



Asemakaavan muutos ak1114 Villa Gerby

ASEMAKAAVASELOSTUKSEN LIITTEET

Vaasan kaupunki, Kaavoitus 30.9.2023

LIITE 1. Asemakaavakartta ja asemakaavamääräykset

LIITE 2. Luonnosvaiheen palautteet ja kaavoituksen vastineet

LIITE 3. Ehdotusvaiheen palautteet ja kaavoituksen vastineet

LIITE 4. Havainnemateriaali

LIITE 5. Asemakaavan seurantalomake

LIITE 6. Viheralueiden hoitoluokituskartta

LIITE 7. Tonttijakokartta

LIITE 8. Vaikutusten arviointilomake



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEKETTECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

AP-1

Asuinpienalojen korttelialue, jolle voidaan rakentaa yhden asunnon erillispientaloja. Uudisrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa korkeintaan 80 prosenttia rakennuspaikan rakennusoikeudesta. Tontille sallitusta kerrosalasta korkeintaan 30 prosenttia saadaan käyttää asumiseen verrattavaksi työ- tai liiketila. Sijaintipaikka tulee huomioida suunnittelussa sijoittamalla uudisrakennukset korttelialueelle niin, että huvilarakennus pysyy lähiympäristönsä dominanttirakennuksena. Uudisrakennuksissa tulee olla harjakatto, materiaali saumapeltikatto. Muualle kuin oleskelupihaan puolella kuitit, terasit, erkerit ym. muut vähäiset rakennelmat saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle. Talousrakennusten tulee olla harjakattoisia. Taloyhtiön jätepieste tulee sijoittaa talousrakennukseen.

Kvartersområde för småhus, där man kan bygga fristående småhus med en bostad. I en nybyggnads första våning får man placera högst 80 procent av byggsplatsens byggrätt. Av den på tomtens tillåtna byggnadsrätten högst 30 procent får användas för arbets- eller affärsutrymme, som motsvarar bostadsändamål. Placeringen ska beaktas vid planeringen genom att nybyggnaderna placeras i kvartersområdet så att villabyggnaden förblir dominant byggnad i sin närmiljö. Nybyggnaderna bör ha sadeltak av falsat plättak. Någon annanstans än mot utevistelseområden får kvistar, terrasser, burspråk m.m. mindre konstruktioner byggas utanför byggnadsytan. Ekonomibyggnaderna bör ha sadeltak. Husbolagets avfallspunkt ska placeras i ekonomibyggnaden.

P

Palvelurakennusten korttelialue. Alueelle toteutettavat rakennukset ja rakennelmat tulee sovittaa maisemaan olevaa puustoa ja kasvillisuutta mahdollisuuksien mukaan säilyttämällä. Tarvittaessa alueen istutuksia tulee täydentää alueelle tyyppisiä puu- ja kasvilajeja käyttäen. Rakennuksissa tulee olla harjakatto.

Kvartersområde för servicebyggnader. Byggnaderna och konstruktionerna som ska genomföras på området ska i mån av möjlighet anpassas till landskapet genom bevarande av det trädbestånd och den växtlighet som finns. Vid behov ska områdets planteringar kompletteras med träd- och växtslag som är typiska för området. Byggnaderna bör ha sadeltak.

VL

Lähiavikistysalue, jota hoidetaan ja tarvittaessa täydennysistutetaan luontotyyppinsä mukaisesti. Alueelle saa rakentaa yleisiä käyttöä palvelevia vähäisiä rakennelmia tai laitteita. Näyrekkeiönsä, joka on suojattu ja jota tarvitaan täydennysistutetaan luontotyyppinsä mukaisesti. Alueelle saa rakentaa yleisiä käyttöä palvelevia vähäisiä rakennelmia tai laitteita. Näyrekkeiönsä, joka on suojattu ja jota tarvitaan täydennysistutetaan luontotyyppinsä mukaisesti. Alueelle saa rakentaa yleisiä käyttöä palvelevia vähäisiä rakennelmia tai laitteita.

LP

Näyrekkeiönsä, joka on suojattu ja jota tarvitaan täydennysistutetaan luontotyyppinsä mukaisesti. Alueelle saa rakentaa yleisiä käyttöä palvelevia vähäisiä rakennelmia tai laitteita. Näyrekkeiönsä, joka on suojattu ja jota tarvitaan täydennysistutetaan luontotyyppinsä mukaisesti. Alueelle saa rakentaa yleisiä käyttöä palvelevia vähäisiä rakennelmia tai laitteita.

LV

Venesatama/venevalkama. Småbåtshamn/Småbåtspåls.

EV

Suojaviheralue. Alue istutetaan ja hoidetaan monikerroksellisenä. Skydssgrönområde. Området planteras och sköts mångskiktat.

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

ju-pit-17

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

ju-pit-17

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

ju-pit-17

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

ju-pit-17

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

ju-pit-17

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

ju-pit-17

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

ju-pit-17

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

ju-pit-17

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

ju-pit-17

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

ju-pit-17

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

ju-pit-17

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

ju-pit-17

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

ju-pit-17

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

ju-pit-17

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

ju-pit-17

31

103

500

I

31

103

500

I

31

103

500

Merkintä

Selitys

AP-1

Asuinpienalojen korttelialue, jolle voidaan rakentaa yhden asunnon erillispientaloja. Uudisrakennuksen ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa korkeintaan 80 prosenttia rakennuspaikan rakennusoikeudesta. Tontille sallitusta kerrosalasta korkeintaan 30 prosenttia saadaan käyttää asumiseen verrattavaksi työ- tai liiketilaksi. Sijaintipaikka tulee huomioida suunnittelussa sijoittamalla uudisrakennukset korttelialueelle niin, että huvilarakennus pysyy lähiympäristönsä dominanttirakennuksena. Uudisrakennuksissa tulee olla harjakatto, materiaali saumapeltikatto. Muualla kuin oleskelupihaan puolella kuistit, terassit, erkkerit ym. muut vähäiset rakennelmat saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle. Talousrakennusten tulee olla harjakattoisia. Taloyhtiön jätepiste tulee sijoittaa talousrakennukseen.

Kvartersområde för småhus, där man kan bygga fristående småhus med en bostad. I en nybyggnads första våning får man placera högst 80 procent av byggplatsens bygggrätt. Av den på tomtens tillåtna byggnadsrätten högst 30 procent får användas för arbets- eller affärsutrymme, som motsvarar bostadsändamål. Placeringen ska beaktas vid planeringen genom att nybyggnaderna placeras i kvartersområdet så att villabyggnaden förblir dominant byggnad i sin närmiljö. Nybyggnaderna bör ha sadeltak av falsat plåttak. Någon annanstans än mot utevistelseområden får kvistar, terrasser, burspråk m.m. mindre konstruktioner byggas utanför byggnadsytan. Ekonomibyggnaderna bör ha sadeltak. Husbolagets avfallspunkt ska placeras i ekonomibyggnaden.

P

Palvelurakennusten korttelialue. Alueelle toteutettavat rakennukset ja rakennelmat tulee sovittaa maisemaan olevaa puustoa ja kasvillisuutta mahdollisuuksien mukaan säilyttäen. Tarvittaessa alueen istutuksia tulee täydentää alueelle tyypillisiä puu- ja kasvilajeja käyttäen. Rakennuksissa tulee olla harjakatto.

Kvartersområde för servicebyggnader. Byggnaderna och konstruktionerna som ska genomföras på området ska i mån av möjlighet anpassas till landskapet genom bevarande av det trädbestånd och den växtlighet som finns. Vid behov ska områdets planteringar kompletteras med träd- och växtslag som är typiska för området. Byggnaderna bör ha sadeltak.

VL

Lähevirkistysalue, jota hoidetaan ja tarvittaessa täydennysistutetaan luontotyyppinsä mukaisesti. Alueelle saa rakentaa yleistä käyttöä palvelevia vähäisiä rakennelmia tai laitteita. Närrekreationsområde som sköts och vid behov får kompletterande planteringar enligt sin naturtyp. På området får mindre konstruktioner eller anläggningar för allmänt bruk byggas.

LP

Yleinen pysäköintialue. Alueelle saa sijoittaa muuntamon (rakennuksen koko enintään 10 m²). Område för allmän parkering. På området får placeras en transformator (byggnadens storlek högst 10m²).



Venesatama/venevalkama.
Småbåtshamn/Småbåtspäls.



Suojaviheralue. Alue istutetaan ja hoidetaan monikerroksellisenä.
Skyddsgrönornråde. Området planteras och sköts mångskiktat.



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



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



Osa-alueen raja.
Gräns för delornråde.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

31

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

103

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

TERVALEPPÄSUONTIE

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

500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

I

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



Rakennusala.
Byggnadsyta.



Ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.



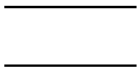
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



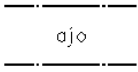
Rakennuksen vesikatön ylimmän kohdan korkeusasema.
Höjdläget för den högsta punkten på byggnadens vattentak.



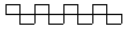
Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.



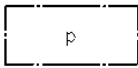
Katu.
Gata.



Ajoyhteys.
Körförbindelse.



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



Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.

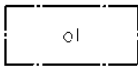
ju-pit-17

Merkintä osoittaa kunkin rakennusosalalle rakennettavan rakennuksen yhtäjaksoisen julkisivun enimmäispituuden metreinä. Julkisivun yhtäjaksoista enimmäispituutta ei voi ylittää julkisivuja porrastamalla, vaan suurikokoisia rakennusmassoja tulee rikkoa esimerkiksi kääntämällä rakennuksen massa ja harjasuunta.

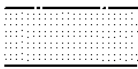
Beteckningen visar maximilängden i meter för en enhetlig fasad på en byggnad som ska uppföras på byggnadsytan. Den enhetliga maximilängden på fasaden kan inte överskridas genom indragningar i fasaden, utan stora byggnadsmassor ska brytas av till exempel genom att vända byggnadens massa och åsiktning.

3rak

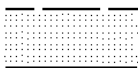
Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusten lukumäärän.
Det understreckade talet anger det antal byggnader som ovillkorligen ska iakttas.



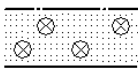
Ulko-oleskelualueeksi varattu alueen osa. Pihoja ei saa aidata niin, että tämän alueen yhteiselle käytölle aiheutuu haittaa.
Del av område som anges som område för utevistelse. Gårdarna får inte inhägnas så att det medför olägenheter för den gemensamma användningen av det här området.



Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.

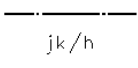


Ohjeellinen istutettava alueen osa.
Riktgivande del av område som skall planteras.



Alueen osa, jolla alueen kulttuurihistorian kannalta tärkeä kasvillisuus on säilytettävä.
Täydennys- ja hoitoistutuksien kasvillisuusvalinnoissa ja tyylissä tulee huomioida alueen kulttuurihistoria.

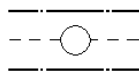
Del av område där viktig växtlighet med tanke på kulturhistorien ska bevaras. Vid växtlighetsvalet och -stilen för kompletterande och vårdande planteringar ska områdets kulturhistoria beaktas.



Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
För områdets interna gångtrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.



Ohjeellinen ulkoilureitti.
Riktgivande friluftsled.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa
v=vesi
För underjordisk ledning reserverad del av område.
v=vatten

sr - 3

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

Byggnad som ska skyddas. Arkitektoniskt och/eller kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. I byggnaden får sådana tillbyggnads- och ändringsarbeten utföras som inte förstör dess arkitektoniska och/eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som strider mot detta mål tidigare har vidtagits i byggnaden, bör man i samband med reparationer sträva efter att byggnaden renoveras på ett sätt som passar ihop med stilen. Ändringarna ska basera sig på tillräckliga utredningar.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

Uudisrakennukset tulee toteuttaa niin, että ne sijainnin, muodon, mittakaavan, materiaalien ja väriytyksen osalta sopivat alueen kulttuuriympäristöön. Pihapiirin alkuperäiset suojelurakennukset tulee kuitenkin olla selvästi erotettavissa omaksi kokonaisuudekseen esimerkiksi uudisrakennuksista poikkeavan väriytyksen tai julkisivumateriaalin avulla.

Uudisrakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka kattokaltevuus yksikerroksisena vähintään 39 astetta ja I 1/2 -, I 2/3- tai II -kerroksisena 27-33 astetta. Autotalli- ja talousrakennusten kattokaltevuus voi olla loivempi.

Maanpinnan korkeusasemaa ei saa tarpeettomasti muuttaa. Rakennukset tulee sovittaa luontevasti olemassa olevaan maastoon.

Ennen tämän kaavan lainvoimaisuutta rakennuslupan saaneelle rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty -tontin rakennusosalasta, silloin kun olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa merkitty rakennusosalaksi.

-asuntojen lukumäärästä

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

AP-tontti: Pyöräpaikkojen määrä 1 pp/30 k-m² + saman verran säältä suojattua säilytystilaa.

Autopaikkojen määrä 1,5 ap / asunto.

P-tontti: Auto- ja polkupyöräpaikkojen määrä: 1 ap / 25 k-m² sekä 1 pp / 25 k-m².

Hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan käsitellä tai viivyttaa tontilla. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä sekä niiden viherrakentaminen liitetään hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee pitää luonnontilassa tai istuttaa suosien paikan kulttuurihistoriaan soveltuvia perinnekasveja.

Tontin kulkuväyliä tai pysäköintipaikkoja ei saa asfaltoida, vaan niissä on käytettävä vettä läpäisevää päällystystä, kuten saumoiltaan läpäisevää kivetystä.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Nybyggnader ska uppföras så att de till läget, formen, skalan, materialet och färgsättningen passar in i områdets kulturmiljö. De ursprungliga skyddade byggnaderna på gårdsområdet ska

emellertid klart kunna avskiljas som en egen helhet, till exempel med hjälp av en färgsättning som avviker från nybyggnaderna eller fasadmaterialet.

Nybyggnaderna ska ha sadeltak, vars taklutning med I våning är minst 39 grader och med I 1/2 - , I 2/3- eller II våningar 27–33 grader. Garage- och ekonomibyggnadernas taklutning kan vara mer långsluttande.

Markytans höjd får inte ändras i onödan. Byggnaderna ska anpassas på ett naturligt sätt till den befintliga terrängen.

Bygglov för reparationer och ändringar kan beviljas en byggnad för vilken bygglov har beviljats innan denna plan har vunnit laga kraft utan hinder av vad som bestäms i detaljplanen

-om tomtens byggnadsyta, i de fall då en befintlig byggnad finns utanför det område som har märkts ut som byggnadsyta i planen.

-om bostädernas antal

Minimiantal för bil- och cykelplatser:

AP- tomt: Antal cykelplatser $1/30 \text{ m}^2 \text{ vy}$ + lika mycket mot väder och vind skyddat förvaringsutrymme. Antal bilplatser 1,5 bp/ bostad.

P-tomt: Antalet bil- och cykelplatser: 1 bp/25 $\text{m}^2 \text{ vy}$ samt 1 cp/25 $\text{m}^2 \text{ vy}$.

Dagvattnet ska i mån av möjlighet behandlas eller fördröjas på tomten. Gårdarna och utevistelserummen ska vara lummiga och trivsamma och deras grönbyggande ansluts tekniskt och funktionellt till dagvattenhanteringen.

De obebyggda tomtdelar som inte används för trafik eller parkering ska hållas i naturtillstånd eller förses med planteringar, där traditionella växter som passar in i stället kulturhistoria gynnas.

Vägarna och parkeringsplatserna på tomten får inte asfalteras utan på dem ska användas beläggning som släpper genom vatten, såsom stenläggning med fogar som släpper genom vatten.

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

Asemakaava ak1114 Villa Gerby

LIITE 2. Luonnosvaiheen palautteet ja kaavoituksen vastineet

Vaasan kaupunki, Kaavoitus 23.3.2023

Sisällysluettelo

Sisällysluettelo	1
1 LAUSUNNOT	2
1.1 Gerby-Västervik saaristoyhdistys ry, 3.1.2023	2
1.2 Vaasan Sähköverkko Oy, 19.12.2022	2
1.3 Vaasan Vesi, 22.12.2022.....	2
1.4 Gerbyn jakokunta & Gerbyn vesialueen osakaskunta, 4.1.2023.....	2
1.5 Pohjanmaan liitto, 5.1.2023	3
1.6 Pohjanmaan museo, 5.1.2023	3
1.7 Ely-keskus, 25.1.2023	4
2 MIELIPITEET	4
2.1 Lähistön asukas, 4.1.2023.....	4

1 LAUSUNNOT

1.1 Gerby-Västervik saaristoyhdistys ry, 3.1.2023

1. Venesataman käyttöön tarkoitettua pysäköintialuetta tulee laajentaa niin, että se tarjoaa venepaikan vuokranneille riittävät pysäköintitilat. Samassa yhteydessä on huomioitava tilavaatimukset, jotka syntyvät tavaran lastaukseen liittyen; Gerbyn venesatama on alueen merkittävin saaristoon kuljetettavien rakennus ym. -tarpeiden lastauspaikka niin kesäisin kuin myös talvikausina.

2. Asemakaavassa on varmistettava jääyhteyden pysyminen avoimena. Yhteys jäälle kulkee nykyisin Villa Gerbyn pohjoiskulmasta. Jääyhteys on tärkeä virkistyskäytön kannalta. Erityisen tärkeä se on talvisten rahtikuljetusten toteuttamisessa. Alueen sähköverkoston rakennus- ja huoltotöiden kannalta juuri nykyinen, loiva jäälle laskeutuva reitti on välttämätöntä säilyttää.

Vastine: 1. Molemmissa asemakaavaluonnosvaihtoehdoissa esitetään pysäköintialueen laajennus VL-alueelle, jolla pysäköintialueelle saadaan yhteensä noin 170 pysäköintipaikkaa. Venesataman ja pysäköintialueen sisäiset järjestelyt (lastauspaikat, tavaran säilytys) ratkaistaan alueen tarkemmassa suunnittelussa.

2. Asemakaavaluonnosvaihtoehtoihin on merkitty kaava-aluetta koskettava jääyhteys ohjeellisena ulkoilureittinä (ur).

Lisätään Gerby-Västervik saaristoyhdistys ry kaavan osallisistaan, jolloin heille lähetetään vastaisuudessa lausuntopyyntö.

1.2 Vaasan Sähköverkko Oy, 19.12.2022

LV ja LP alueella sähköteho tulee nousemaan huomattavasti, joten koko kaava-alueelle olisi hyvä mahdollistaa muuntamoiden rakentaminen, alla kaksi ehdotusta muuntamo tonteille, paikat sijaitsevat EV ja AP alueella. "Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (kuten esim. muuntamot)".

Vastine: Vaihtoehtotarkastelun jälkeen todettiin, että muuntamoille sopivampi paikka olisi LP-alueen sisällä, joten lisätään LP-alueeseen pienten muuntamorakennusten rakentamisen salliva määräys.

1.3 Vaasan Vesi, 22.12.2022

Aluetta kaavoittaessa kaavoittajan tulee ottaa huomioon alueella jo oleva vesihuoltoinfra. Näiden olemassaolo tulee turvata rasitealueilla. Tonttijakoa perustettaessa kaavoittajan tulee ottaa huomioon, että vesihuolto pitää pystyä rakentamaan Tervaleppäsuontieltä. Samoin palvelurakennusten korttelialueelle pitää pystyä rakentamaan vesihuolto, joka tulee turvata perustettavalla rasitealueella. Alueesta pidetty myös kaavoittajan kanssa palaveria, jossa Vaasan Vesi on kertonut kaavoituksen haasteista vesihuoltoa silmällä pitäen ja tämän vuoksi emme ole aikaisemmin lausuneet tästä kirjallisesti.

Vaasan Vesi ei vastusta alueen kehittämistä.

Vastine: Huomioidaan.

1.4 Gerbyn jakokunta & Gerbyn vesialueen osakaskunta, 4.1.2023

Pohjanmaan Gerbyn jakokunta ja Gerbyn vesialueen osakaskunta kannattavat vaihtoehtoa 2. Siinä pientalojen korttelialue AP-1 ja palvelurakennusten korttelialue P muodostavat kokonaisuuden, jonka liikenne ei sekoitu pienvenesataman LV-alueen liikenteeseen. Nämä toiminnot on syytä erottaa toisistaan.

Se helpottaa toimivan pienvenesataman ylläpitotoimenpiteitä myös sataman liikenteen ja pysäköinnin osalta.

Gerbyn vesialueen osakaskunta ja Gerbyn jakokunta pitävät lisäksi tärkeänä, että kaupungin sataman vieressä kaupungin maalla sijaitsevaa pysäköintialuetta laajennetaan ehdotetulla tavalla. Pysäköintialuetta voidaan lisäksi suurentaa niin, että kaupunki putkittaa nykyisen tulotien ja varsinaisen satama-alueen olemassa olevan pysäköintialueen välisen avo-ojan.

Vastine: Lausunnon perusteella on tutkittu parkkipaikan uudelleenjärjestelymahdollisuuksia niin, että paikoitusalueen pohjoispuolen oja putkitettaisiin ja pysäköintialue laajennettaisiin ko. ojan päälle. Kaavoitus ja kuntateknikka totesivat mallinnusten perusteella, että näin menettelemällä saatava lisäpaikkojen määrä olisi marginaalinen, sillä osa jo aikaisemmissa luonnoksissa esitetystä kadunvarsipysäköinnistä menetettäisiin. Lisäksi kaavoitus pitää tärkeänä, että pysäköintialueelle jätetään viheralue sekä ekologisiin näkökulmiin perustuen mutta myös rajaamaan pysäköintialueen selkeästi erilliseksi ajoreitistä, joka kulkee nykyisen ojan pohjoisreunassa.

1.5 Pohjanmaan liitto, 5.1.2023

Alueella on voimassa 18.9.2014 lainvoiman saanut Vaasan yleiskaava 2030. Sen mukaan asemakaava-alue sijaitsee palvelujen, kaupan ja hallinnon alueella (P), satamatoimintojen alueella (LV) sekä virkistysalueella (V). Lisäksi asemakaava-alue on kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokasta aluetta (sk-2).

Asemakaavan muutos ei ole täysin yleiskaavan tavoitteiden mukainen, mutta Pohjanmaan liitto toteaa asemakaavan mahdollistavan pienimuotoisen palvelutoiminnan myös siinä tapauksessa, että alue varataan laajemmin asuinkäyttöön. Myönteistä on, että asemakaava tarjoaa mahdollisuuden säilyttää ranta-alue yleisessä käytössä.

Vaihtoehtoisista asemakaavaratkaisuista Pohjanmaan liitto pitää parempana vaihtoehtoa 1, koska siinä virkistysalue on suurempi ja yhtenäisempi ja palvelurakennusten korttelialue suoraan yhteydessä sekä satama- että virkistysalueeseen. Lisäksi vaihtoehto 1 mahdollistaa suuremmat kasvillisuusalueet pientalojen korttelialueella. Ottaen huomioon, että alueella on jonkin verran kasvillisuutta, istutettavaa alueen osaa koskevaa määräystä voitaisiin hyvin täydentää olemassa olevan kasvillisuuden säilyttämisellä.

Pohjanmaan liitolla ei ole muuta huomautettavaa Villa Gerbyn asemakaavan kaavaluonnoksista.

Vastine: Huomioidaan.

1.6 Pohjanmaan museo, 5.1.2023

Museon tavoitteena on, että Villa Gerbyn kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset suojellaan jatkossakin. Lisäksi pihapiiri ja sen kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta tulee säilyttää visuaalisena kokonaisuutena, uudisrakentaminen sopeutetaan suojeltuihin rakennuksiin. Alueelle osoitettava täydennysrakentaminen tulee toteuttaa niin, että Villa Gerbyn rakennukset hoidetaan ja säilyvät ymmärrettävänä kokonaisuutena ja Villa Gerbyn päärakennuksen visuaalisesti hallitseva asema alueella säilyy.

Molemmissa luonnosvaihtoehdoissa on huomioitu tarve säilyttää kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta yhtenä kokonaisuutena samalla tontilla. Ensimmäisen vaihtoehdon kulmarakennus muodostaa

suhteellisen suuren ja korkean rakennusmassan joka uhkaa Villa Gerby-huvilarakennuksen visuaalisesti hallitsevaa asemaa. Museo katsoo, että vaihtoehdon 2 pienempien rakennusmassojen vapaampi, orgaanisempi sijoittelu tontilla on luonnollisempi vaihtoehto huomioiden kaava-alueen lähiympäristö sekä päärakennuksen asema tontilla.

Kulttuuriympäristöinventoinnin perusteella saattaa syntyä tarvetta tarkentaa luonnoksessa esitettyjä suojelumääräyksiä ja uudisrakentamisen sopeuttamista olevaan kokonaisuuteen.

Vastine: Huomioidaan.

1.7 Ely-keskus, 25.1.2023

Voimassa olevassa asemakaavassa Villa Gerby ja sen pihapiiriin kuuluva piharakennus on suojeltu merkinnällä sr-3. Pihapiiri on myös kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö.

Kulttuuriympäristöinventointi on vielä kesken, joten siihen ei voida tässä vaiheessa ottaa kantaa. Lisäksi on mahdollista, että on tarve tarkentaa sr-3 suojelumääräystä. Uudisrakentamisen osalta on myös mahdollisesti tarve tarkentaa määräystä siltä osin, miten sen tulee sopeutua olemassa olevaan kokonaisuuteen.

ELY-keskus katsoo, että pihapiiri ja sen kaksi suojeltua rakennusta tulisi toimia alueen keskipisteenä. Muun rakentamisen tulisi ohjautua näiden ympärille siten, että muut rakennukset eivät olisi kooltaan massiivisempia tai dominoivampia. Muiden rakennusten tulisi sopeutua luonnollisesti tähän kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön. ELY-keskus ei pidä huonona vaihtoehtona sitä, että palvelurakennusten korttelialue P olisi sijoitettu hieman etäämmäksi päärakennuksesta ja että kulkuyhteydet sinne olisi järjestetty kaava-alueen pohjoispuolelta.

Lausunto ranta-alueiden alimmasta rakentamiskorkeudesta on pyydettävä Ilmatieteenlaitokselta.

ELY-keskuksella ei ole muilta osin hankkeesta tässä vaiheessa huomautettavaa.

Vastine: Huomioidaan.

2 MIELIPITEET

2.1 Lähistön asukas, 4.1.2023

Tullaan vastustamaan kaavamuutosta Villa Gerbyystä. Kaupunki hakee kaavamuutoksella tonttinsa huomattavaa arvon nousua ja samalla meidän talon arvo laskee huomattavasti. Merinäköala lähtee kaavamuutoksessa kokonaan. Maksoimme tontistamme kovan hinnan juuri merinäköalan ja rauhallisuuden takia.

Vastine: Kaupunkirakenteen tiivistäminen on yksi Vaasan kaupungin strategisista tavoitteista. Täydennysrakentaminen tulee muuttamaan monen kaupunkilaisen näkymiä. Tiivistämisellä tavoitellaan muitakin hyötyjä kuin tonttimaan myynnistä saatavia tuloja, mutta on totta, että maan arvonnousun kautta Vaasan kaupunki saa tuloja. Tuotot mahdollistavat kaupungin lakisääteisten palveluiden toteuttamisen ja hyödyttävät kaikkia kuntalaisia.

Mielipiteen antajan anonymiteetin säilyttämiseksi vastinetta varten on tutkittu tilannetta kaikkien Tervaleppäsuontien uudisrakennusten osalta. Havainnekuvat näistä esitellään asemakaavaselostuksen kappaleessa 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön. On kiistatonta, että Villa Gerbyn tontille rakennettavat uudisrakennukset muuttavat näkymiä Tervaleppäsuontien kiinteistöiltä. Nykyinen, lainvoimainen asemakaava sallii myös lisärakentamisen (100 k-m2 lisärakennus ja 150 k-m2

autotallirakennus) sekä näiden rakennusten sijoittelun tontilla huomattavasti nyt nähtävillä ollutta kaavaluonnosta vapaammin. Koska Tervaleppäsuon tonttien ja meren välissä on katu ja toinen kiinteistö (Villa Gerby), jolla on käyttämätöntä rakennusoikeutta, ei merinäköalaa voida mitenkään taata. Uudisrakennuksia voidaan toteuttaa ilman vireillä olevaa asemakaavaakin. Asemakaavamuutoksen vastustaminen ei siis takaa sitä, etteikö merinäköalan eteen voisi tulla uusia rakennuksia. Näkymiä on kuitenkin nykyäänkin rajoitetusti, sillä Villa Gerbyn tontilla on muitakin rakennuksia, sekä puita ja tiheää pensasmaista kasvillisuutta.

Näköalojen avautumiseen vaikuttaa myös rakennusten sijoittelu omalla tontilla. Moni päärakennus Tervaleppäsuontiellä on tontin perällä, ja eteen on sijoitettu talousrakennuksia, jotka peittävät suuren osan näköaloista. Monella kiinteistöllä on korkeita, kiinteäaineisia aitoja. Lisäksi päärakennukset on lähes poikkeuksetta toteutettu 1-kerroksisena, vaikka asemakaava olisi mahdollistanut rakentamisen kahteen kerrokseen.

Voimassaolevan asemakaavan käyttötarkoitus ei ole myöskään tae alueen rauhallisuudelle. P-palvelutoimintamerkintä sallii monenlaisen palvelu- ja liiketoiminnan lisäksi esimerkiksi palveluasumisen. Asemakaavamuutosta esitetään, sillä huvilarakennus olisi tärkeää saada uudelleen käyttöön. Asumattomat rakennukset ovat paitsi turvallisuusriski, mutta myös houkuttelevia kohteita ilkeivallantekijöille.

Asemakaava ak1114 Villa Gerby

LIITE 3. Ehdotusvaiheen palautteet ja kaavoituksen vastineet

Vaasan kaupunki, Kaavoitus 31.8.2023

Sisällysluettelo

1	LAUSUNNOT	2
1.1	Elisa Oyj, 30.5.2023	2
1.2	Ely-keskus, 26.6.2023	2
1.3	Erillisverkot Oy, 20.6.2023.....	3
1.4	Gerby skifteslag 25.6.2023	3
1.5	Pohjanmaan liitto, 21.6.2023	3
1.6	Pohjanmaan museo, 26.6.2023	3
1.7	Vaasan sähköverkko, 31.5.2023	4
1.8	Vaasan Vesi, 30.5.2023.....	4

1 LAUSUNNOT

1.1 Elisa Oyj, 30.5.2023

Alueella on Elisa Oyj:n tietoliikennekaapeleita, joiden olemassaolo tarvitsee alueella toimijoiden tiedostaa ja huolehtia niiden riittävästä suojauksesta.

Vastine: Huomioidaan.

1.2 Ely-keskus, 26.6.2023

Kulttuuriympäristö ja rakennussuojelu

ELY-keskus katsoo, että rakennushistoriallisten arvojen turvaamiseksi autokatosten rakennusala tulisi sijoittaa kauemmas suojeltavista rakennuksista. Vaasan kaupungin kaavoituksen vuonna 2023 tekemä kulttuuriympäristöselvitys puuttuu liitteistä.

Tulvasuojelu ja kuivatus

Asemakaavamääräyksiin tulee kaavaselostuksen perusteella lisätä yleismääräys, jonka mukaan kosteudelle alttiit rakenteet on sijoitettava vähintään korkeudelle +2,0 m (N2000), ellei alueen sijainti edellytä aaltoiluvaran johdosta suurempaa korkeusasemaa (kts. Tulviin varautuminen rakentamisessa - Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla). Tarvittaessa tätä koskevaa suositusta alimmasta rakentamiskorkeudesta voi pyytää Ilmatieteenlaitokselta.

Alueidenkäyttö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä kaavaselostusta tulee täydentää valmisteltavana olevan Pohjanmaan maakuntakaava 2050 osalta ja tarvittaessa huomioida siinä esitetyt maankäytölliset tavoitteet. ELY-keskus katsoo, että muutoin sen aiemmin esiin tuomat asiat on huomioitu, eikä sillä ole enää tässä vaiheessa hankkeesta muuta huomautettavaa.

1.3 Ely-keskuksen täydennys, 30.8.2023:

ELY-keskus muistuttaa, ettei aallokkoa eikä jäiden työntymistä ole huomioitu korkeudessa N2000 +2,00 m.

Vastine: Autokatoksen rakennusala on sijoitettu alueen kaakkoiskulmaan liikenteellisistä ja toiminnallisista syistä. Rakentamista ohjataan asemakaavamääräyksiin, joilla varmistetaan, ettei alueelle rakennettavasta autokatoksesta tule liian massiivinen tai ympäristöään hallitseva. Pohjanmaan museo ei 26.6.2023 päivätyssä lausunnossaan katso asemakaavaratkaisun mukaisen täydennysrakentamisen heikentävän alueen kulttuurihistoriallisia arvoja.

Kulttuuriympäristöselvitys ei ole asemakaavan liite. Kulttuuriympäristöselvitystä referoidaan asemakaavaselostuksessa, mutta sen voi myös saada nähtäville pyydettyäessä.

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on useimmin päivittyvä, rakentamista ohjaava oikeusvaikutteinen dokumentti, jossa annetaan kosteudelle alttiiden rakenteiden vähimmäiskorkeusasema: "Kosteudelle alttiiden rakenteiden on oltava vähintään 2 metriä keskivedenkorkeutta ylempänä tai rakennuksen korkeusaseman tulee olla niin korkea, että kastuessaan vaurioituvat rakenteet ovat kerran 100 vuodessa toistuvan tulvakorkeuden yläpuolella ja, että kastuessaan rakenteilla on mahdollisuus kuivua ja, että käytetään materiaaleja, jotka kestävät mahdollisen kastumisen." Korkeusasemaa ei siten ole tarpeen esittää erikseen asemakaavassa. Ilmastomuutoksen vaikutukset merenpinnan korkeuteen ovat arvaamattomat. Kymmenen vuoden päästä asemakaavaan kirjatut vähimmäiskorkeusasemat saattavat olla vanhentuneita.

Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 luonnos on ollut nähtävillä osin yhtä aikaa asemakaavaehdotuksen kanssa, joten luonnoksessa esitetyt tavoitteet ei ole voitu huomioida asemakaavamateriaalissa. Asemakaavaselostukseen lisätään huomio maakuntakaavan luonnoksesta.

1.4 Erillisverkot Oy, 20.6.2023

Hankkeella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.

1.5 Gerby skifteslag, 25.6.2023

Gerby skifteslag on tutustunut nähtäville asetettuun Villa Gerbyn aluetta koskevaan asemakaavamuutosehdotukseen. Gerby skifteslag katsoo, ettei kyseessä oleva ehdotus vaaranna Gerby skifteslagin aluetta tai Gerby skifteslagin pienvenesataman toimintaa tai kajoa näihin. Gerby skifteslagin asiamiehet ovat käsitelleet ehdotusta 14.6.2023.

1.6 Pohjanmaan liitto, 21.6.2023

Asemakaava on 11.9.2020 voimaan tulleen Pohjanmaan maakuntakaava 2040:n alueella. Parhaillaan työstetään Pohjanmaan maakuntakaava 2050:tä, ja kaavaluonnosta pidettiin nähtävillä 27.4.–31.5.2023. Ensijaisesti päivitetään energiahuoltoa ja kiviaineshuoltoa. Tavoitteena on, että maakuntavaltuusto hyväksyy maakuntakaavan vuoden 2024 lopussa.

Alueella on voimassa Vaasan yleiskaava 2030, joka sai lainvoiman 18.9.2014. Pohjanmaan liitto on aikaisemmin antanut asemakaavaluonnoksesta lausunnon, joka on otettu huomioon suunnitteluprosessissa. Pohjanmaan liitolla ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine: *Pohjanmaan maakuntakaavaluonnos 2050 on asetettu nähtäville osin samaan aikaan kaavaehdotuksen kanssa, joten lisätään kaavaselostukseen huomio maakuntakaavan päivittämisestä.*

1.7 Pohjanmaan museo, 26.6.2023

Alueellisen vastuumuseon tavoitteena kaavamuutoshankkeessa on ollut, että Villa Gerbyn kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset suojellaan jatkossakin. Lisäksi pihapiiri ja sen kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta tulee säilyttää visuaalisena kokonaisuutena, sopeuttaen uudisrakentaminen suojeltuihin rakennuksiin. Alueelle osoitettava täydennysrakentaminen tulee toteuttaa niin, että Villa Gerbyn rakennukset hoidetaan ja säilyvät ymmärrettävänä kokonaisuutena ja Villa Gerbyn päärakennuksen visuaalisesti hallitseva asema alueella säilyy.

Vuonna 2023 laaditun kulttuuriympäristöselvityksen pohjalta arviointiryhmä totesi, että 1800-luvun lopulle ajoitettu huvilakulttuurin alkuvaiheen huvila Villa Gerby on kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde; sillä on rikas, paikallisiin ja valtakunnallisiin merkkihenkilöihin ja tapahtumiin kytkeytyvä historia. Huvilalla on paikallista merkitystä lähimenneisyytensä puolesta. Rakennuksen eri kerrostumat kuvastavat hyvin huvilakulttuurin ja koko yhteiskunnan muutosta 1800-luvun lopulta tähän päivään. Päärakennuksen muuttunut ulkokuori on osittain heikentänyt sen todistusvoimaisuutta, ja siksi palauttavat korjaukset ovat suotavia. Niiden tulee kuitenkin perustua riittäviin selvityksiin. Pikkumökki on paremmin säilyttänyt alkuperäisen hahmonsä.

Museo katsoo, että asemakaavaehdotus täyttää museon yllämainitut tavoitteet eikä museolla ole siten huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

1.8 Vaasan sähköverkko, 31.5.2023

Vaasan Sähköverkolla ei ole huomautettavaa.

1.9 Vaasan Vesi, 30.5.2023.

Aluetta kaavoitettaessa tulee ottaa huomioon alueella jo oleva vesihuoltoinfra. Näiden olemassaolo tulee turvata rasitealueilla. Tonttijakoa perustettaessa tulee ottaa huomioon, että vesihuolto pitää pystyä rakentamaan Tervaleppäsuontieltä. Samoin palvelurakennusten korttelialueelle pitää pystyä rakentamaan vesihuolto, joka tulee turvata perustettavalla rasitealueella.

Vastine: Huomioidaan.

V A A S A .
V A S A .



ak1114 Villa Gerby
Asemakaavan havainnekuvat
Illustrationsbilder av detaljplan



Toteutusesimerkki 1

Exempel på förverkligande 1



Näkymä kaakosta
Vy från sydost

Toteutusesimerkki 2

Exempel på förverkligande 2



Näkymä kaakosta
Vy från sydost

Toteutusesimerkki 1

Exempel på förverkligande 1



Toteutusesimerkki 2

Exempel på förverkligande 2



Alueleikkaus A-A
Sektion genom området A-A

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	905 Vaasa	Täyttämispvm	08.12.2023
Kaavan nimi	Villa Gerby		
Hyväksymispvm	23.10.2023	Ehdotuspvm	26.04.2023
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	19.08.2021
Hyväksymispykälä	72	Kunnan kaavatunnus	1114
Generoitu kaavatunnus	905V231023A72		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,5820	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,5820

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,5820	100,0	1060	0,07	0,0000	510
A yhteensä	0,4618	29,2	960	0,21	0,4618	960
P yhteensä	0,1057	6,7	100	0,09	-0,5329	-450
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3294	20,8			-0,0376	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6617	41,8			0,1010	
E yhteensä	0,0234	1,5			0,0234	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä					-0,0157	

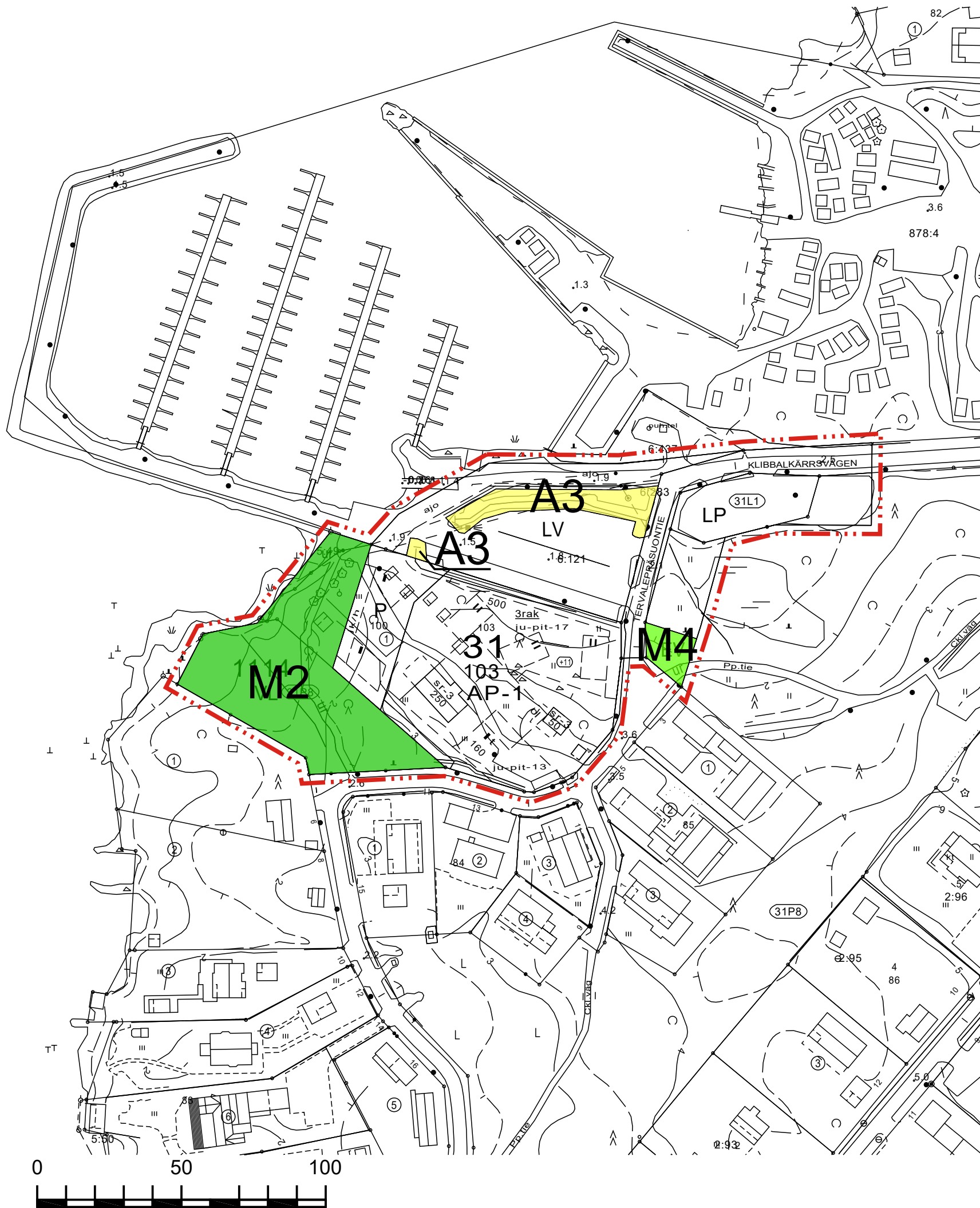
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,5820	100,0	1060	0,07	0,0000	510
A yhteensä	0,4618	29,2	960	0,21	0,4618	960
AP-1	0,4618	100,0	960	0,21	0,4618	960
P yhteensä	0,1057	6,7	100	0,09	-0,5329	-450
P/s					-0,6386	-550
P	0,1057	100,0	100	0,09	0,1057	100
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3294	20,8			-0,0376	
VL/s					-0,3670	
VL	0,3294	100,0			0,3294	
R yhteensä						
L yhteensä	0,6617	41,8			0,1010	
Kadut	0,1146	17,3				
LV	0,3609	54,5				
LP	0,1862	28,1			0,1010	
E yhteensä	0,0234	1,5			0,0234	
EV	0,0234	100,0			0,0234	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä					-0,0157	
W					-0,0157	

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



Villa Gerby

HOITOLUOKAT SKÖTSELKLASSER

A3

Maisemaniitty.
Landskapsäng.

PINTA-ALAT
AREALER

613 m²
41 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal

654 m²

M2

Lähimetsä.
Närskog.

PINTA-ALAT
AREALER

3296 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal

3296 m²

M4

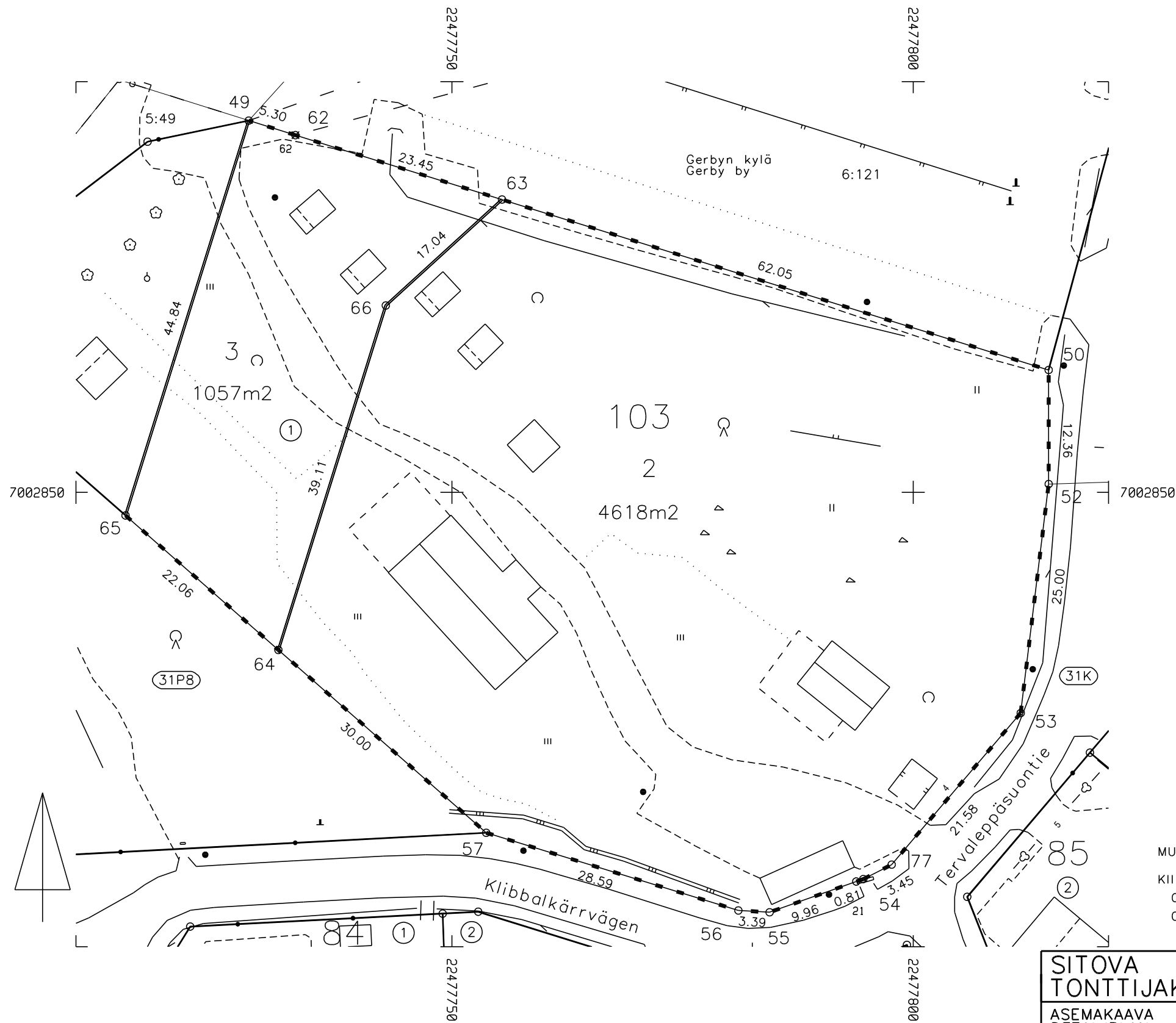
Suojametsä.
Skyddsskog.

PINTA-ALAT
AREALER

234 m²

Kokonaispinta-ala
Totalareal

234 m²



COORDINAATTILUETTELO KOORDINATFÖRTECKNING
Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK22
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

Nro	X	Y	Z	Laatu
21	7002807.825	22477793.815	4.124	
49	7002890.298	22477727.980	0.000	
50	7002863.264	22477814.665	0.000	
52	7002850.902	22477814.670	0.000	
53	7002826.086	22477811.636	0.000	
54	7002808.086	22477794.578	0.000	
55	7002804.492	22477784.424	0.000	
56	7002804.689	22477781.039	0.000	
57	7002813.106	22477753.711	0.000	
62	7002888.721	22477733.040	0.000	
62	7002888.721	22477733.040	0.000	
63	7002881.739	22477755.426	0.000	
64	7002832.924	22477731.189	0.000	
65	7002847.495	22477714.630	0.000	
66	7002870.260	22477742.833	0.000	
77	7002809.653	22477797.651	0.000	

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	OSA	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI
031 0103 0002	4618	4618	031 0103 0001	K		
031 0103 0003	1057	1057	031 0103 0001	K		

SITOVA TONTTIJAKO		BINDANDE TOMTINDELNING 1:1000		VAASA—VASA							
ASEMAKAAVA DETALJPLAN		1114	HYVÄKSYTTY/VAHVISTETTU GODKÄND/FASTSTÄLLD		KARTTALEHDET KARTEDELAR 27201						
EDELLINEN TONTTIJAKO FÖREGÅENDE TOMTINDELNING		2669 / 15.6.2009		TJNRÖ TINR 9053174							
POHJAKARTAN GRUNDKARTAN		HYVÄKSYI JA GODKÄND OCH		18.04.2023							
<table><tr><td>LASK. RÄKN.</td><td>MH</td></tr><tr><td>PIIRT. RITARE</td><td>KA</td></tr><tr><td>TARK. GRANSK.</td><td>BH</td></tr></table>		LASK. RÄKN.	MH	PIIRT. RITARE	KA	TARK. GRANSK.	BH	TONTTIJAON LAATI TOMTINDELNINGEN UPPGJORD AV		KAUP. OSA STADSDEL 31	
		LASK. RÄKN.	MH								
		PIIRT. RITARE	KA								
		TARK. GRANSK.	BH								
MAANMITTAUSINSINÖÖRI LANTMÄTERIINGENJÖR		KORTTELI KVARTER 103									
Birgitta Haglund-Rönnqvist		TONTIT TOMTERNA 2,3									
				MUUTT. TONTIT TOMTER SOM ÄNDRATS 1							
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE											

VAIKUTUSTEN ARVIOINTILOMAKE

Kaavan nimi ja suunnittelualue: **ak1114 Villa Gerby**

Suunnittelun tavoitteet: Villa Gerbyn huvilakiinteistön täydennysrakentamismahdollisuuksien tutkiminen, rakennussuojelumerkintöjen tarkistus, venesataman pysäköintialueen uudelleenjärjestely ja vanhentuneiden kaavamerkintöjen päivitys

Suunnittelualueen kuvaus: Villa Gerbyn huvilakiinteistö, sen viereinen virheralue, Gerbyn pienvenesataman pysäköintialue sekä Tervaleppäsuontien toisella puolella oleva lähipysäköintialue sekä osia sen viereisestä metsäalueesta.

Vaikutusalue: Gerbyn niemi, Gerby; rakennussuojelukysymysten kautta mahdollisesti ainakin Vaasan kaupungin laajuisia vaikutuksia tai laajempiakin

Tarpeelliset erityisselvitykset: Luontoselvitys, kulttuurihistoriallinen selvitys

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET	M	Vaikutus ja sen kohdistuminen		Huomiot ja yhteistyötahot
		Suunnittelualueelle	Vaikutusalueelle	
Väestön määrä ja ikärakenne	X	Kaava mahdollistaa alueelle lisää asumista (2-3 uutta pientaloa sekä Villa Gerbyn ja piharakennuksen siirtyminen asuinkäyttöön).	Ei merkittävää vaikutusta.	
Yhdyskuntarakenteen eheys ja tehokkuus	X	Yhtiömuotoinen ratkaisu mahdollistaa tiiviimmän toteuttamistavan. ++	Kaava mahdollistaa uusia pientalotontteja olemassaolevan kaupunkirakenteen sisään. Näin voidaan tehokkaasti hyödyntää olemassaolevia palveluita ja liikenneverkkoja. ++	Kuntatekniikka, kiinteistötoimi, talotoimi, vesialuetta hallinnoivat jakokunnat, rakentajat ja rakennuttajat
Asuminen, asuntokanta ja asumisen vaihtoehdot	X	Asemakaava mahdollistaa kolme uutta pientaloa, sekä Villa Gerbyn ja sen piharakennuksen muuttumisen asumiskäyttöön. Villa Gerby voidaan mahdollisesti jakaa kahdeksi asunnoksi, ja piharakennus soveltuu esimerkiksi minitaloksi tai opiskelija-/sinkkuasujalle. +	Yhtiömuotoinen ratkaisu tarjoaa vaihtoehtoisen tavan omakotitaloasumiselle Vaasassa. Asemakaava mahdollistaa myös käsityöläiskorttelityyppiset järjestelyt alueella, jossa asuminen ja liiketoiminta voidaan yhdistää. Asemakaava ei todennäköisesti lisää toteutuessaan vuokra-asuntotarjontaa. +/-	Kiinteistötoimi, talotoimi, Vaasan Vesi, Vaasan Sähköverkko, naapurit, Pohjanmaan Museo, rakentajat ja rakennuttajat
Palvelut Saatavuus ja saavutettavuus Vaikutus palveluiden kysyntään	X	Suunnittelualueelle on mahdollista saada uudenlaista, pienemmän mittakaavan palvelutoimintaa. Koska palvelukortteli P/s pilkotaan kahdeksi, palvelutoimintaa voidaan saada matalammalla kynnyksellä, ilman velvoitetta huvilarakennusten kunnostamisesta. AP-1 -kaavamerkintä mahdollistaa myös huvilaan kuuluvien rakennusten säilymisen palvelukäytössä. Asumisen ja palveluiden yhteensovittaminen voi kuitenkin olla haastavaa. +	Alueelle voidaan saada uudenlaista, pienimuotoista palvelutoimintaa, mutta esimerkiksi lähiseudun asukkaiden toivoma nuorisotila ei ole todennäköinen. Palvelut lisäävät liikennettä ja liikehdintää alueella. On riski, ettei palvelutoiminnan ja asumisen yhteensovittaminen onnistu toivotulla tavalla, ja palvelut jäävät syntymättä. +/-	Kiinteistötoimi, alueen yrittäjät, mahdolliset toimijat

Kaupunkikuva ja maisema, rakennettu kulttuuriympäristö Kaupunkikuvalliset ja maisemalliset ominaisuudet, arvokohteet ja häiriökohteet Rakennussuojelu, kulttuuriympäristö- ja maisema-alueet, muinaisjäännökset	X	Asemakaavalla vahvistetaan alueen historiallisten rakennusten suojelustatus, mutta toisaalta asemakaava myös mahdollistaa lisärakentamisen, jolla saattaa olla alueen kulttuurihistoriallista arvoa alentava vaikutus. Alueen toteutus vaatii osaavaa ja huolellista suunnittelua yhteistyössä rakennusvalvonnan ja museoviranomaisten kanssa. Asemakaavamuutoksen myötä tiivistyvä kaupunkirakenne tulee vaikuttamaan alueen maisemaan sekä alueen asukkaiden näkymiin. +/-	Asemakaavalla suojellaan alueen huvilakulttuurihistorian kannalta tärkeät rakennukset, joilla on myös laajempaa merkitystä Vaasan historiassa. +	Pohjanmaan museo, naapurit, suunnittelijat, rakennuttajat, alueen asukkaat
Luonnonympäristö Luonnonolosuhteet Luonnon arvokohteet ja monimuotoisuus	X	Asemakaavalla mahdollistetaan viheralueiden hoito ja täydennysistuttaminen, mikä ei ole niiden /s-merkinnän vuoksi ollut tähän asti mahdollista. Esimerkiksi vanhan puuston kaataminen tulee vaikuttamaan alueen ilmeeseen, luonnon monimuotoisuuteen ja hiilinielupotentiaaliin. Osa alueen vanhoista puista on tosin koettu vaaralliseksi lisääntyneiden myrskykaatojen vuoksi. Venesataman viereinen virkistysalue pienenee pysäköinnin laajentumisen myötä. Näiltä osin luonnonarvot ovat tosin jo hävinneet aikaisemmin, mutta asemakaava ei myöskään mahdollista esimerkiksi näiden alueiden uudelleenmetsittämistä. +/-	Ei merkittäviä vaikutuksia.	Luontoseurat, kuntatekniikka, viheralueyksikkö, ympäristötoimi
Viher- ja virkistysalueet Alueiden luonne, määrä ja saavutettavuus Alueiden jatkuvuus Virkistys- ja ulkoilureitit	X	Alueen nykyisten ulkoilureittien säilymisestä huolehditaan asemakaavalla. Villa Gerbyn länsipuoleisen virkistysalueen laajennus, jolla katetaan koko rantavyöhyke, taataan asukkaiden pääsy rantaan myös alueen kehittyessä. Venesataman pysäköintialueen viherkasvillisuutta lisätään asemakaavalla merkittävästi nykyiseen verrattuna. Alueen monimuotoisuus, maisemointi ja mikroilmasto-olosuhteet paranevat, kun kenttämäiseksi muodostuneelle alueelle saadaan varjostavaa ja viilentävää kasvillisuutta. Venesataman viereisen virkistysalueen muuttuminen paikoitusalueeksi ei vaikuta alueiden jatkuvuuteen tai ulkoilureitteihin. ++	Kaava-alue on osa Vaasan kaupungin rantapuistoa. Muuttamalla ranta virkistysalueeksi varmistetaan kaupungin tavoitteen mukaisesti julkinen pääsy rantaan keskustan ulkopuolella 600-1000 metrin välein. Gerbyssä ranta on suurilta osin yksityistynyt. ++	Kuntatekniikka, viheralueyksikkö, lähiympäristön asukkaat

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET	M	Vaikutus ja sen kohdistuminen		Huomiot ja yhteistyötahot
		Suunnittelualueelle	Vaikutusalueelle	
Työpaikat Työpaikkojen määrä Uudet toimitilat	X	Asemakaava mahdollistaa alueella pienimuotoisen liiketoiminnan, jonka työllisyysvaikutus on korkeintaan muutamia henkilöitä.	Ei merkittäviä työllisyysvaikutuksia.	Alueen yrittäjät, toimijat
Liikenne Tie- ja katuverkko, pysäköinti Liikenteen määrä Liikenneturvallisuus Joukko- ja kevyt liikenne	X	Suunnittelualue kuuluu autovyöhykkeeseen. Täydennysrakentamisen mahdollistama uusi asuminen tuottaa kokonaismatkatuotoksen 40 matkaa vuorokaudessa. Pysäköinnin tarve alueella lisääntyy asumisen ja lisääntyvän toiminnan myötä. Suunnittelualueelle kaavoitetaan vain yksi uusi katuliittymä. Asemakaavaan on merkitty myös tärkeä jääreitti. Näin varmistetaan tavarankuljetusreitti saaristoon myös jatkossa. ?	Ei merkittäviä vaikutuksia.	Kuntatekniikka, suunnittelijat, osalliset, vesialuetta hallinnoivat jakokunnat
Yhdyskuntatekniikka ja energia Liittymis- ja rakentamiskustannukset Energialoudellisuus Taloudelliset vaikutukset	X	P-korttelin liittäminen olemassaolevaan infraan tuottaa jonkin verran kustannuksia, sillä se ei rajaudu katuun, jolloin kuntatekniikan on tuotava johdot AP-1 korttelin läpi korttelin rajalle. Lisäksi AP-1- ja P-kortteleilta on siirrettävä pois venelaitureita palveleva kesävesijohto. Vanhoille huvilarakennuksille asetettavat suojelumerkinnot saattavat vaikeuttaa niiden korjaamista energialoudellisesti.	Kaupunki saa tuloja kiinteistön myynnistä. Näin myös ylläpitovelvoitteen poistuminen vähentää tarvittavia investointeja. +	Kuntatekniikka, kiinteistötoimi, talotoimi, suunnittelijat, rakennuttajat
Ympäristöhäiriöt ja –riskit Ilmanlaatu Pinta- ja pohjavedet Maaperä Meluhaitat Säteily Ympäristövahinkoriskit				
Sosiaalinen ympäristö Väestön monipuolisuus Ikä- ja erityisryhmät Yhteisöllisyys Sosiaaliset ongelmat ja turvallisuus Alueimago ja aluetasapaino Koettu ympäristö	X	Kaavamuutosalueelle suunniteltu uudisrakentaminen ei juuri lisää alueen väestön monimuotoisuutta, sillä erillispientalon asukasryhmä on tyypillisesti sekä sosiaalisesti että taloudellisesti hyvin homogeeninen. AP-1 -korttelissa tarjotaan kuitenkin mahdollisuutta yhteisöllisempään asumiseen kuin pientaloalueilla yleensä. Alueen muuttuminen sekä ympärivuotiseen että -vuorokautiseen käyttöön lisää turvallisuutta ja vähentää esimerkiksi ilkivallan riskiä. Asemakaavassa on pyritty ohjaamaan täydennysrakentamista niin, että se sopeutuu olemassaolevaan rakennuskantaan, sekä	Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen muuttuminen asuintontiksi saattaa vaikuttaa joko positiivisesti tai negatiivisesti alueen imagoon ja koettuun ympäristöön. Taidokkaasti toteutettuna kokonaisuutena Villa Gerbystä saattaa muodostua vetovoimatekijä, joka houkuttelee ihmisiä sekä asumaan että oleskelemaan alueella. On riski, että alueelle suunniteltu palvelutoiminta ja asuminen eivät sopeudu yhteen. Tällöin palvelutoiminta voi joutua väistymään, jolloin Gerbyn palveluverkko heikentyy entisestään. ?	Toimijat, suunnittelijat, rakennuttajat, kiinteistötoimi, rakennusvalvonta

		antaa sille tarpeeksi tilaa toimia edelleen omana kokonaisuutenaan. Täydennysrakentamisen todelliset vaikutukset koettuun ympäristöön suunnittelualueella nähdään kuitenkin vasta suunnittelutyön edetessä. Venesataman pysäköintialueen jäsentelyllä ja maisemoinnilla on positiivisia vaikutuksia alueen kaupunkikuvaan sekä liikenneturvallisuuteen. ?	
Kuinka haitallisia vaikutuksia voidaan lieventää? Keskeistä edellä lueteltujen haittavaikutusten lieventämiseksi on huolellinen ja taitava rakennussuunnittelu. Se koskee sekä uudisrakentamisen ja historiallisten rakennusten yhteensovittamista, palvelutoiminnan ja asumisen yhteensovittamista, että historiallisten rakennusten korjaussuunnittelua. Suunnittelu- ja toteutusvaiheessa yhteistyö keskeisten tahojen, kuten rakennusvalvonnan, kiinteistötoimen ja museoviranomaisten kanssa on ensisijaisen tärkeää. Myös alueen tulevia asukkaita ja toimijoita tulee osallistaa suunnitteluun prosessin joka vaiheessa.			

VAIKUTUSTEN ARVIOINTILOMAKE

Lomakkeen tarkoitus on auttaa kaavoittajaa laatimaan kaavoitukseen liittyvät vaikutusten arvioinnit. Lomake toimii sekä tarkastus- että muistilistana ja se on tarkoitettu täytettäväksi kaavoituksen eri vaiheissa.

Alkuvaiheessa on riittävää, että tunnistetaan, mitä asioita kaava muuttaa nykytilanteeseen verrattuna. Tunnistus tehdään merkitsemällä rasti M-kohtaan.

Tulee kuitenkin muistaa, ettei muutos ole itsessään vaikutus, vaan muutos aiheuttaa vaikutuksia.

Luonnosvaiheessa lomake täytetään kohta kohdalta ja pohditaan kaavan vaikutuksia sekä suunnittelualueelle että vaikutusalueelle. Kunkin vaikutuksen yhteydessä voidaan käyttää merkintöjä vaikutuksen luonteesta:

- + + merkittävä positiivinen vaikutus - - merkittävä haitallinen vaikutus
- + positiivinen vaikutus - haitallinen vaikutus
- ? epäselvä vaikutus

Huomioiden ja yhteistyötahojen kohdalle voi merkitä, mitä asioita tulee ottaa huomioon.

Mikäli luonnosvaiheessa havaitaan merkittäviä vaikutuksia, tulisi luonnosvaiheessa arvioinnin päätulokset esittää hyvin tiiviisti listatekstissä tai liitteenä. Mikäli luonnosvaiheessa on olemassa luonnos kaavaselostuksesta, voi vaikutusten arvioinnin tulokset kirjata myös osaksi selostusta.

Ehdotusvaiheessa tarkistetaan, onko luonnosvaiheessa kirjattuihin asioihin tullut muutoksia ja tehdään tarvittavat muutokset. Vaikutusten arviointi kirjataan osaksi kaavaselostusta ja merkittävimmät vaikutukset voidaan esittää osana listatekstiä. *Lisäksi kaavaselostuksessa tulee esittää, kuinka haitallisia vaikutuksia voidaan lieventää.*