammarbystad. Pehmeästi käsitelty ranta-alue muodostaa kiinnostavan vastakohdan tiiviisti rakennetulle kaupunkialueelle. Ranta-alueen kasvillisuutta on käytetty hyödyksi, kun sen keskelle on rakennettu laitureita, joita pitkin pääsee veden äärelle. Kasvillisuudella on viilentävä vaikutus ja rannassa on helteelläkin miellyttävää oleskella.

4.6.2 Korttelialueet

Asemakaavaluonnoksissa osoitetaan alueelle seuraavia käyttötarkoituksia:

KIERTOKANKITEHDAS

SR: suojeltavien rakennusten korttelialue

- Korttelialueelle voi sijoittua kulttuuritoimintaan liittyviä tiloja, työpajatyypisiä tiloja, liike- ja toimistotiloja sekä julkisen palvelun tiloja.
- Kiertokankitehdas on korttelin ainoa rakennus. Se suojellaan asemakaavalla.

RANNASSA OLEVAT PALVELURAKENNUKSET

P: Palvelurakennusten korttelialue

- Palvelurakennusten korttelialueelle tavoitellaan ranta- ja puistoaluetta palvelevaa toimintaa, kuten ravintoloita. Rantarakentaminen on eri luonnosvaihtoehdoissa esitetty hieman eri tavalla.

KOKOONPANOHALLI / TAKOMO

P-1: Palvelurakennusten korttelialue

- Korttelialueelle saa rakentaa kulttuuri- ja urheilutoimintaan liittyviä tiloja, työpajatyypisiä tiloja, liike- ja toimistotiloja sekä julkisen palvelun tiloja. Korttelialueelta on varattava tila kiinteistömuuntamolle.
- Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 11 950-13 550 k-m², riippuen luonnosvaihtoehdosta. Rakennusoikeus jakautuu korttelialueella seuraavasti:
- Noin 450 k-m² takomorakennukselle, joka merkitään asemakaavassa suojeltavaksi.
- Noin 11500 k-m² kokoonpanohallille. Koko rakennusoikeuden käyttäminen tarkoittaa sitä, että 16 metrin korkuinen hallitila jaetaan kahteen tai useampaan kerrokseen.
- Pitkätien varteen sijoitettaville pienimittakaavaisille rakennuksille:
 - Vaihtoehdossa 1: 1600 k-m²

- Vaihtoehdossa 2: 800 k-m²
- Vaihtoehdossa 3: 0 k-m²

PÄIVÄKODIN KORTTELIALUE

PL: Lähipalvelurakennusten korttelialue

- Kortteliin osoitetaan rakennusoikeutta uudisrakennukselle yhteensä 2500 k-m².
- Alueelle saa rakentaa korkeintaan 3-kerroksisen rakennuksen.
- Luonnosvaiheessa tälle korttelialueelle on hahmoteltu päiväkotitoimintaa. Todennäköisesti koko rakennusoikeutta ei voida käyttää pelkästään päiväkotitoiminnalle, sillä käytettävissä oleva pihatila on melko pieni. Kortteliin voi sijoittua päiväkodin lisäksi myös muuta palvelutoimintaa.

TORNIKORTTELIT

C: Keskustatoimintojen korttelialue

- Asemakaavassa on kaksi keskustatoimintojen korttelialuetta, jotka sijaitsevat molemmin puolin Veturitallinaukiota. C-korttelialueille saa sijoittaa seuraavia käyttötarkoituksia:
 - Kulttuuritoimintaan liittyviä tiloja, työpajatyypisiä tiloja, liike- ja toimistotiloja sekä julkisen palvelun tiloja.
 - Kortteli 17: Korkeintaan 75 % korttelin rakennusoikeudesta voidaan käyttää asuinrakentamiseen.
 - Kortteli 18: Korkeintaan 70 % korttelin uudisrakentamiselle osoitetusta rakennusoikeudesta voidaan käyttää asuinrakentamiseen.
 - Yli 16-kerroksisten rakennusten ylimpään kerrokseen tulee sijoittaa kaikkien asukkaiden yhteistila tai liike-, ravintola- tai näyttelytila. Aukioille, kaduille ja puistoon avautuviin maantasokerroksen tiloihin sijoitetaan pääasiallisesti liiketiloja.
- Pohjoisempaan C-kortteliin (korttelinumero 18 / kirjaintunnus C) osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 21000 k-m². Rakennusoikeus jakautuu korttelin sisällä seuraavasti:
 - Uudisrakentamiselle 12350 k-m², josta asuinrakentamisen osuus saa olla korkeintaan 8650 k-m².
 - Suojeltaville rakennuksille yhteensä 8650 k-m², josta Veturitallille 1850 k-m² ja 1-tehtaalle eli Vanhalle Tehtaalle 6800 k-m².
- Eteläisempään C-kortteliin (korttelinumero 17 / kirjaintunnus D) osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 15700 k-m². Asuinrakentamisen osuus saa olla korkeintaan 11 775 k-m².
- Kortteleihin on mahdollista rakentaa yhteensä kolme korkeaa rakennusta, joiden kerroslukumäärät ovat 15, 18 ja 19 kerrosta.

RANNASSA OLEVAT KERROSTALOKORTTELIT (korttelinumero 24, kirjaintunnus K)

AK: Asuinkekkosten korttelialue, jolle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemätöntä liike- ja toimitilaa

- Vaihtoehdoissa 1 ja 3 Järvikadun länsipuoliselle ranta-alueelle sijoitetaan pienimittakaavaista asuinkekkosten rakentamista. Rakennusoikeutta kortteille osoitetaan yhteensä 4400 k-m².

POHJOISEN KORTTELIN KERROSTALOKORTTELIT (korttelinumero 19, kirjaintunnus A ja B)

AK: Asuinkekkosten korttelialue, jolle saa sijoittaa ympäristöä häiritsemätöntä liike- ja toimitilaa

- Pohjoisin kortteli sijoittuu Järvikadun, Pitkädun ja Porttikadun rajaamalle alueelle.

- Korttelialue jaetaan kahteen osaan ns. palokujan avulla. Palokujan ja Pitkädun varrelle osoitetaan hieman matalampaa rakentamista kuin Järvikadun varteen, jossa asuntoihin saadaan merinäköaloja.
- Vaihtoehdot 1 ja 3:
 - Itäisempään osaan (Kirjaintunnus A) osoitetaan pienimittakaavaisempaa rakentamista kuin asemakaavan muille kerrostalokortteleille. Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 14800 k-m².
 - Läntisempään osaan (kirjaintunnus B) osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 21600 k-m². Rakennusten kerroslukumäärät vaihtelevat välillä 2-8.
 - Pitkädun varrelle osoitetaan 2-4 kerroksen korkuisia rakennuksia. Pitkädun pohjoisin rakennusmassa voi olla korkeintaan 5 kerroksen korkuinen
 - Palokujan varteen tavoitellaan kaupunkipientaloja tai pienimittakaavaisia asuinkerrostaloja. Palokujan varren rakennuksissa saa olla korkeintaan 3 kerrosta.
- Vaihtoehto 2:
 - Itäisempään osaan (Kirjaintunnus A) osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 16 500 k-m².
 - Läntisempään osaan (kirjaintunnus B) osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 23200
 - Rakennusmassat nousevat tasaisemmin kohti länttä. Keskimääräiset kerroslukumäärät katujen varsilla:
 - Pitkäkatu: 4
 - Palokujan: 5
 - Järvikatu: 8

PYSÄKÖINTILAITOKSET

LPA: Autopaikkojen korttelialue

- Kaikissa luonnosvaihtoehdoissa osoitetaan paikka pysäköintilaitokselle, joka sijoittuu Kiertokankitehtaan ja Kokoonpanohallin väliin Pitkädun varrelle. Viiden maanpäällisen kerroksen lisäksi laitokseen saa sijoittaa maanalaista pysäköintiä.
- Luonnosvaihtoehdoissa 1 ja 2 osoitetaan lisäksi paikka toiselle pysäköintilaitokselle alueen länsiosaan. Viiden maanpäällisen kerroksen lisäksi laitokseen saa sijoittaa maanalaista pysäköintiä.
- Pysäköintilaitoksiin saa sijoittaa myös teknisiä tiloja. Kaavamääräyksissä annetaan laitosten arkkitehtuuriin liittyviä laatumääräyksiä

4.6.3 Katualueet

Ajoneuvoliikenne tukeutuu nykyiseen katuverkkoon Järvikadun ja Pitkädun kautta. Uudet kehitettävät yhteydet on varattu pääosin kevyelle liikenteelle.

Uusia moottoriajoneuvoille sallittuja katuja:

- Kalastajankadun uusi avattava yhteys (Käsitellään hidaskatuna. Todennäköisesti vain tonteille ajo on sallittu)
- Päiväkodille johtava ajoyhteys (Vaihekatu / Växelgatan) Pitkädun Kiertokankitehtaan ja uuden pysäköintilaitoksen välistä
- Alueen läntisin katu (Sylinterikuja / Cylindergränden), jota kautta tapahtuu ajo läntisten asuinkerrostalokortteleiden pysäköintilaitokseen (puuttuu vaihtoehdosta 3)

Uusia kävelylle ja pyöräilylle sallittuja katuja (myös tonteille ajo sallittu):

- Pyöräkatu, joka on osa Raastuvankadulta Onkilahden puistoon jatkuvaa pyöräilyn pääväylää (Laboratorionkuja / Laboratoriegården)

- Viistokatu, joka johtaa Raastuvankadun uudesta tasoristeyksestä alueen keskiaukiolle (Laboratorionaukio / Laboratorieplatsen)
- Viistokatu, joka johtaa Pitkädadulta alueen keskiaukiolle (Veturitallinaukio / Lokstallsplatsen)

Pyöräilyn ja kävelyn pääreitit, ns ”pyöräbaanat” (ei tonteille ajoa)

- Ratapihanraitti / Bangårdsstråket: Radan suuntainen pyörätie. Toimii tulevaisuudessa osana radan varren pohjoispuolen laajempaa reittiä, joka jatkuu Etelä-Klemettilässä.
- Onkilahdenraitti / Metviksstråket: Pyörätie, joka ohjautuu kaavoitettavalta alueelta Onkilahden puistoon kohti pohjoista.

4.6.4 Liikennealueet

LR: Rautatiealue

Rautatiealuetta kavennetaan radan pohjoispuolella. Eteläpuolinen raja pysyy nykyisen mukaisena. Reunaehdot rautatiealueen tilavaraukselle on sovittu Väyläviraston kanssa pidetyissä neuvotteluissa.

Asemakaavarajauksessa on mukana kolme tasoristeystä, Kirkkopuistikon, Pitkädadun ja Raastuvankadun tasoristeykset. Kirkkopuistikon ja Pitkädadun tasoristeyksiin ei tehdä muutoksia. Raastuvankadun tasoristeystä ei ole vielä toteutettu, mutta se on mahdollistettu jo nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa. Tasoristeyks linjataan uudelleen, niin että ylitys tapahtuu kohtisuoraan suhteessa rataa. Toisin kuin nykyisessä asemakaavassa, kyseinen tasoristeyks mitoitetaan vain pyöräilylle ja kävelyille.

LP: Yleinen pysäköintialue

Alueen pohjoisosassa oleva Onkilahden puistoa palveleva pysäköintialue määritellään edelleen yleiseksi pysäköintialueeksi, kuten aikaisemmassakin asemakaavassa.

Kaikissa luonnosvaihtoehdoissa määritellään myös alueen eteläisempään osaan Järvikadun tuntumaan pienempi, noin 50 autopaikan pysäköintialue.

4.6.5 Pysäköinti

AUTOPAikkojen vähimmäismäärät

Asuntorakentamiselle ja asuinrakennusten maantasokerroksen liiketiloille 1 ap/100 k-m²

Liike ja toimitilarakentamiselle 1 ap/70 k-m²

Palvelurakentamiselle (esim. tuettu vanhustenhuolto, aratuettu opiskelija-asuminen, yhteishyödylliset palvelutilat ja toiminnot) 1 ap/200 k-m²

Muulle palveluasumiselle (esim. senioriasuminen) 1 ap/130 k-m²

Suojeltaville rakennuksille, julkisille palveluille ja kokoontumistiloille 1 ap/120 k-m²

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

Autopaikkojen osalta voidaan hyödyntää yhteiskäyttöautoperiaatetta kaupungin pysäköintipolitiikan tai muun kuntapäätöksenteossa hyväksytyyn periaatteen mukaisesti.

Pyöräipaikkojen vähimmäismäärät

Asuntojen huoneala: 1 pp/30 m² + saman verran säältä suojattua säilytystilaa
Liike-, palvelu- ja toimitilarakentamiselle: 1 pp/50 k-m²

4.6.6 Muut alueet

VP: Puisto

Puistoiksi määritellään

- Ranta-alueet
- Kauppapuistikon jatkeena oleva kapea alue, joka toimii samalla hulevesien käsittely-alueena.
- Radan varren kevyen liikenteen väylän ja lähimpien kerrostalojen välinen alue
- Raastuvankadun ja Kirkkopuistikon välinen radan vierusta

ET: Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Alueen eteläkärjessä olevan suojeltavan muuntamorakennuksen alue. Muuntamorakennus pysyy edelleen alkuperäisessä käytössään.

4.6.7 Asemakaavamääräykset

Asemakaavamääräykset ovat asemakaavaselostuksen liitteenä.

4.6.8 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet

4.6.9 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

4.6.10 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot

4.6.11 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne, mitoitus ja aluevaraukset

5.1.1 Mitoitus ja palvelut

5.1.2 Korttelialueet

5.1.3 Muut alueet

5.1.4 Katualueet

5.1.5 Liikennealueet

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset palveluihin ja alueen virkistyskäyttöön

Suunnittelualueen on mahdollista profiloitua Vaasassa ainutlaatuisena palvelujen ja liiketoimintojen aluekokonaisuutena. Alueelle on mahdollista sijoittaa yksi tai useampi vetovoimai-

nen päätoiminto, esimerkiksi kulttuuripalveluita kuten esiintymistiloja tai iso museokokoinaisuus. Päätoimintojen profiloinnissa tulee huomioida Wasa Station -hankkeen tuleva palvelutarjonta, josta tulee joko selkeästi erottautua tai johon tulee tukeutua. Päätoiminnon ympärille on varsin helppo lisätä sitä tukevia palveluja esim. ravintoloita ja kahviloita tai hyvinvointipalveluita.

Asemakaavaluonnoksessa osoitetaan paikka päiväkodille.

5.3.2 Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Työpaikat ja Vaasan vetovoimatekijät

Alueen muuttuminen teollisuuskäytöstä asumisen, keskustatoimintojen sekä palvelurakennusten alueeksi mahdollistaa kaupunkirakenteen merkittävän kehittymisen, jolla arvioidaan olevan positiivisia vaikutuksia Vaasan vetovoimaisuuteen.

Wärtsilän ja Vaasan kaupungin yhteisenä tavoitteena on luoda alueesta monipuolinen kokonaisuus. Tavoitteena on saada alueelle yritystoimintaa ja start-up -toimintaa, harrastustoimintaa, kulttuuria ja palveluita, jotka tukevat Vaasan alueen elinvoimaisuutta. Samalla pyritään myös tukemaan Vaasan alueen Energiaklusterin kehittymistä mahdollistamalla opiskelijoiden, oppilaitosten ja yritysten kohtaaminen ja yhdessä tekeminen alueella.

Wärtsilän organisaatio on omalta osaltaan aktiivisesti toiminut sen eteen, että alueen vanhaan rakennuskantaan sijoittuisi työpaikkoja ja muuta Vaasan vetovoimaa kasvattavaa toimintaa. Alueesta kiinnostuneiden kanssa on käyty neuvotteluja. Wärtsilä markkinoi alueen vanhaa rakennuskantaa brändinimellä ”Verkstadi”. Linkki Wärtsilän ylläpitämälle internet-sivustolle: [Verkstadi - Tekevien kaupunki](#)

Alueen nykyisen teollisuuskäytön loppuminen vaikuttaa myös kaavarajauksen ulkopuolisiin jo rakennettuihin alueisiin. Asuinrakentamisen uudistuosatannolla on lähtökohtaisesti positiivinen vaikutus lähialueiden olemassa olevaan asuntokannan hintakehitykseen. Asuntojen hintakehitykseen vaikuttaa kuitenkin moni muukin tekijä.

Toteutuskustannukset, investoinnit, maankäyttömaksut

Asemakaavan toteutuminen edellyttää taloudellisia panostuksia sekä kaupungilta että yksityisiltä toimijoilta. Alueen toteuttamien vaatii investointeja uuteen infrastruktuuriin, mutta mahdollistaa samanaikaisesti olemassa olevan kaupunki-infrastruktuurin tehokkaamman käytön.

Kaavoitettavista korttelialueista suurin osa on yksityisessä omistuksessa. Maankäytön muuttumisen ja uuden rakennusoikeuden myötä yksityiselle maalle syntyvä arvonnousu huomioidaan maankäyttösopimuksessa voimassa olevan kaupungin maapoliittisen ohjelman periaatteiden mukaisesti. Maankäyttösopimuskorvauksella rahoitetaan alueen kunnallistekniikan ja infrastruktuurin rakentamista.

Kustannuksia arvioidaan tarkemmin asemakaavan ehdotusvaiheessa.

5.3.3 Kaupalliset vaikutukset

Keskustan elinvoimaan liittyvät vaikutukset

Vaasan yleiskaavan 2040 taustaselvitykseksi on laadittu kaupallinen selvitys vuonna 2023. Selvityksessä todetaan:

- Vaasan keskusta mahdollistaa monipuolisimman tarjonnan kaupassa ja palveluissa, koska se tarjoaa parhaat mahdolliset liikepaikat, jotka ovat hyvin asiakkaiden tavoitettavissa. Torin ympäristön korttelit ovat parhaita liikepaikkoja.
- Keskusta kaupallisena keskittymänä tukee myös muiden alueiden toimivuutta
- Vöyrinkaupungin konepaja-alueen ja Wasa Stationin hankkeet tukevat keskustan, Klemettilän ja Vöyrinkaupungin kaupallista kehittämistä. Hankkeet laajentavat keskustan palvelualueetta ja vahvistavat samalla kauppaa ja muita palveluita.

Vaikutukset päivittäistavarakauppaan

Kaikilla keskustan laajenemisalueilla (Ravilaakso, Etelä-Klemettilä, Wärtsilän alue) on tarvetta päivittäistavarakaupalle. Konepaja-alueen rakentuessa ja asukasluvun kasvaessa tarve päivittäistavarakaupalle kasvaa lisää. Päivittäistavarakaupasta hyötyisivät suunnittelualueen asukkaiden lisäksi lähialueen asukkaat ja alueella vierailevat. Alla olevalle kartalle on merkitty kaikki alueella sijaitsevat päivittäistavarakaupat koosta riippumatta. Tummempi ympyrä osoittaa alueen 500 metrin säteellä kaupasta ja vaaleampi 1000 metrin säteellä.



Kuva: Vaasan kaupunki, kaavoitus. Taustakartta: ESRI 2021, MML 2021

5.3.4 Vaikutukset asumiseen

Positiiviset vaikutukset

Asemakaavalla on lähiympäristön asumiseen seuraavia positiivisia vaikutuksia:

- Kevyen liikenteen yhteyksien paraneminen
- Alueen muuttuminen vihreämmäksi
- Alueen muuttuminen viihtyisämmäksi, kun teollisuusrakennukset korvautuvat asuinrakennuksilla
- Palvelutarjonnan paraneminen ja alueen muuttuminen elävämmäksi
- Riskien pieneneminen, kun vaarallisten aineiden varastointi loppuu alueella

Negatiiviset vaikutukset

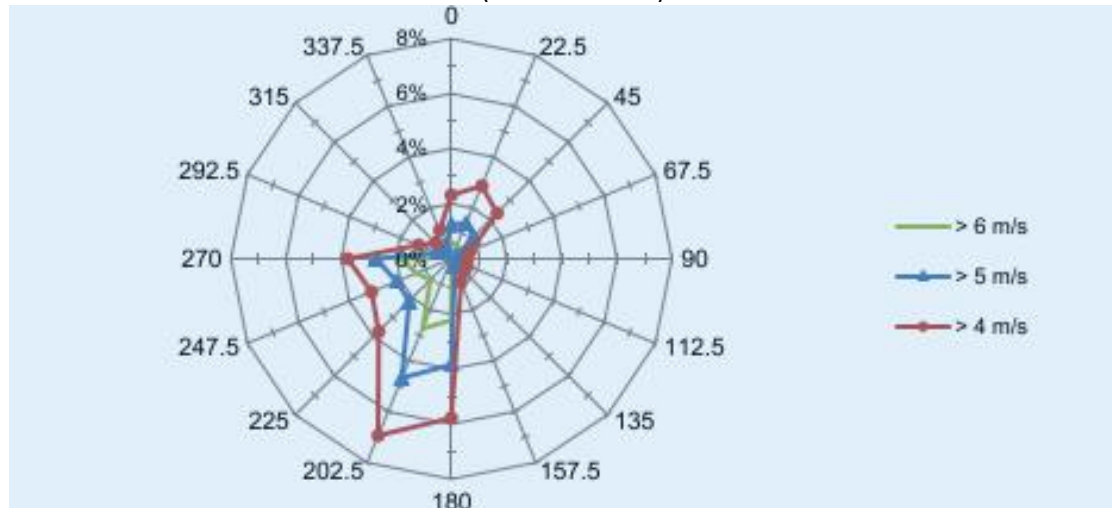
Asemakaavan muutos vaikuttaa ympäröiviin asuinalueisiin muuttuvina näkyminä ja liikennemäärien lisääntymisenä. Pitkädun varren uudisrakennukset varjostavat lähimpiä Vöyrinkaupungin kortteleita jonkin verran nykyistä rakennuskantaa enemmän. Rakentamisella ei ole tuulisuusvaikutuksia lähiympäristön asuinalueisiin.

Alueen vanha rakennuskanta on potentiaalinen sijoituspaikka kulttuuri- ja urheilutiloille. Mikäli alueella tulevaisuudessa järjestetään yleisötapahtumia, lähialueen asukkaat voivat kokea sen sekä positiivisena että negatiivisena asiana.

Kaikkia edellä mainittuja tekijöitä on kuvattu oman otsikkonsa alla tässä asemakaavaselostuksessa.

5.3.5 Vaikutukset tuulisuuteen

Koska asemakaavaluonnoksessa ehdotetaan alueelle korkeaa rakentamista, asemakaavatyön yhteydessä on laadittu tuulisuus selvitys. Selvitys on asemakaavan liitteenä ja luettavissa asemakaavahankkeen internet-sivuilla. (vain suomeksi).



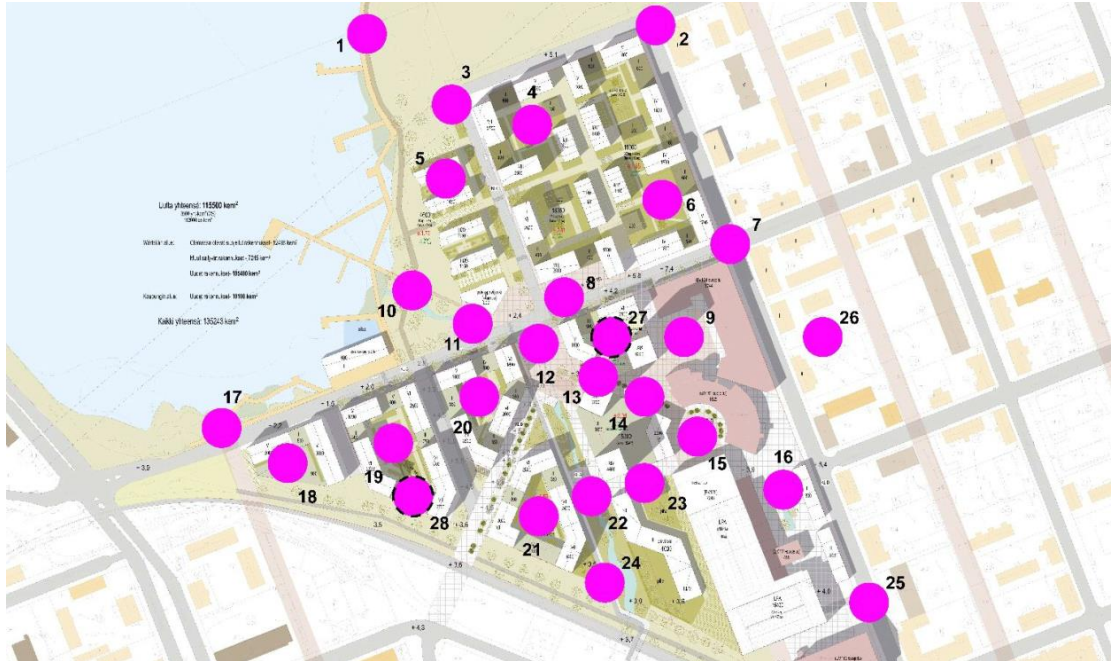
Kesäkausi: keskituulien esiintyminen kohdealueessa huhti-syyskuussa (% ajasta). Vaasassa kesäkaudella pohjoistuulet korostuvat hiukan talvikautta enemmän, mutta muuten kesä- ja talvikausi eivät poikkea toisistaan merkittävästi.

Tuulisuus selvityksen johtopäätöksiä:

- Vaasan seudun tuulissa painottuvat etelätuulet ja kesäkaudella myös pohjoistuulet. Suunnittelualueen perustuulisuuden kannalta kuitenkin länsituuli 270° on oleellinen, koska siitä avautuu eniten avoin sektori avomerelle.
- Suunnittelualueen pohjoisosassa rannassa sijaitseva tarkastelupiste 1 (ks. alla oleva kuva) on selkeästi alueen tuulisin paikka.
- Nykytilanteessa alueen suurikokoiset teollisuusrakennukset toimivat tuulensuojana viereisille asuinrakennuksille.
- Suunnitelmalla ei ole merkittäviä tuulisuusvaikutuksia suunnittelualueen ulkopuolisten alueiden tuulisuuteen. Myös suunniteltu rakennuskanta toimii naapurialueiden tuulensuojana. Epäedullisin tilanne olisi, jos alueen vanhat rakennukset purettaisi, eikä rakennettaisi mitään tilalle.
- Luonnossuunnitelma noudattaa yleistä tuulisuuden suunnitteluohjetta, jossa rakennusten korkeus kasvaa tasaisesti rannasta sisämaahan päin.
- Korkeat rakennukset lisäävät tuulisuutta vierustassaan pääasiassa tuulensuunnan sektoreissa 292,5° ja 315° sekä mantereen puoleisissa tuulissa 112,5° ja 135°. Tuulisuus ei kuitenkaan ole numeroarvoina sen suurempaa, kuin merenlahtien rannassa, jossa ei ole mitään rakennuksia antamassa tuulensuojaa. Korkeasta rakentamisesta seuraavan tuulisuuslisän voidaan kuvata olevan muiden rakennusten tuottaman tuulensuojan paikallista heikentymistä.
- Suurinta viihtyisyyttä (A-kriteeri) on vaikea saavuttaa, mutta B-kriteeri on saavutettavissa. Suunnitelmassa matalampien rakennusten piholla B-kriteeri myös täyttyy, eli tuulisuus on lievää. Kriteerit on esitetty alla olevassa kuvassa.
- Kävelyä vaikeaksi tekeviä puuskatuulia (> 16 m/s, C-kriteeri) voi esiintyä korkeiden rakennusten vierustassa ja rantapenkereellä useammin kuin kerran vuodessa. Nämä

esiintyvät talvikauden myrskyissä, jolloin jalankulku, pyöräily ja pihalla oleskelu on joka tapauksessa epäviihtyisiä

- Kohteessa vaarallisen kovia puuskatuulia (> 23 m/s, D-kriteeri) esiintyy harvemmin, kuin kerran vuodessa. Vuosittain toistuvia vaarallisen kovia puuskatuulia käytetään yleisesti kriteerinä, jolloin korjaavia suunnitteluratkaisuja ja kaavamääräyksiä tulisi käyttää. Tässä kohteessa ei ole tarve esittää korjaavia ratkaisuja.

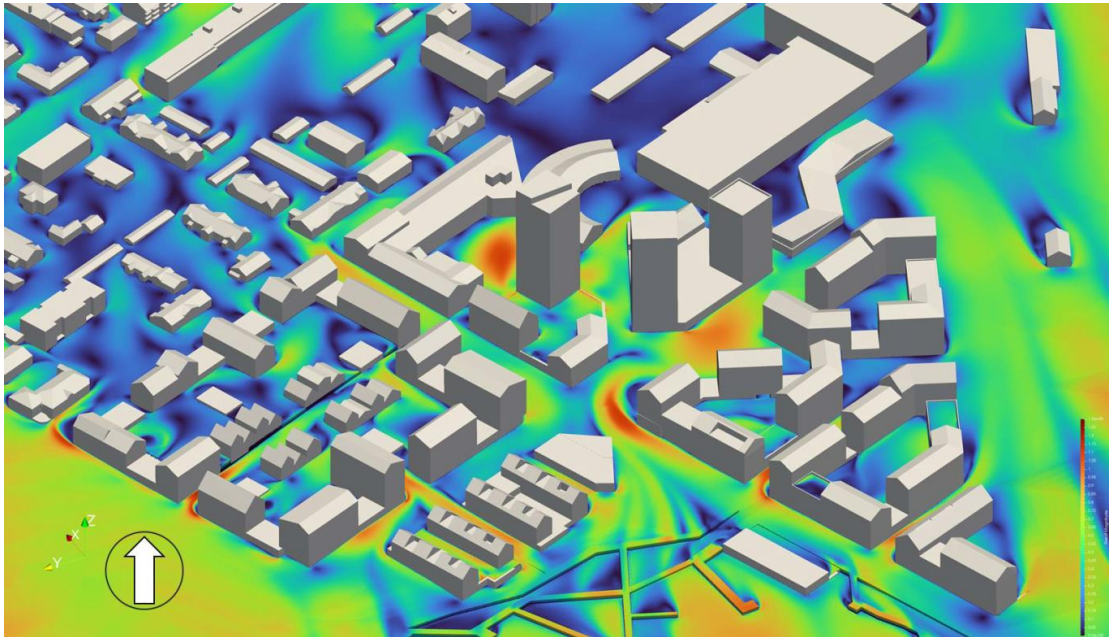


Kuvassa on esitetty tarkastelupisteet numeroituna

Alla olevassa taulukossa on esitetty konsultin Suomessa käyttämät tuulisuuskriteerit katutaso- tuulennopeuksille.

Nimi	Kuvaus	Vaikutus
M tunnin keski- tuuli > 5 m/s	Tuulisuutta kuvaava yleinen kriteeri, joka soveltuu käytettäväksi, kun tuulen puuskaisuudella ei ole erityistä merkitystä. Kriteerillä voidaan myös kuvata uuden rakennuksen aiheuttamaa kokonaisuutena tuulisuudessa, eli kuinka paljon tuulisuus muuttuu uuden rakennuksen johdosta. Jos tuulia esiintyy $\geq 5\%$ ajasta, on tuulisuudella oletettavasti merkitystä.	viihtyvyys
A puuskatuuli > 10 m/s (kesä- kausi)	Istuminen pitkiä aikoja; makaaminen; terassit ja kahvilat; ulkoilma- teatterit; uima-altaat. Toiminnot ovat epäviihtyisiä, kun tuulia esiintyy kerran kesä- kaudella (huhtikuu-syyskuu) tai useammin, $\geq 2,2\text{ h}^*$ ($\geq 0,05\%$ kesä- kauden tunneista).	viihtyvyys
B puuskatuuli > 13 m/s (kesä- kausi)	Seisominen/istuminen paikoillaan lyhyitä aikoja; puistot; kauppa- keskukset; rakennusten ulko-ovet. Toiminnot ovat epäviihtyisiä, kun tuulia esiintyy kerran tai use- ammin kesäkaudella (huhtikuu-syyskuu), $\geq 2,2\text{ h}^*$ ($\geq 0,05\%$ ke- säkauden tunneista).	viihtyvyys
C puuskatuuli > 16 m/s (koko vuosi)	Kävely yleisesti; rakennuksiin sisälle meno ja niistä poistuminen. Toiminnot ovat epäviihtyisiä tai vaarallisia, kun tuulia esiintyy kerran vuodessa tai useammin $\geq 2,2\text{ h}^*$ ($\geq 0,025\%$ ajasta).	esteettä- myys, turval- lisuus
D puuskatuuli > 23 m/s (koko vuosi)	Vaarallisen kova tuuli toiminnosta riippumatta. Tuulisuus on ei-hyväksyttävä, kun tuulia esiintyy kerran vuo- dessa tai useammin $\geq 2,2\text{ h}^*$ ($\geq 0,025\%$ ajasta).	turvallisuus

Alla olevissa kaavioissa näkyy tuulimallinnuksen lopputuloksia. Selvityksessä on lisää kuvamateriaalia.

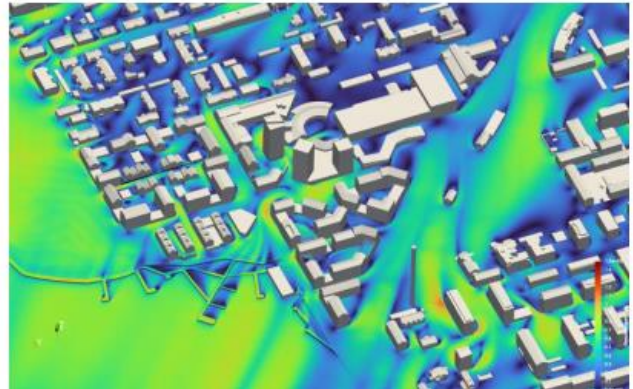
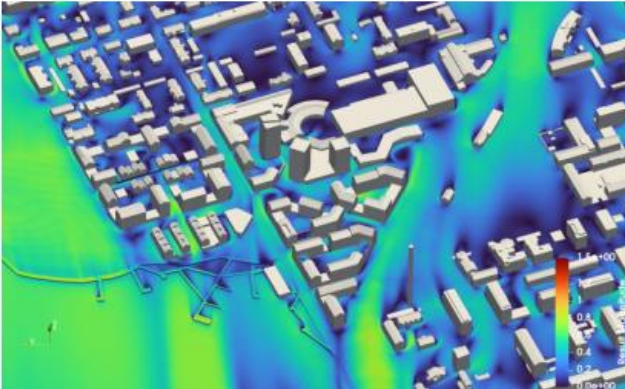


Rakennusten vaikutus katutasen tuulen keskinopeuteen. Sinisissä kohdissa vaikutus on pieni ja punaisissa tuulensuunnalla on suurin. Tuulen suunta on esitetty kuvassa nuolella.

Alla olevissa kuvissa on esitetty suhteellinen keskituuli eri tuulensuunnilla. Lämpimämmät värisävyt kuvaavat suurempia nopeuksia ja kylmemmät pienempiä nopeuksia.

270°

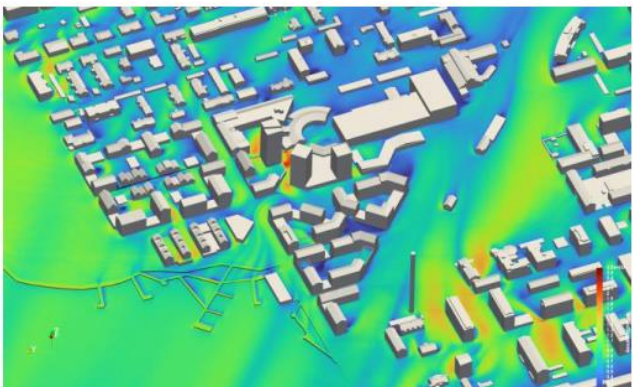
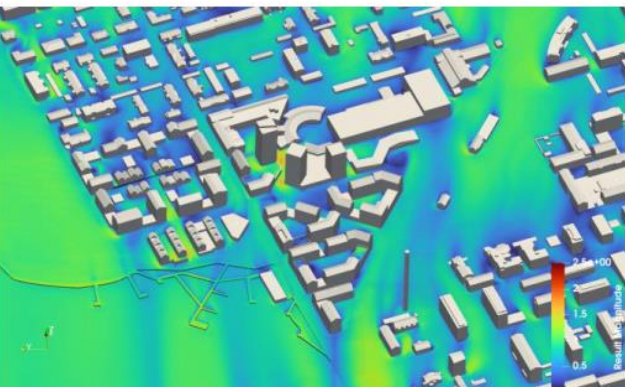
292,5°



Alla olevissa kuvissa on esitetty suhteellinen tuulen puuskanopeus eri tuulensuunnilla. Lämpimämmät värisävyt kuvaavat suurempia nopeuksia ja kylmemmät pienempiä nopeuksia.

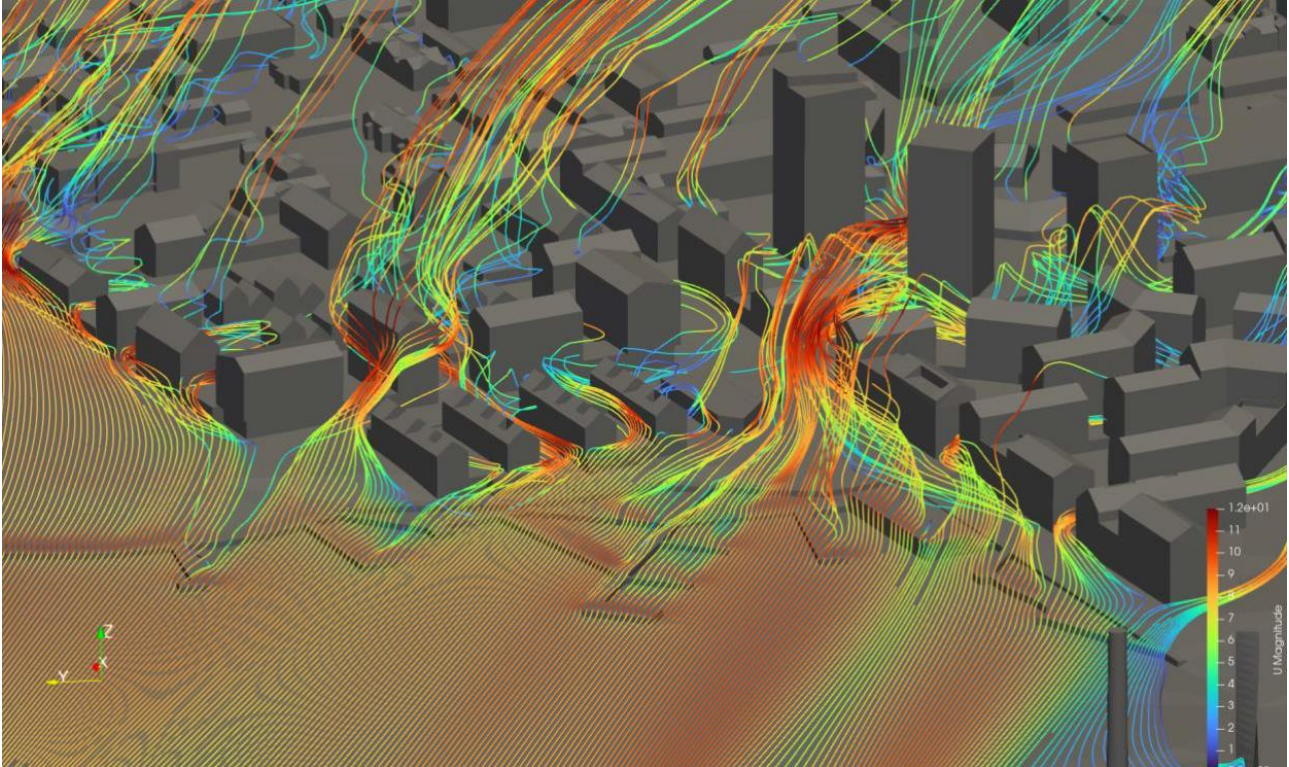
270°

292,5°

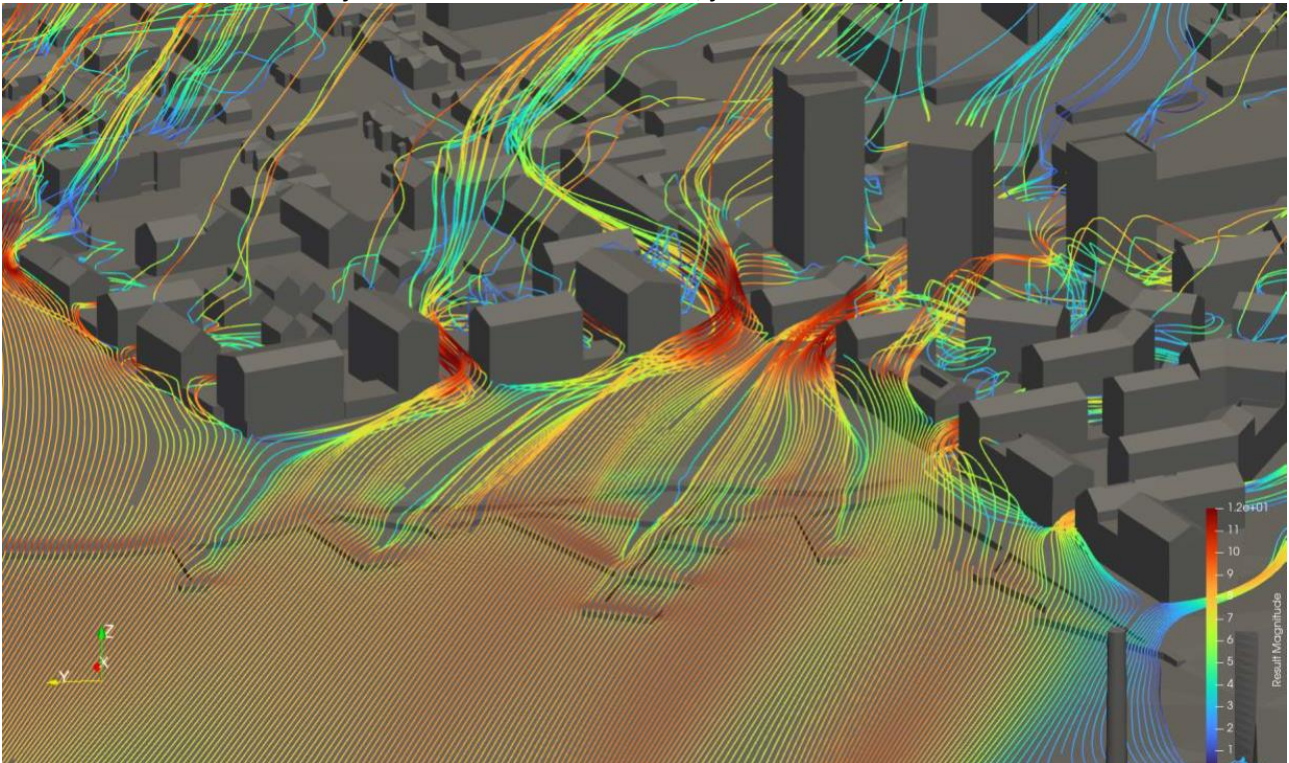


RANTARAKENTAMISEN VAIKUTUS TUULISUUTEEN

Selvityksessä tutkittiin rannassa sijaitsevien matalampien rakennusten vaikutusta korkean rakentamisen aiheuttamaan tuulisuuslisään. Vaikutukset eivät ole merkittäviä. Havaittiin kuitenkin, että rannassa sijaitsevat matalammat rakennukset suojaavat takana olevaa rakennuskantaa, kun tuuli nousee niiden yli. Mikäli rantaan ei sijoitu rakennuksia, tuuli pääsee kanavoitumaan suoraan alueen keskeisimmälle aukiolle, Konepajantorille.



Asemakaavaluonnosten VE1 ja VE3 mukainen suunnitelma, jossa on esitetty rantaan matalia rakennuksia



Vaihtoehtoinen suunnitelma, jossa rannan rakennukset on poistettu. Tilanne vastaa melko hyvin asemakaavaluonnosta VE2. Tuulensuunta on 292,5 astetta.

5.3.6 Varjovaikutukset

Asemakaavan varjovaikutuksia on kuvattu asemakaavaselostuksen liitteenä olevassa havainnemateriaalissa.

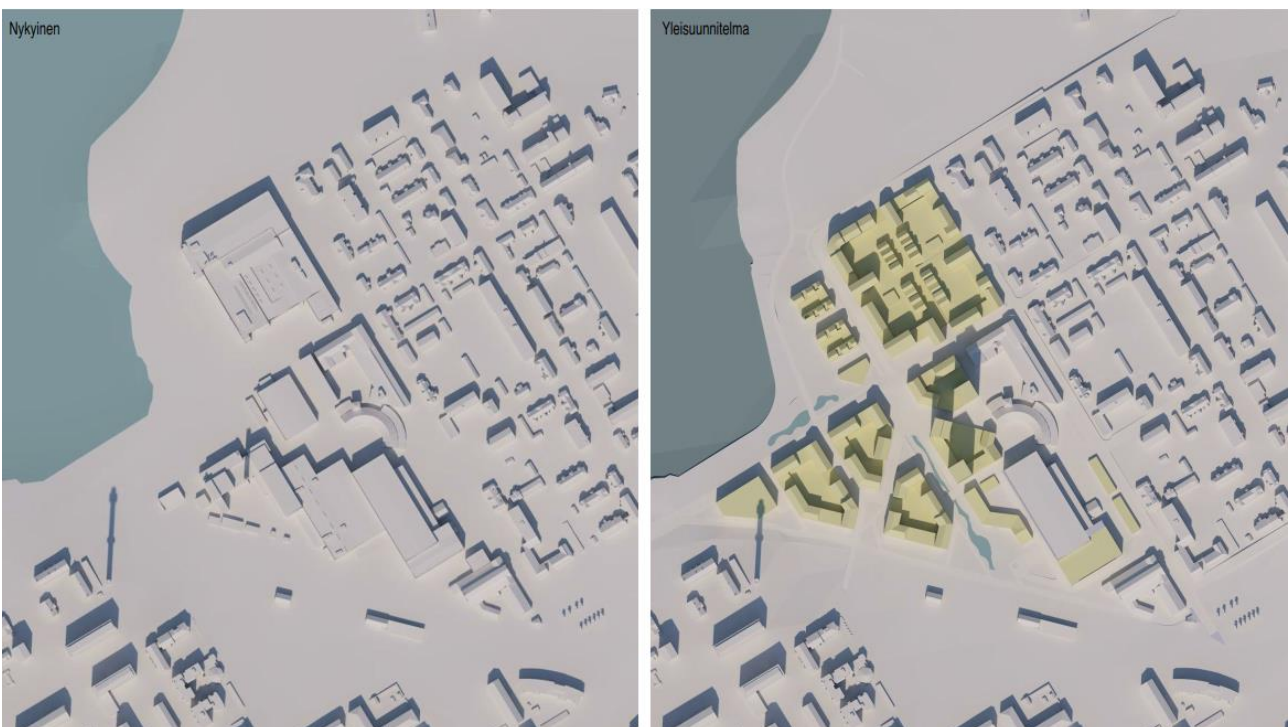
Alueen länsi- ja pohjoispuolella ei ole asuinkortteleita, joten suunnittelualueen rakennukset eivät aamuisin ja päivisin varjosta asutusta. Idässä suunnittelualue rajoittuu Vöyrinkaupunkiin. Asemakaavalla on vaikutuksia Pitkäkadun itäpuolella olevien asuinkortteleiden iltaurinkoon.

Pohjoiseen kortteliin kaavoitettava uusi rakennuskanta koostuu pääasiassa 2- ja 4-kerroksisista rakennusmassoista. Uudisrakennusten alta purettava tehdashalli on noin 4-kerroksisen kerrostalon korkuinen. Tehdashalli sijaitsee noin 12 metrin päässä tontin rajasta ja varjostaa siksi Vöyrinkaupungin asutusta vähemmän kuin suunnitteilla oleva rakennuskanta, joka sijoittuu suoraan katuun kiinni.

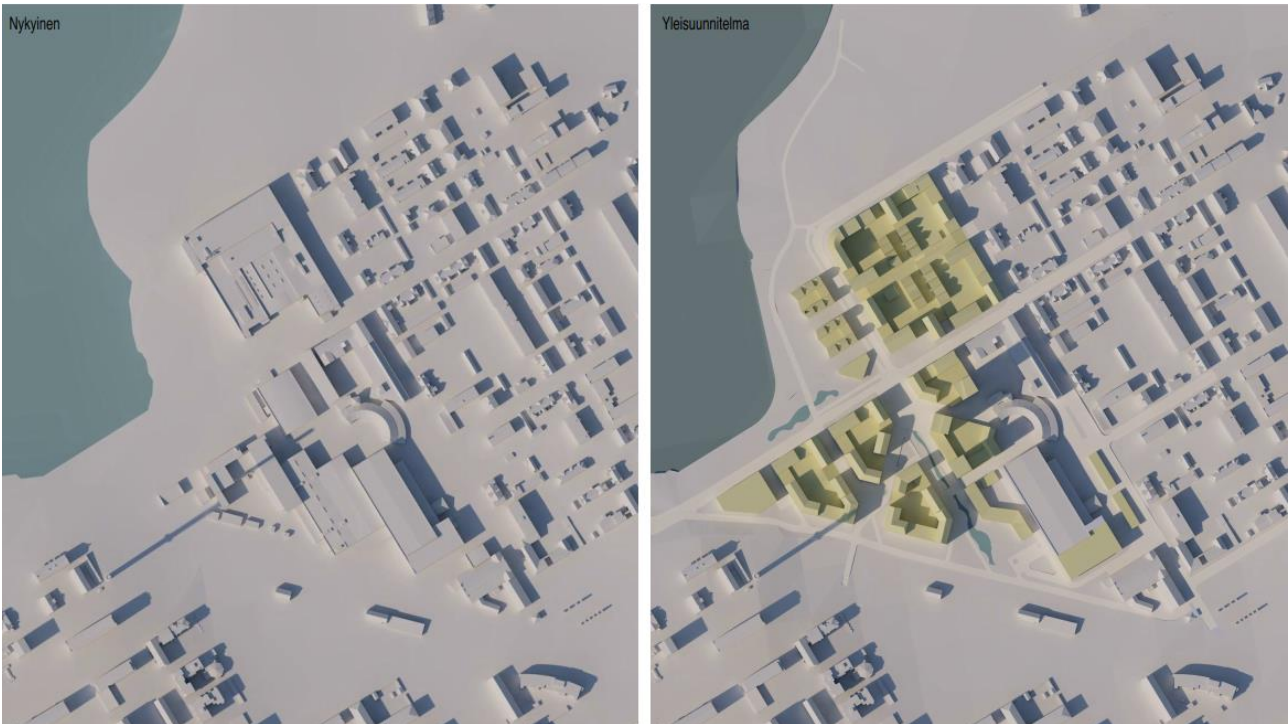
Kalastajankadun eteläpuoliset uudisrakennukset sijoittuvat niin kauas Pitkäkadusta, että niillä ei pääsääntöisesti ole mitään vaikutuksia Vöyrinkaupungin iltaurinkoon. Alueelle kuitenkin sijoittuu kolme 14-19-kerroksista tornitaloa, jotka heittävät iltapäivään varjoja Vöyrinkaupunkiin.

Suunnittelualueen sisällä eteläosien tiiviit umpikorttelit saavat auringonvaloa pääsääntöisesti vain aamupäivällä ja päivällä. Se on tyypillistä tiiviissä kaupunkirakenteessa. Pohjoisemman korttelin sisäpihat, erityisesti Pitkäkadun puoleinen osa, ovat aurinkoisempia.

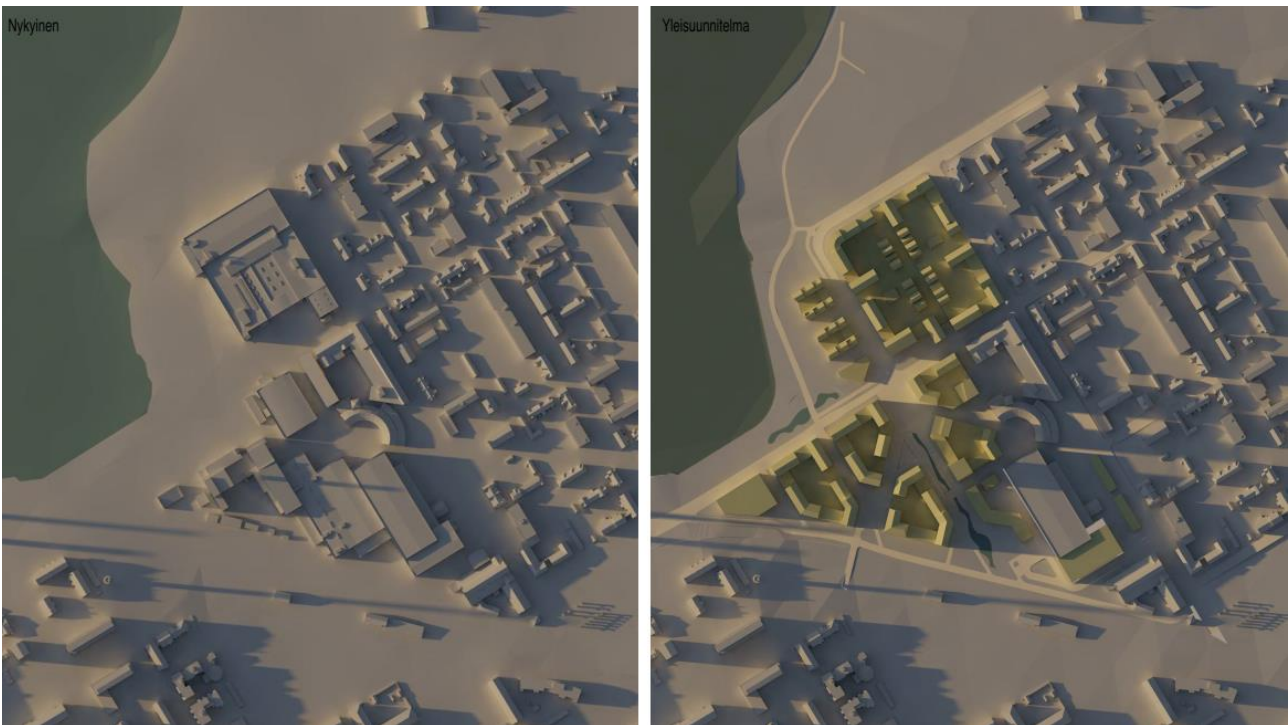
Alapuolella on otteita varjoanalyysistä. Lisää materiaalia löytyy asemakaavan havainnemateriaalista, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.



Varjotarkastelu 20.5. klo 12:00. Vasemmalla on esitetty nykytilanne, oikealla kaavaluonnoksen mukainen tilanne. Uudet rakennukset on esitetty kuvassa keltaisella värillä.



Varjotarkastelu 20.5. klo 15:00. Vasemmalla on esitetty nykytilanne, oikealla kaavaluonnoksen mukainen tilanne. Uudet rakennukset on esitetty kuvassa keltaisella värillä.



Varjotarkastelu 20.5. klo 18:00. Vasemmalla on esitetty nykytilanne, oikealla kaavaluonnoksen mukainen tilanne. Uudet rakennukset on esitetty kuvassa keltaisella värillä.

5.3.7 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos vaikuttaa positiivisesti alueen suojeltavien rakennusten säilymiseen, kun niille osoitetaan järkevää käyttöä. Vanhin ja arvokkain rakennuskanta suojellaan asema-kaavalla. Uudemmissa tehdashalleista vain uusi, kokoonpanohalli, esitetään säilytettäväksi. Muun uudemman rakennuskannan osalta alueen rakennusoikeuden toteutuminen tarkoittaa

laajamittaista purkua. Asemakaavamerkinnoilla ja määräyksillä ohjataan sovittamaan täydennysrakentamista ympäröivään kaupunkiympäristöön.

Kaavamuutoksen kaupunkikuvalliset vaikutukset ovat merkittäviä. Vaikutuksia on kuvattu havainnemateriaalissa, joka on asemakaavan liitteenä.

Alue muuttuu nykyistä tiiviimmäksi ja kaupunkimaisemmaksi, mutta verrattuna nykytilanteeseen myös vehreämmäksi. Tavoitteena on saada puustoa ja muuta kasvillisuutta erityisesti radan varrelle ja Kauppapuistikon jatkeeksi sijoittuvaan Konepajanpuistoon.

Suorat näkymät alueelle muuttuvat erityisesti Palosaaren suunnasta ja Ratakadulta katsottuna. Suunnittelualueen eteläisimpään osaan ei juuri tule muutosta, sillä suojelurakennukset ja kokoonpanohalli säilyvät. Kokoonpanohallin viereen suunniteltu päiväkotijärjestelmä ja radan toisella puolella sijaitseva pääkirjasto muodostavat kiinnostavan julkisten rakennusten kokonaisuuden. Alueen länsiosassa radanvarsi muuttuu kaupunkimaisemmaksi, kun radan varteen sijoituu 4-7-kerroksisia rakennuksia. Radan ja rakennusten väliin sijoittuu pyörätie ja kasvillisuutta.

Pienimittakaavaisimmat uudisrakennukset ovat alueen pohjoisosassa Pitkätien läheisyydessä. Kortteliin osoitetaan kuitenkin korkeampaa rakentamista kuin viereisellä puutaloalueella, jossa Pitkätien varren rakennuskanta on pääosin 1,5-2 kerroksista. Luonnoksessa esitetään 2-5-kerroksisia uudisrakennuksia Pitkätien varrelle. Keskimääräinen korkeus on 4 kerrosta ja vastaa uudisrakennusten tieltä purettavan tehdasrakennuksen korkeutta. Katutila muuttuu tiiviimmäksi, sillä siinä missä purettava tehdasrakennus on noin 12 metrin päässä rajasta, uudisrakentaminen sijoittuu katuun kiinni. Siinä missä nykyinen tehdasrakennus on yhtenäinen tasakorkuinen massa, uudisrakennukset muodostavat vaihtelevan kokonaisuuden, jossa on korkeampia ja matalampia osia.

Johtuen sijainnista alavalla paikalla alueen rakennuskanta hahmottuu kaukomaisemassa todellista korkeuttaan matalampana. Korkea rakentaminen kuitenkin muuttaa kaupungin siluettia. Muut alueen uudisrakennukset tulevat olemaan pienipiirteisempiä kuin nykyiset tehdasrakennukset.

Eryityisesti Palosaaren suunnasta, josta on alueelle suora näkymä, muutos on hyvin selkeä. Vaikka muista ilmansuunnista ei avaudu suoraa avoimia näkymiä, korkeat rakennukset muuttavat näkymiä kaikista ilmansuunnista katsottuna. Mitä kauempaa korkeita rakennuksia tarkastellaan, sitä paremmin hahmottuu niiden korkeusero suhteessa ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Lähempää katsottuna korkeitakaan rakennuksia ei välttämättä pysty hahmottamaan silloin, kun edessä on rakennuksia. Vöyrinkaupungilla, jossa nykyinen rakennuskanta on matalaa, uudisrakennukset vaikuttavat näkymiin sisäpihoilta.

Kauppapuistikolta, Ratakadulta ja Pikkukadulta avautuu suorat pitkät näkymät kohti alueen korkeita rakennuksia. Laivakadun ja Kalastajankadun suunnasta lähestyttäessä korkeat rakennukset eivät ole suoraan katujen päätteinä, mutta ovat hyvin havaittavissa. Myös Onkilahden pohjukasta Pukinkulman läheltä avautuu alueelle melko suoraa näkymiä Onkilahden puistoalueen yli. Vaskiluodon suunnasta tultaessa, käännyttäessä Moottorikadulta Vaskiluodon sillalle, korkeat rakennukset näkyvät hyvin. Tästä suunnasta katsottuna ne hahmottuvat osana radanvarren ja Palosaaren teollista kokonaisuutta, jossa on useita Vaasan korkeusmittakaavasta poikkeavia rakennuksia.



Suuri punainen pallo: Korkeiden rakennusten sijoituspaikka

Pienet punaiset pallot: Muut lähistöllä olevat korkeammat rakennukset tai rakennelmat

Turkoosit nuolet: Suora katunäkymä kohti korkeita rakennuksia

Oranssit nuolet: Suora näkymä avoimesta maisemasta kohti korkeita rakennuksia

Alla olevat kuvat ovat asemakaavan havainnemateriaalissa suurikokoisempina.



NYKYTILANNE: Vaasan siluetti pohjoisesta Palosaaren suunnasta.



TULEVA TILANNE pohjoisesta Palosaaren suunnasta. Kuvassa on esitetty kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen ja muiden asemakaavojen mahdollistamat muutokset, jotka vaikuttavat Vaasan siluettiin. Wärtsilän alueen korkeat rakennukset on esitetty kellertävällä värillä. Wasa Stationin torni näkyy harmaana kuvan vasemmalla puolella. Osoitteessa Museokatu 4 sijaitseva radiomasto on poistettu kuvasta, sillä tontilla on lainvoimainen asemakaava, joka mahdollistaa sen korvaamisen asuinrakennuksilla. Radiomasto on nykyisin keskusta-alueen korkein rakennelma (noin 100 mpy).



NYKYTILANNE: Vaasan siluetti lännestä Vaskiluodon suunnasta



TULEVA TILANNE lännestä Vaskiluodon suunnasta. Kuvassa on esitetty kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen ja muiden asemakaavojen mahdollistamat muutokset, jotka vaikuttavat Vaasan siluettiin. Wärtsilän alueen rakennukset on esitetty kellertävällä värillä. Wasa Stationin torni näkyy harmaana kuvan oikealla puolella. Osoitteessa Museokatu 4 sijaitseva radiomasto on poistettu kuvasta, sillä tontilla on lainvoimainen asemakaava, joka mahdollistaa sen korvaamisen asuinrakennuksilla. Radiomasto on nykyisin keskusta-alueen korkein rakennelma (noin 100 mpy).

5.3.8 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan toteuttamisella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

Luontoselvityksissä on todettu, että alueella ei ole eläin- tai kasvilajeja tai luontotyyppejä, jotka vaikuttaisivat alueen maankäytön suunnitteluun. Vanhaa rakennuskantaa purettaessa tulee varmistua, että ei häiritä alueella pesiviä lintuja tai levähtäviä/lisääntyviä lepakkoyksilöitä.

Suuressa mittakaavassa alueen rakentumisella on luontoympäristön kannalta positiivisia vaikutuksia. Alueen uudisrakennuksiin tulee sijoittumaan koteja arviolta noin 2000 asukkaalle. Kun uudisrakentaminen tapahtuu valmiiksi täysin rakennetulla alueella, vaikutukset luontoympäristöön ovat hyvin vähäiset siihen verrattuna, että uudisrakentaminen tapahtuisi esimerkiksi sellaisella alueella, jolla rakentamisen tieltä pitäisi kaataa metsää. Alueen asukkailla on myös hyvät mahdollisuudet käyttää arjessa kestäviä liikkumismuotoja.

Alueen monimuotoisuus kasvaa, kun puistoalueita kasvatetaan rantatäyttöillä ja kehitetään. Tulevaisuudessa sään ääri-ilmiöiden, kuten helteiden, kovien tuulien ja rankkasateiden enustetaan lisääntyvän. Kaupunkivihreällä on positiivisia vaikutuksia näihin ääri-ilmiöihin sopeutumiseen. Asemakaavaluonnoksessa osoitetaan nykyisin täysin rakennetulle alueelle uusia viheralueita, katuvihreää ja muita istutettavia alueita. Myös korttelipihoille annetaan istutuksia koskevia määräyksiä. Asemakaavaluonnoksessa on myös hulevesien laadullista käsittelyä koskevia määräyksiä.

Pilaantuneita maita koskeva selvitystyö on vielä kesken. Selvityksen alustavissa johtopäätöksissä on arvioitu, että niiden osalta tilanne paranee alueen käyttötarkoituksen myötä. Vaikutusten arviointi tarkentuu tältä osin luonnosvaiheen jälkeen.

Mikäli kaava toteutuu, alueelta puretaan merkittävä määrä teollisuusrakennuksia. Betonirakenteista otettujen alustavien näytteiden perusteella on todennäköistä, että alueelta purettua materiaalia voidaan käyttää alueen maanrakentamisessa yleisillä alueilla, katualueilla ja mahdollisesti ranta-alueen täytöissä. Menettely toisi merkittäviä kustannussäästöjä. Myös kiertotalouden näkökulmasta purkumateriaalin hyödyntäminen alueen sisällä on suositeltavaa. Mikäli alueelta löytyy pilaantuneita betonirakenteita, niitä voidaan hyödyntää esimerkiksi Vaasan satama-alueen täytöissä.

5.3.9 Vaikutukset liikenteeseen

Asemakaavatyön aikana on laadittu liikenteen melu- ja tärinäselvitys sekä liikenneselvitys ja liikenteellisten vaikutusten arviointi. Selvitykset ovat kokonaisuudessaan asemakaavan liitteinä ja luettavissa asemakaavahankkeen internet-sivuilla. (vain suomeksi).

5.3.9.1 Liikenneselvitys

Liikenneselvityksessä tutkittiin seuraavia asioita:

- Liikenne-ennuste, alueen tuottamat liikennemäärät
- Verkollinen tarkastelu siitä, miten liikenne suuntautuu kolmessa eri vaihtoehdossa (huom! Liikenneselvityksen verkolliset vaihtoehdot 1, 2 ja 3 eivät vastaa asemakaavaluonnoksen vaihtoehtoja 1, 2 ja 3. Luonnoksissa on keskenään lähes identtinen katuverkosto. Liikenneselvityksen johtopäätöksiä voidaan soveltaa mihin tahansa luonnosvaiheessa esitettyyn vaihtoehtoon)
- Liikenteellinen toimivuustarkastelu (risteykset)
- Liikenteellisten vaikutusten arviointi ja suositukset

Liikenne-ennuste, liikenteen suuntautuminen

Liikenneselvityksen yksi tärkeimmistä tavoitteista oli selvittää asemakaavan vaikutukset liikenteen määriin ja liikenteen suuntautumiseen. Lisäksi haluttiin selvittää, mikä ratkaisu tuottaisi mahdollisimman vähän liikennettä Vöyrinkaupungin sisäiseen katuverkkoon.

Selvityksen johtopäätös on, että asemakaavan seurauksena kaavoitettavalle alueelle suuntautuva liikennemäärä kasvaa verrattuna siihen tilanteeseen, joka vallitsi vuonna 2019 ennen koronapandemiaa ja laajamittaista etätyöhön siirtymistä. Liikenneselvityksessä todetaan: *”Alueen rakentuessa kaavamuutoksen tuottama liikenteen nettolisäys on noin 2700 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tuntiliikenteeksi skaalattuna koko suunnittelualueen tuottama liikennemäärän lisäys tarkoittaa maksimitilanteessa (iltahuipputunnilla) noin 10% osuutta koko vuorokauden keskimääräisestä liikennetuotoksesta – 270 ajoneuvoa tunnissa. Liikennemäärä pitää sisällään sekä alueelle saapuvan että sieltä lähtevän liikenteen”.*

”Asemakaavan tuottama liikenne hajaantuu suunnittelualueelta eri ilmansuuntiin, mistä syystä nettovaikutukset alueen ympäristössä jäävät kokonaisuudessaan suhteellisen vähäisiksi. Suurimmillaan vaikutukset ovat alueen eteläosassa, johtuen alueen keskitetyn pysäköinnin sekä paljon liikennettä tuottavan päiväkodin sijoittumisesta Pitkädun puolelle.”

”Merkittävimmät liikennemäärien muutokset, huomioiden nykyisen maankäytön myötä poistuva liikenne ja uuden maankäytön aiheuttama uusi liikenne, tapahtuu Pitkädulla, Järvikadulla ja Ratakadulla. Alueen sisäisistä kaduista vähäisimmät muutokset tulevat Laivakadulle ja Vuorikadulle”.

Liikenneselvityksessä laadittiin liikennemallinnus kolmesta vaihtoehdoisesta verkollisesta ratkaisusta:

- Vaihtoehto 1: Kalastajankatu (välillä Pitkätu-Järvikatu) toteutetaan hidaskatuna
- Vaihtoehto 2: Järvikatu (välillä Pitkätu-Kalastajankatu) toteutetaan hidaskatuna
- Vaihtoehto 3: Sekä Järvikatu että Kalastajankatu toteutetaan hidaskatuina edellä mainituilla katuosuuksilla.

Vaihtoehdot on esitetty alla olevissa kaavioissa. Alkuperäiset kuvat löytyvät liikenneselvityksestä, jossa ne ovat paremmin luettavissa.

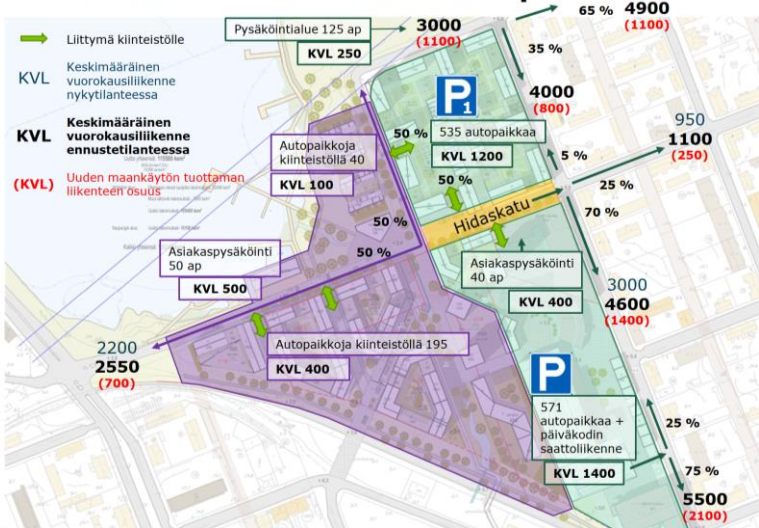
Tumma keltainen: hidaskatuna tutkittu katuosuus.

Vaalea keltainen: Alue, jonka liikenne suuntautuu pääsiallisesti Pitkädulta Järvikadun kautta itään.

Vihreä: alue jonka liikenne suuntautuu pääsiallisesti Pitkädulle.

Violetti: alue, jonka liikenne suuntautuu pääsiallisesti Palosaaren sillalle

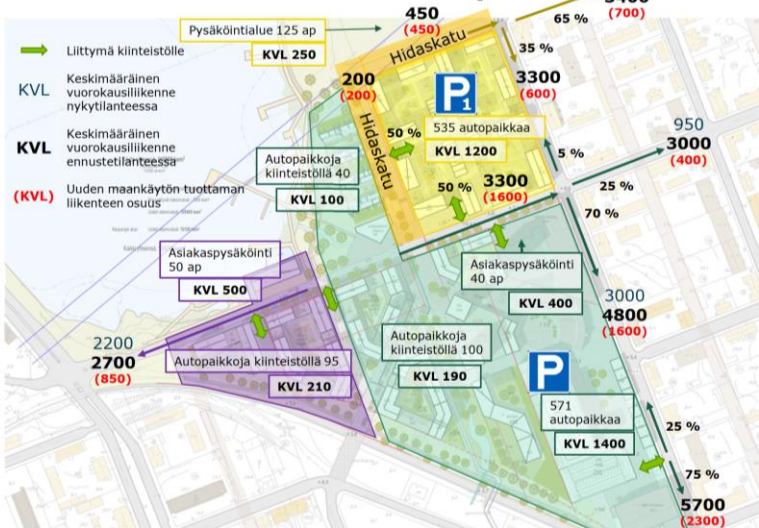
Liikenteen suuntautuminen | VE1



Vaihtoehdossa 1 Kalastajankatu on suunniteltu hidaskaduksi. Tässä vaihtoehdossa liikenteen siirtymät nykytilaan verrattuna ovat kaikista vähäisimpiä. Nykyinen itä-länsisuuntainen läpiajoliikenne säilyy Järvikadulla ja Kalastajankatua käyttää ainoastaan kadunvarren asumisen liikenne sekä osa uuden maankäytön tuottamasta liikenteestä. Näin ollen liikenteen lisäys Kalastajankadulla on maltillinen.

Pieni osa uuden maankäytön tuottamasta liikenteestä saattaa ohjautua myös muille Vöyrinkaupungin kaduille, mutta määrän oletetaan jäävän vähäiseksi, sillä kadut eivät ole houkuttelevia läpiajoreittejä.

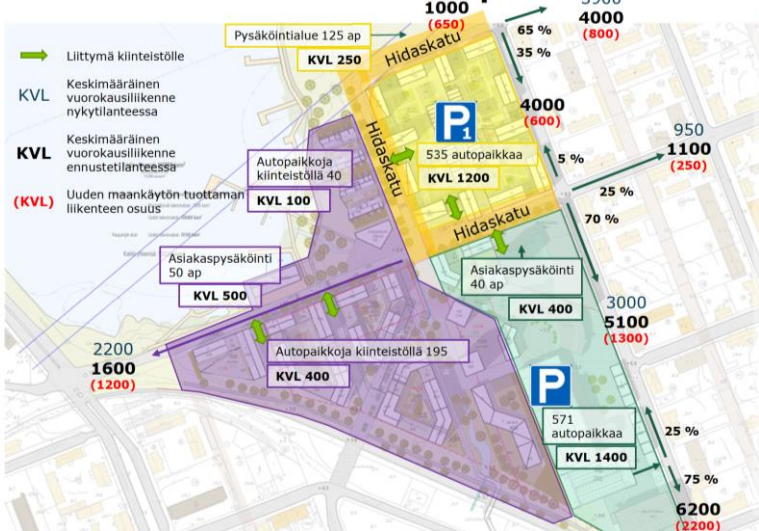
Liikenteen suuntautuminen | VE2



Vaihtoehdossa 2 osa Järvikadusta on suunniteltu hidaskaduksi, mikä siirtää nykyisen Järvikadun läpiajoliikenteen Kalastajankadulle.

Kalastajankadun yhteyden avaaminen väliltä Pitkätie-Järvikatu houkuttaa läpiajoliikennettä Kalastajankadulle riippumatta siitä toteutetaanko Järvikadulle hidaskatu vai säilyykö se nykyisellään. Kalastajankadulla liikenteen lisäys on merkittävä.

Liikenteen suuntautuminen | VE3



Vaihtoehdossa 3 uuden asemakaava-alueen koko pohjoisin kortteli on suunniteltu hidaskaduksi. Tässä vaihtoehdossa on oletettu, että nykyisestä Järvikadun läpiajoliikenteestä noin 20 % käyttää edelleen Järvikatua läpiajoreittinä.

Mikäli hidaskatujen toteutus onnistuu siten, että kadut eivät houkuta läpiajoliikennettä, siirtyy Järvikadun nykyinen itä-länsisuuntainen läpiajoliikenne pääasiassa reiteille Pitkätie-Ratakatu tai Vöyrinkatu-Konepajankatu. Osa itä-länsisuuntaisesta läpiajoliikenteestä saattaa siirtyä myös Palosaareen tai reitille Yhdystie - Sepänkyläntie. Liikenteen mahdollinen ruuhkautuminen ohjaa suuntautumista.

Selvityksessä todettiin, että hidaskadun paikalla on merkittäviä vaikutuksia sekä alueen sisällä että laajemmin ympäröivien kaupunginosien kannalta.

Vaihtoehdossa 1 Kalastajankatu on suunniteltu hidaskaduksi. Tässä vaihtoehdossa liikenteen siirtymät nykytilaan verrattuna ovat kaikista vähäisimpiä. Nykyinen itä-länsisuuntainen läpiajoliikenne säilyy Järvikadulla ja Kalastajankatua käyttää ainoastaan kadunvarren asumisen liikenne sekä osa uuden maankäytön tuottamasta liikenteestä. Näin ollen liikenteen lisäys Kalastajankadulla on maltillinen. Pieni osa uuden maankäytön tuottamasta liikenteestä saattaa ohjautua myös muille Vöyrinkaupungin kaduille, mutta määrän oletetaan jäävän vähäiseksi, sillä kadut eivät ole houkuttelevia läpiajoreittejä. Vaihtoehto 1 valittiin jatkosuunnitteluun.

- Vaihtoehdossa 2 (Pelkästään Järvikatu toteutetaan hidaskatuna) liikenne siirtyy Kalastajankadulle, mikä muuttaisi tilannetta merkittävästi huonompaan suuntana Vöyrinkaupungin kannalta.
- Vaihtoehdossa 3 (Sekä Järvikatu että Kalastajankatu toteutetaan hidaskatuna) liikenteen siirtymät olisivat vaikutuksiltaan laaja-alaisempia. Tässä tilanteessa alueen lävistävä ohikulkuliikenne todennäköisesti siirtyisi vaihtoehtoisille reiteille ja heikentäisi muun muassa Palosaaren asuinolosuhteita. Tästä syystä vaihtoehtoa 3 ei valittu jatkosuunnitteluun. Kaavoitettavan alueen kannalta se olisi ollut paras vaihtoehto, sillä Järvikadun liikenteen rajoittaminen ja hidastaminen antaisi vielä enemmän mahdollisuuksia luoda yhteyksiä rakennetun alueen ja Onkilahden puiston välille.

Liikenteellinen toimivuustarkastelu (risteykset)

Selvityksessä simuloitiin asemakaavan muutoksen vaikutuksia asemakaava-alueen läheisyydessä olevien risteysten toimivuuteen. Simulaatiot kuvaavat iltahuipputunnin liikennetilannetta ennustetilanteessa. Johtopäätöksiä:

- Kaavoitettava alue tukeutuu nykyiseen katuverkkoon Järvikadun ja Pitkädun kautta
- Kaavoitettavan alueen tuottamasta liikenteestä suuri osa suuntautuu Pitkädulle. Tämä johtuu pysäköintilaitosten sijoittelusta.
- Uuden maankäytön tuottama liikenne itsessään ei kuormita merkittävästi tarkastelualueen liittymiä, sillä liikenteen nettolisäys on maltillinen.
- Tarkastelualueen herkimmin ruuhkautuvat liittymät ovat:
 - Pitkädun ja Ratakadun liittymä
 - Pitkädun ja Hietasaarenkadun liittymä
 - Vöyrinkadun ja Konepajankadun liittymä (Kaavamuutoksen vaikutus erityisesti tähän liittymään on vähäinen. Liittymä siis ruuhkautuisi ilman kaavamuutostakin)
- Järvikadun ja Kirkkopuistikon liittymässä kaistakapasiteettia on runsaasti ja liittymä kestää ongelmitta uuden maankäytön liikennetuotoksen nykyisen läpiajoliikenteen lisäksi.
- Liikenteellisen toimivuuden näkökulmasta paras vaihtoehto on VE1, jossa itä-länsisuuntainen läpiajoliikenne pysyy Järvikadulla.
- Vaihtoehdossa 3 itä-länsisuuntaisen läpiajoliikenteen siirtyminen Pitkädulle ja Vöyrinkadulle voi aiheuttaa liikenteen huipputunnilla jo ennestään kuormittuneisiin liittymiin liikenteellisen toimivuuden heikkenemistä. Simuloinneissa näiden liittymien palvelutaso laskee välttävää huonoon.

Liikenneselvityksen ja meluselvityksen mallinnuksissa ei ole tutkittu sellaisia vaihtoehtoja, joissa Vöyrinkaupungin sisäisen katuverkon (Kalastajankatu, Laivakatu, Vuorikatu, Pitkälahdenkatu) liikennettä olisi rajoitettu. Tämä johtuu siitä, että liikennemallinnuksilla ei haluttu tuottaa epärealistisen positiivista kuvaa asemakaavan vaikutuksista. Tästä huolimatta liikennettä rajoittavia toimenpiteitä on mahdollista tehdä. Yksityishenkilön mielipiteessä esiin nos-

tetut 8. ja 9. kaupunginosassa tehdyt toimenpiteet ovat hyviä esimerkkejä onnistuneista liikennejärjestelyistä vanhalla ruutukaava-alueella.

5.3.9.2 Liikenteen melu- ja tärinäselvitys

Liikenteen melu- ja tärinäselvitys laadittiin poikkeuksellisen laajalta alueelta. Selvityksessä on mukana koko Vöyrinkaupunki Pitkädun ja Vöyrinkadun välisellä alueella. Kaava-alueen melu- ja tärinävaikutuksia arvioitiin tieliikenteen ennustevuoden 2040 liikennetietojen avulla. Selvityksessä esitetään suosituksia melun, runkomelun ja tärinän huomioimisesta alueen jatkosuunnittelussa. Lisäksi selvityksessä tarkastellaan kaavahankkeen vaikutuksia kaava-alueen ulkopuolella olevan lähialueen katuverkoston liikennemääriin ja sitä kautta melutilanteeseen.

Selvityksen mukaan asemakaavan muutoksella on vain vähäisiä vaikutuksia Vöyrinkaupungin puutaloalueeseen. Selvityksen johtopäätöksissä todetaan: *”Melun ohjearvot toteutuvat suunnitellun kaavan pihaluoteilla kauttaaltaan ilman erillistä meluntorjuntaa.”*

”Kaava-alueen itäpuolella (Vöyrinkadun ja Pitkädun välinen alue) melutilanne ei juuri muutu nykytilanteen ja ennustetilanteen 2040 välillä. Tilanne täyttää nykytilanteessa ja ennustetilanteessa 2040 Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 ohjearvojen vaatimukset”.

Selvityksessä annetaan asemakaava-alueelle seuraavia liikennemelua koskevia suosituksia:

- Uusille rataa lähinnä oleville asuinalueille suositellaan asemakaavan äänitasoerovaatimukseksi vähintään 32 dB.
- Ulko-oleskelualueet suositellaan sijoitettavan rakennusten ja/tai melusteiden suojaan liikennemelulta.
- Katujen puoleiset parvekkeet suositellaan lasitettaviksi.

Liikennetärinän ja runkomelun osalta suositellaan antamaan seuraavat kaavamääräykset rataa lähimmille rakennuksille:

- Liikennetärinän tunnusluku $v_{w,95}$ ei saa ylittää asumiseen tai niihin rinnastettavissa tiloissa tasoa 0,3 mm/s (Luokka C).

5.3.10 Vaikutukset erikoiskuljetuksiin

Järvikatu on määritelty Vaasan kaupungin ja Ely-keskuksen sopimuksessa yhdistetyksi runko- ja suurmuuntajareitiksi. Järvikatua on käytetty pelkästään Wärtsilän tehdasalueen erikoiskuljetusten tarpeeseen. Reitille on myönnetty noin 190 kuljetuslupaa viimeisen viiden vuoden aikana. Tämän reitin kautta ei ole edellä mainitulla ajanjaksolla myönnetty kauttakuljetuksia esimerkiksi Palosaaren alueelle. Liikenneselvityksen mukaan Järvikadun erikoiskuljetusreitti voidaan poistaa erikoiskuljetusten kuntasopimuksesta teollisuustoiminnan poistuttua alueelta.

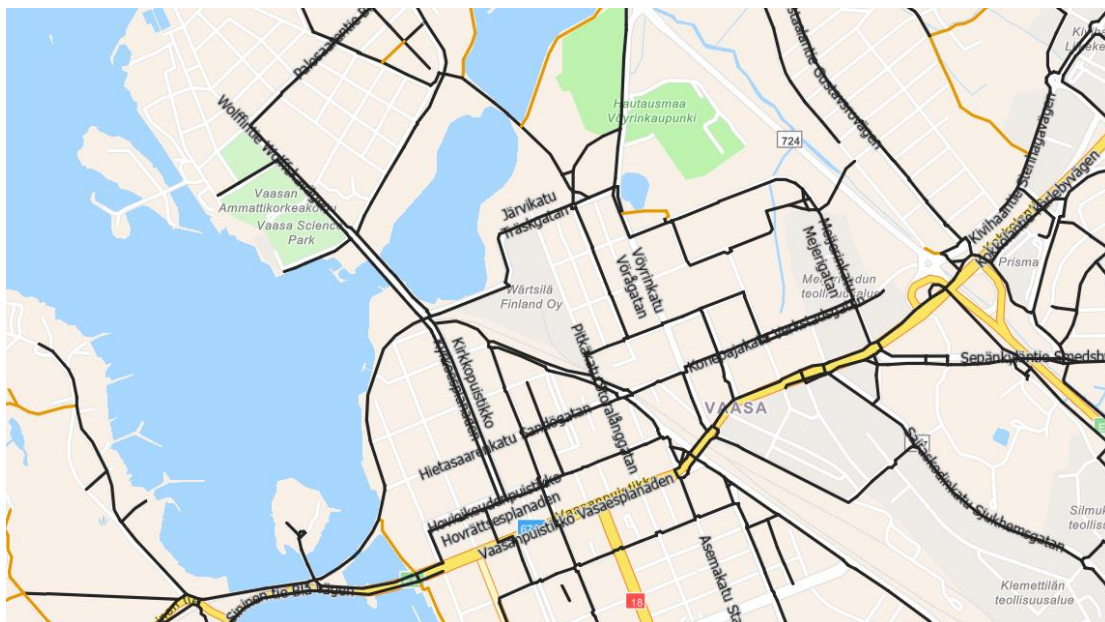
Alueen suunnittelussa tulee kuitenkin huomioida, että alueen rakentuessa on tarve erikoiskuljetuksille, kuten nosturi- ja elementtikuljetuksille. Kyseiset asiat on huomioitu asemakaavaa varten laaditussa alustavassa liikenteen yleissuunnitelmassa.

5.3.11 Vaikutukset jalankulkuun ja pyöräliikenteeseen

Asemakaavan muutoksella tehdään parannuksia alueen reittiverkoston, mutta samalla myös lisätään kävelyn ja pyöräilyn reitteihin kohdistuvia tarpeita. Jo pelkästään tehdasalueen käyttötarkoituksen muuttuminen lisää merkittävästi alueella tapahtuvaa kävelyä ja pyöräilyä.

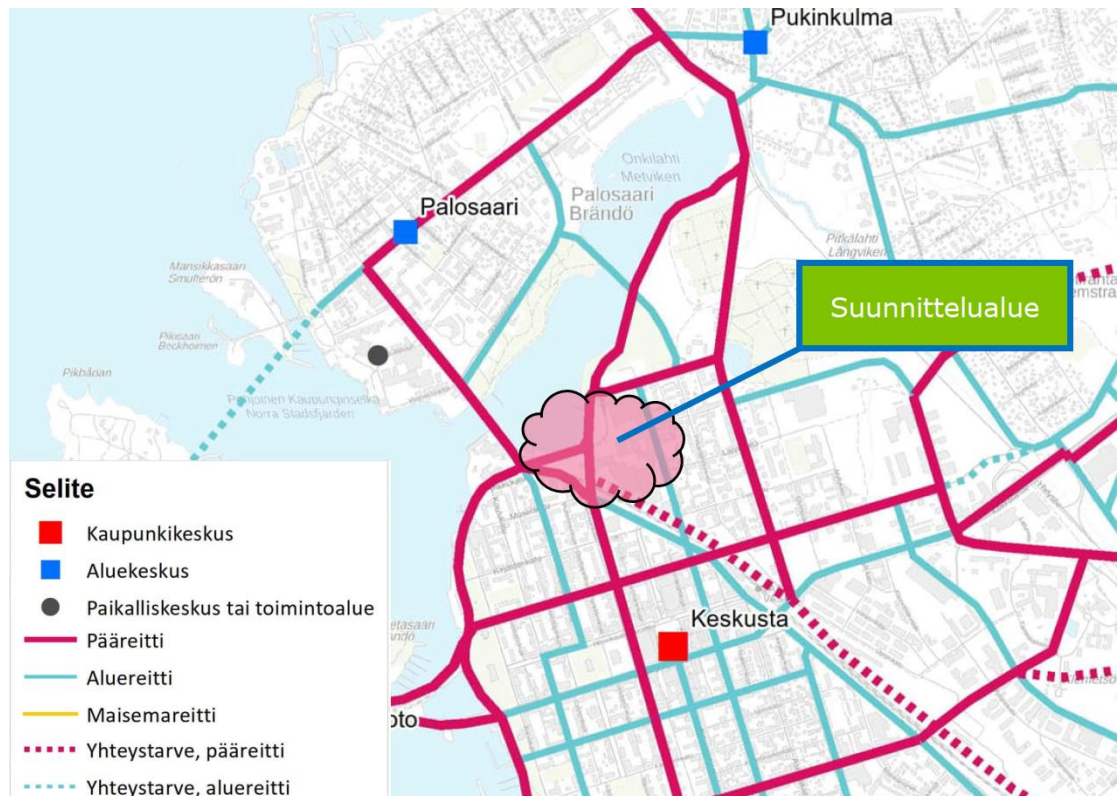
Tehdasalueelle suunnitellut toiminnot ja Onkilahden puiston kehittäminen lisäävät tarvetta alueen hyvälle saavutettavuudelle sekä keskustan suunnasta että laajemmin koko kaupunki-alueelta.

Alue sijaitsee liikenteellisessä solmukohtassa eri kaupunginosien nivelkohdassa. Rata ja suljettu tehdasalue muodostavat nykyään merkittävää estevaikutusta kävelylle ja pyöräilylle. Asemakaavan toteutuminen poistaa estevaikutusta, kun nykyisen tehdasalueen läpi saadaan uusia yhteyksiä. Alueen reittiverkon kehittämisellä on laajoja positiivisia vaikutuksia kävely- ja pyöräiliikenteelle. Vaikutukset kohdistuvat lähialueen asukkaisiin, joille avautuu uusia reittejä Palosaarelle ja Onkilahden rantaan. Positiivisia vaikutuksia syntyy myös laajemmin heille, joilla on tarve kulkea eri kaupunginosien välillä, tai keskustasta viheralueille.



Nykyinen pyörätieverkosto

Itä-länsisuuntainen pyöräilyn pääyhteys kulkee alueen pohjoisreunalla Järvikadulla. Pohjois-eteläsuuntainen verkosto tukeutuu vahvasti katujen ajoratoihin. Lähimmät pohjois-eteläsuuntaiset pyöräilyn pääyhteydet kulkevat alueen ulkopuolella, lännessä Kirkkopuistikolla ja idässä Pitkälahdenkadulla. Tällä hetkellä alueen pyöräreiteissä on useita epäjatkuvuuskohtia. Kävelyn osalta tilanne on nykytilassa parempi, sillä katujen molemmin puolin on pääosin jalkakäytävät jo nykytilassa.



Jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkko (Vaasan kaupungin kävelyn ja pyöräilyn edistämishjelma 2021)

Asemakaavassa mahdollistetaan Vaasan pyöräilyn ja jalankulun edistämishjelmassa suunniteltuja reittejä. Suunnittelualueen sisällä kulkevia pääreittejä (punaiset viivat) ovat Järvikatu ja radan yli avattava Raastuvankadun jatkeen yhteys, joka jatkuu edelleen pohjoiseen Onkilahden rantaa pitkin. Alureiteiksi (siniset viivat) on määritelty Kirkkopuistikko ja Pitkäkatu sekä Kalastajankatu Vöyrinkadulle asti.

Radan pohjoispuolelle suunniteltu reitti (punainen pistekatkoviiva) parantaa merkittävästi Palosaaren saavutettavuutta Vöyrinkaupungin ja Klemettilän suunnasta, mutta myös laajemmin Vaasan eteläisistä ja itäisistä osista. Liikenneturvallisuuden kannalta reitti on ihan-teellinen, sillä se risteää autoteiden kanssa merkittävästi harvemmin kuin keskusta-alueen pyörätiet yleensä.

Suurempien verkollisten muutosten lisäksi asemakaavassa mahdollistetaan muitakin yhteyksiä nykyisen tehdasalueen läpi. Kalastajankadun kohdalla oleva yhteys Wärtsilän nykyisen pääportin kohdalla palautetaan takaisin kaduksi, jolloin Vöyrinkaupungin ja Palosaaren välinen yhteys muuttuu sujuvammaksi. Kalastajankadun yhteyden avaaminen kytkee kaavoitet-tavan alueen paremmin Vöyrinkaupungin itäosan kaupallisiin palveluihin ja oppilaitoksiin. Myös yhteydet Kivihakaan ja itäisiin kaupunginosiin, kuten Kotirannalle, paranevat.

Raastuvankadun kohdalle suunniteltu uusi tasoristeys on mahdollistettu jo nykyisessä ase-makaavassa, mutta sitä ei ole toteutettu. Tältä osin nykyiseen asemakaavaan tehdään kaksi muutosta: Reitti käännetään kohtisuoraan kohti rataa ja se mahdollistetaan vain kevyelle lii-kenteelle. Jälkimmäisellä on positiivisia vaikutuksia kevyen liikenteen turvallisuuteen. Raas-tuvankadun jatke parantaa suunnittelualueen saavutettavuutta keskustan pohjoisosista. Matka lyhenee metrimääräisesti, kun ei tarvitse kiertää Kirkkopuistikon tai Pitkäkadun kaut-ta. Lisäksi uudella reitillä on vähemmän korkeuseroja, mikä lisää sen sujuvuutta ja saavutet-tavuutta.

TILANNE ILMAN UUTTA TASORISTEYSTÄ: Kaaviossa on esitetty etäisyydet Konepaja-alueen keskipisteeseen tieverkkoa pitkin. Kaaviossa kuvataan tilannetta, jossa tehdasalueelle avataan uusia yhteyksiä, mutta radan yli ei tuoda uutta yhteyttä.



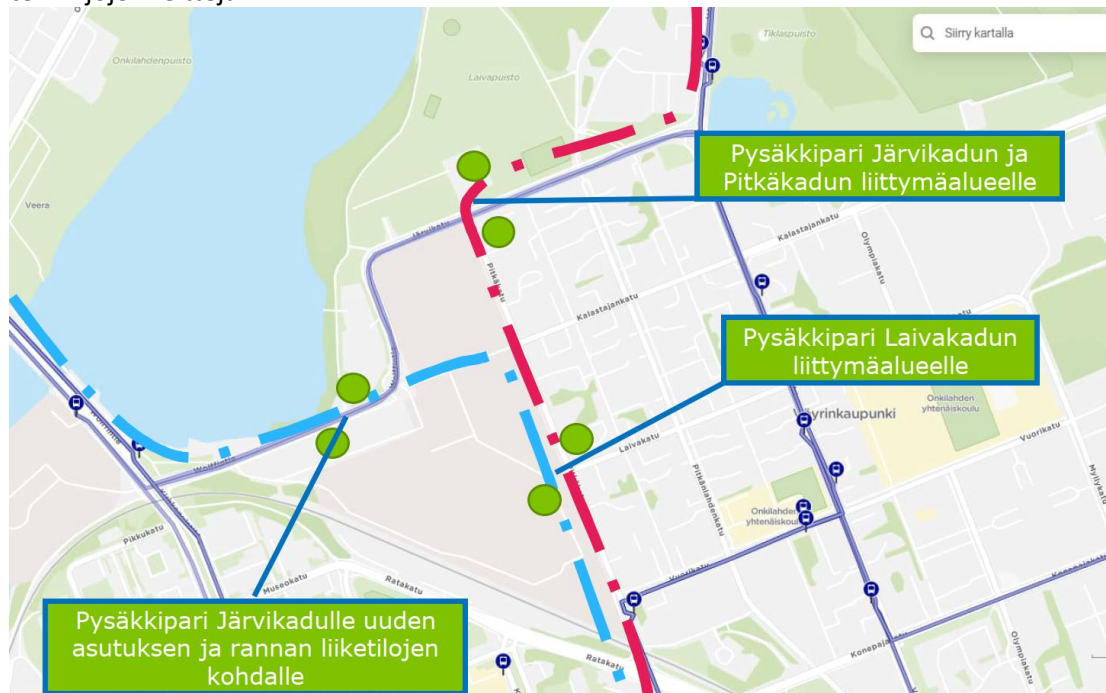
ASEMAKAAVALUONNOKSEN MUKAINEN TILANNE: Kaaviossa on esitetty etäisyydet Konepaja-alueen keskipisteeseen, kun Raastuvankadun kohdalta tuodaan uusi tasoristeys kohtisuorasti radan yli. Vaihtoehto todettiin saavutettavuuden kannalta edullisimmaksi.



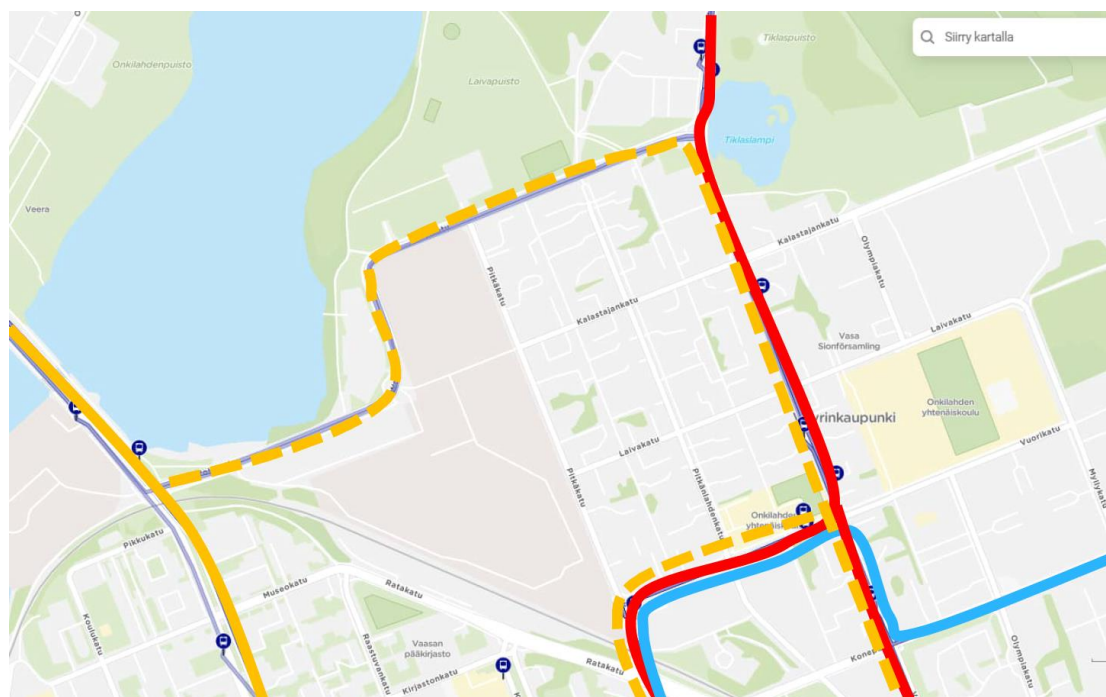
Kuvalähde: Tieverkko / Vägnät: VÄYLÄ 2021 (muokattu)
Taustakartta / Bakgrundskarta: ESRI 2021

5.3.12 Vaikutukset joukkoliikenteeseen

Alueen kehittymisen myötä syntyy uutta potentiaalia joukkoliikenteelle. Liikenneselvityksessä on tehty ehdotuksia joukkoliikenteen kehittämistoimenpiteiksi, ks. kuva alla. Nykytilassa joukkoliikenteen reitit kulkevat Vöyrinkatua, Vuorikatua ja Järvikatua pitkin. Reitien suunnittelussa tulee huomioida Onkilahden yhtenäiskoulun saavutettavuus, joten uudet ehdotetut kehittämissuunnitelmat tulisi toteuttaa lisäämällä bussilinjoja, ei siirtämällä nykyisten linjojen reittejä.



Liikenneselvityksen kehittämissuunnitelmat joukkoliikenteelle



Nykyiset joukkoliikenteen reitit

5.3.13 Esteettömyys ja saavutettavuus

Kaavoitettava alue on melko tasaista ja maaston korkeuserot voidaan pääosin huomioida myöhemmin rakennussuunnittelussa.

5.3.14 Riskikartoitus

Asemakaavaprosessia koskeva riski

Mikäli asemakaavan muutos ei saa lainvoimaa, keskeinen osa Vaasan keskusta-alueesta jää teollisuuskäyttöön tai alue jää käyttämättä. Myös kevyen liikenteen reittien kehittäminen viivästyy tai jää kokonaan toteutumatta.

Terveysriskien arviointi

Pilaantuneita maita koskevassa taustaselvityksessä todetaan:

”Merkittävin altistumisriski maaperässä todetuista haitta-aineista aiheutuu, mikäli terveydelle haitallisia yhdisteitä esiintyy alueen pintamaassa tai ne pääsevät kulkeutumaan rakennusten sisäilmaan.”

”Todetut haitta-ainepitoisuudet ovat tulevaa maankäyttöä koskien enimmäkseen pieniä, mutta joidenkin todettujen pitoisuuksien osalta riskien pois sulkeminen edellyttää jatkotoimenpiteitä.”

”Ympäristöhallinnon ohjeessa 6/2014 kestävän kunnostuksen tavoitteeksi esitetään, että pintamaan (n. 0,5-1 m syvyyteen saakka) edustavat haitta-ainepitoisuudet uudisrakennuskohteissa alittavat asuintonttien ja lasten leikki paikkojen kohdalla kynnysarvotason tai alueellisen taustapitoisuuden ja muualla vähintään alemman ohjearvon. Alueella todetut haitta-aineet sijoittuvat pääosin pintamaakerroksen alapuolelle, mutta tutkimuspisteiden määrä alueella on rajallinen ja entisen kaatopaikan ympäristössä todennäköisesti esiintyy kohonneita haitta-ainepitoisuuksia myös pintamaassa. Entisellä kaatopaikka-alueella joudutaan todennäköisesti myös poistamaan jätteitä geoteknisistä syistä.”

Ekologisen riskin arviointi

Pilaantuneita maita koskevassa taustaselvityksessä todetaan: *”Tutkimuskohteella on pitkä teollinen historia ja maankäytön muuttuessa nykyistä herkemäksi alueen ekologisen tilan arvioidaan paranevan. Kohteessa todetut haitta-aineet, joita esiintyy ekologisen viitearvon ylittävänä pitoisuutena, voivat heikentää maaperässä luonnostaan elävän eliöstön elinolosuhteita, mutta haitan ei arvioida kohdistuvan herkkiin tai suojelua vaativiin eliölajeihin. Ekologisen viitearvon ylittävät haitta-aineet sijoittuvat lisäksi pääosin ekologisesti aktiivisen pintamaakerroksen (0-1 m) alapuolelle, jossa eliöstön määrä on vähäinen. Kulkeutumisriskitarkastelun perusteella maaperässä ja pohjavedessä todetut haitta-aineet eivät kulkeudu alueen ulkopuolelle ekologisesti arvokkaille alueille, minkä vuoksi kohteessa todetuista haitta-aineista ei katsota aiheutuvan ekologista riskiä”.*

”Todetut haitta-ainepitoisuudet ovat myös tulevaa maankäyttöä koskien enimmäkseen pieniä, mutta joidenkin todettujen pitoisuuksien osalta riskien pois sulkeminen edellyttää jatkotoimenpiteitä. Lisäksi rakentamisen yhteydessä haitta-aineita sisältävää maa-ainesta joudutaan kuitenkin kaivamaan, joka edellyttää ympäristönsuojelulain 136 § mukaista ilmoitusta pilaantuneen maaperän puhdistamisesta sekä siihen liittyvää kunnostuksen yleissuunnitelmaa”.

Pohjavesiriskin arviointi

Pilaantuneita maita koskevassa taustaselvityksessä todetaan: ”Pohjavedessä todetut haitta-ainepitoisuudet olivat kokonaisuutena pieniä, eikä ympäristö- tai terveysriskien kannalta merkittävää haitta-aineiden kulkeutumista pohjaveteen ole havaittavissa. Pohjaveden haitta-ainepitoisuuksissa on havaittavissa haitta-aineiden kulkeutumista maaperästä pohjaveteen, ja pitoisuustasoltaan haitta-aineet estäisivät pohjaveden talousvesikäytön. Alueen pohjavesi kuitenkin purkautuu mereen, jossa pitoisuudet laimenevat nopeasti suurempaan vesimäärään. Mikäli pohjaveden haitta-ainepitoisuuksia verrataan vesistöön johdettavan huleveden haitta-ainepitoisuuksiin, ovat todetut pitoisuudet esimerkiksi öljyhiilivetyjen kohdalla pieniä”.

Rakennettavuuteen liittyvän riskin arviointi

Pilaantuneisuuteen ja maaperän rakennettavuuteen liittyvät selvitykset ovat vielä luonnosvaiheessa kesken. Erityisesti entisen kaatopaikka-alueen tilannetta tarkastellaan uudelleen luonnosvaiheen jälkeen. Kun saadaan lisää tietoa, voidaan tarkemmin arvioida maaperään liittyviä kustannusvaikutuksia. Johtopäätösten perusteella voidaan myös tehdä kaavaratkaisuun muutoksia. Nykyisten tehdashallien kohdalla ei ole mahdollista tehdä yhtä kattavia tutkimuksia kuin rakentamattomien alueiden osalta.

Lähiympäristössä olevien laitosten aiheuttamat riskit

Kaava-alueen vieressä sijaitsee kaksi Tukesin valvonnan alaista laitosta, joilla on lupa varastoida vaarallisia aineita. Molempien laitosten konsultointivähyke on 0,5 km tontista. Laitokset ovat:

- Vaasan sähkön laitos kaava-alueen länsipuolella. Alueella varastoidaan kevytpolttoöljyä. Alueelle laaditun lämpösäteilylaskennan perusteella mahdollisen palon aiheuttamat vaara-alueet ovat pieniä, eivätkä ylety kaava-alueelle asti.
- Vaasan Yliopiston moottorilaboratorio sijaitsee kaava-alueen pohjoispuolella Palo-saarella. Laboratoriota koskevat tiedot tarkentuvat asemakaavatyön aikana.
- Laitoksiin saapuvien vaarallisten aineiden kuljetusten aiheuttamat riskit tarkentuvat asemakaavatyön aikana.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijät liittyvät pääasiassa liikenteeseen, josta aiheutuu melu- ja turvallisuushaittoja.

Asemakaavan toteutumisesta ei aiheudu merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä. Alueelle suuntautuva liikenne kuitenkin lisääntyy asemakaava myötä.

5.5 Nimistö

Aloituvaiheen internet-kyselyssä saatiin paljon alueen nimistöön liittyviä ehdotuksia. Ehdotuksia on koottu asemakaavan liitteeseen.

Nimiehdotuksista suuri osa liittyi alueen teolliseen historiaan, Valtion rautateiden toimintaan alueella tai alueen sijaintiin meren rannalla. Ne ovat hyviä ja melko tyypillisiä lähtökohtia paikannimien antamiselle. Luonnosvaiheessa ehdotetaan seuraavia nimiä:

Koko alueen nimi

- Konepajanranta / Verkstadsstranden

Pyöräilyn pääreittien nimet

- Ratapihanraitti / Bangårdsstråket (radan varren reitti, joka tulee jatkumaan myös Etelä-Klemettilässä

- Onkilahdenraitti / Metviksstråket (reitti Onkilahden rantaa pitkin Paperisillalle ja pohjoiseen)

Puistojen nimet

- Konepajanpuisto / Verkstadsparken (Kauppapuistikon päätteenä oleva puisto)
- Konepajanranta / Verkstadsstranden (rantapuisto alueen edessä)

Aukioiden nimet

- Konepajantori / Verkstadstorget (keskeinen aukio, jolla alueen kaikki tärkeimmät reitit risteävät)
- Porttivahdinaukio / Portvaktsplatsen (katuaukio Wärtsilän entisen pääportin kohdalla)
- Tehtaanpiha / Fabriksgården (1-tehtaan eli vanhan tehtaan sisäpiha)
- Takomonpiha / Smedjegården (Pitkädun ja kokoonpanohallin välinen alue)

Katujen nimet

- Järvikatu / Tråskgatan (säilyvä nimi)
- Pitkåkatu / Storalånggatan (säilyvä nimi)
- Porttikatu / Portgatan (Kalastajankadun ja Järvikadun välinen uudelleen avattava katuysteys)
- Laboratorionaukio / Laboratorieplatsen (Viisto katu, joka jatkuu radan eteläpuolelta Raastuvankadulta kohti alueen keskusaukiota)
- Veturitallinaukio / Lokstallsplatsen (Viisto katu, joka jatkuu Pitkåkadulta Veturitallin ohi kohti alueen keskusaukiota)
- Höyrykoneenkujaja / Ångmaskinsgrånden (pohjoisimman korttelin palokujaja)
- Vaihdekatu / Våxelgatan (Kiertokankitehtaan ja kokoonpanohallin välistå päiväkotitontille kulkeva katu)
- Laboratorionkujaja / Laboratoriegrånden (Järvikadun ja radan välinen pyöråkatu / hidaskatu)
- Sylinterikujaja / Cylindergrånden (alueen läntisin päättyvä katu, Järvikadun etelåpuolella. Puuttuu kokonaan vaihtoehdosta 3)

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat on esitetty liitteessä 4. havainnema-
teriaali.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan on tarkoitus valmistua vuoden 2024 aikana, jonka jälkeen kaava-alueen rakennuslupamenettely ja toteuttaminen voivat vaiheittain alkaa.

Asemakaavan toteutumisen edellytyksenå ovat teollisuustoiminnan poistuminen alueelta, pilaantuneiden maa-alueiden puhdistaminen ja infrastruktuurin rakentaminen.

Maankåyttösopimuksessa, joka solmitaan kaavaehdotusvaiheessa ja hyväksytään samanaikaisesti lopullisen kaavan kanssa, sovitaan kaupungin sekä alueen maanomistajan toteutukseen liittyvistä vastuista sekä toteutusaikatauluista. Alueelle toteutuva asuinrakentaminen ja sen arvioitu toteutumisaikataulu huomioidaan kaupungin maankåytön toteuttamisohjelman tulevassa pivityksesså.