

KUULAHDENKATU, ak 1103
LUONNOSVAIHEEN SELOSTUS



Asemakaavan muutos ja tonttijako
Vaasan kaupunki, kaavoitus 4.12.2023

V A S A .
V A S A .

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

| | |
|------------------|---|
| Kunta: | 905 Vaasa |
| Kaupunginosa: | 14 |
| Kortteli: | 23 |
| Suunnittelulaji: | Asemakaavan muutos ja tonttijako |
| Kaavan nimi: | Kuulahdenkadun asemakaavamuutos |
| Kaavan numero: | 1103 |
| Laatija: | Vaasan kaupunki, kaavoitus Ilonen Annukka, kaavoitusinsinööri Vuohijoki Kati, kaavoitusarkkitehti |

| | | |
|------------|---------------------------------------|------------|
| Käsittely: | Kaavoituspäätös | 10.12.2019 |
| | Kaavoitusjohtajan viranhaltijanpäätös | 10.1.2023 |
| | Kaavoitusjohtajan viranhaltijanpäätös | 5.12.2023 |
| | Kaupunkiympäristölautakunta | XX.XX.XXXX |
| | Kaupunginhallitus | XX.XX.XXXX |
| | Kaupunginvaltuusto | XX.XX.XXXX |

Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee 14. kaupunginosassa Vaskiluodossa Kuulahden rannalla. Alue käsittää ranta-alueen vanhan huvila-alueen, Suomen Sokerin puoleisella rannalla olevat venevajat sekä Vaskiluodon metsässä kulkevan kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitit. Lisäksi alueeseen kuuluu puisto- ja vesialueita. Kaavoitettava alue on kooltaan noin 15 hehtaaria.



Asemakaavan muutosalueen sijainti opaskartalla.



Asemakaavan muutosalueen sijainti ilmakuvassa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos koskee Vaskiluodossa Kuulahden rannalla olevaa kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvila-aluetta, jonka asutuksesta osa sijoittuu Kuulahdenkadun varrelle. Kadun nimestä on johdettu kaavaprosessin nimi. Kaavoitettava alue on aiemmin asemakaavoittua eli siellä on jo voimassa oleva asemakaava. Tämän vuoksi kaavan nimessä yksilöidään olevan kyse asemakaavan muutoksesta.

Kuulahden etelä- ja itärannan vanhasta asutuksesta käytetään kaavatyössä ja sen asiakirjoissa nimitystä Kuulahden huvila-alue. Käsitteenä huvila-alue on kuitenkin osin harhaanjohtava, jos tarkastelee rakennusten alkuperäistä käyttötarkoitusta. Käsitteenä huvilalla viitataan vapaa-ajan asuntoon, joka on varustelultaan mökin ja kaupunkikodin välistä. Alueen vanhimmat rakennukset, Villat, on rakennettu kesänviettopaikaksi. 1920-luvun rakennukset ovat kuitenkin rakennettu ympärivuotisen asumisen mahdollistaviksi asuinrakennuksiksi. Näin ollen alueella sijaitsee sekä alkuperäiseltä käyttötarkoitukseltaan vapaa-ajanviettopaikoiksi rakennettuja huviloita että ympärivuotista asumista varten rakennettuja asuinrakennuksia. Koska alueen vanhimmat ja arvokkaimmat rakennukset ovat huviloita, niin alueesta on päädytty käyttämään käsitettä huvila-alue.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan huvila-alueen käyttäminen asuintarkoitukseen, minkä vuoksi kaava-alueella olevien huviloiden käyttötarkoituksimerkintä muutetaan luonnontilassa säilytettävästä puistoalueesta ympärivuotisen asumisen mahdollistavaksi.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tunnistaa ja säilyttää alueen kulttuurihistorialliset arvot sekä huomioida ne alueen erityispiirteinä kaavatyössä. Osana kaavatyötä huvila-alueen rakennusten, rakennelmien ja pihapiirien sekä Suomen Sokerin puoleisen rannan venevaja-alueen arvot sekä suojelun tarve selvitetään.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan reittejä, joita on suunniteltu Vaskiluodon osayleiskaavassa ja Vaskiluodon metsän yleissuunnitelmassa. Kaksi reittimuutosta on jo toteutettu: Ajoneuvo-liikenne ohjataan huvila-alueelle Kaarlentien kautta sekä Vaskiluodon metsän läpi kulkeva kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitti. Toteutuneet reitit osoitetaan katualueeksi kaavassa. Lisäksi asemakaavalla mahdollistetaan alkuosa uudesta Kuulahdenkadulta kohti saaren pohjois-osaa jatkuvasta kävely- ja pyöräilyliikenteen reitistä, jonka tulee soveltua evakuointireitiksi.

Kuulahden ranta-alue osoitetaan kaavassa yleiseksi lähivirkistysalueeksi, jonka ympäristö säilytetään. Kaavamääräyksillä ranta-alueen käsittelyä ja hoitoa ohjataan niin, että puuston ja avoimien näkymien vuorottelu merelle säilyy ja veden äärelle pääsy on mahdollista. Lisäksi ohjataan säilyttämään virkistysalueella olevat huvila-ajan jäänteet, kuten kivipengerrykset ja -muurit sekä hävinneiden rakennusten kivijalat.

Kaavamuutoksella katualueeksi osoitettava Kaarlentien ja Niemeläntien välinen kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitin osuus nimetään Vaskiluodon raitiksi. Raitti -pääte on pääreiteille kaavoituksen nimitysryhmän osoittama nimi, jota käytetään asemakaavoissa.

Katualueeksi osoitettavalle Villa Stenforsille johtavalle ajoreitille ehdotetaan nimeksi luonnosvaiheessa Julia Wikmanin polkua. Julia Wikman oli arkkitehti A. W. Stenforsin vaimo. Kirjallisuuslähteiden mukaan Stenfors suunnitteli ja rakennutti Villa Stenforsin häälahjaksi vaimolleen Julialle. Polku -pääte on käytetty lähialueen nimistössä aiemmin esimerkiksi Frilundinpolussa. Lisäksi sanana polku kuvaa ajoreitin nykyistä polveilevaa luonnetta.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1. Asemakaavakartta ja kaavamääräykset.

LIITE 2. Havainnemateriaali.

LIITE 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake.

LIITE 5. Viheralueiden hoitoluokituskartta.

LIITE 6. Tonttijakokartta.

1.5 Luettelo muista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Karhunmaa, S. & T. Tarkkanen (2021). Kuulahdenkadun alue: Rakennusinventointi. Ramboll.
- Kiviluoma, T., A. Nikkola & J. Nyman (2021). Vaasan Kuulahdenkadun asemakaava AK 1103 luontokartoitus 2021: Raportti. Vaasan kaavoitus.
- Kiviluoma, T. & J. Nyman (2019). Vaskiluodon osayleiskaavan hulevesiselvitys. Vaasan kaavoitus.
- Lahti, L. & J. Nyman (2016). Vaasan Vaskiluodon luontoselvitys. Vaasan kaavoitus.
- Pellikka, H., M. Johansson, M. Nordman & K. Ruosteenoja (2023). Probabilistic projections and past trends of sea levels rise in Finland. NATURAL HAZARDS AND EARTH SYSTEM SCIENCES: Vol 23, no 4, pp 1613-1630. Ilmatieteen laitos ja Aalto-yliopisto.
- Rakennusperinneselvitys (2000). Pohjanmaan museon ja Vaasan kaupunkisuunnittelu.
- Vaskiluodon liikenneselvitys: Vaskiluodon osayleiskaava (2018). Sitowise.
- Vaskiluoto: Kulttuurihistoriallinen selvitys (2019). Sitowise.

1.6 Sisällysluettelo

| | |
|---|----|
| 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT..... | 1 |
| 1.1 Tunnistetiedot | 1 |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti..... | 1 |
| 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus | 2 |
| 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista..... | 3 |
| 1.5 Luettelo muista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista | 3 |
| 1.6 Sisällysluettelo | 4 |
| 2. TIIVISTELMÄ..... | 6 |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet | 6 |
| 2.2 Asemakaava..... | 6 |
| 2.3 Asemakaavan toteuttaminen | 7 |
| 3. LÄHTÖKOHDAT | 8 |
| 3.1 Huvilakulttuurin historia..... | 8 |
| 3.1.1 Suomalainen huvilakulttuuri | 8 |
| 3.1.2 Huvilakulttuuri Vaasassa | 10 |
| 3.2 Selvitys suunnittelualan olosuhteista..... | 11 |
| 3.2.1 Alueen yleiskuvaus | 11 |
| 3.2.2 Rakennettu ympäristö | 12 |
| 3.2.3 Rakennetun kulttuuriympäristön arvot..... | 32 |
| 3.2.4 Luonnonympäristö..... | 42 |
| 3.2.5 Kunnallisinfran verkostot..... | 52 |
| 3.2.6 Liikenne..... | 53 |
| 3.2.7 Maanomistus | 57 |
| 3.3 Suunnittelutilanne | 57 |
| 3.3.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset..... | 57 |
| 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 64 |
| 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja siihen liittyvät päätökset | 64 |
| 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö | 64 |
| 4.2.1 Osalliset | 64 |
| 4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt | 64 |
| 4.2.3 Viranomaisyhteistyö..... | 65 |
| 4.3 Asemakaavamuutoksen tavoitteet..... | 65 |
| 4.3.1 Lähtökohta-aineiston ja kaavoitusprosessin tavoitteet | 65 |

Kuulahdenkadun asemakaavamuutos| ak1103
Kaavaluonnoksen selostus, 4.12.2023

| | |
|---|----|
| 4.3.2 Osallistamis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute..... | 66 |
| 4.4 Asemakaavaluonnosten kuvaus | 70 |
| 4.4.1 Kaava-alueen rajausta..... | 70 |
| 4.4.2 Luonnosvaihtoehdot..... | 71 |
| 4.4.3 Korttelialueet..... | 76 |
| 4.4.4 Katualueet ja ohjeelliset reitit | 79 |
| 4.4.5 Pysäköinti..... | 80 |
| 4.4.6 Muut alueet | 81 |
| 4.4.7 Asemakaavamääräykset | 82 |
| 4.4.8 Asemakaavaluonnoksen perustelut | 84 |
| 4.4.9 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet..... | 85 |
| 4.4.10 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen | 85 |
| 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS (täydentyä ehdotusvaiheessa)..... | 85 |
| 5.1 Kaavan rakenne, mitoitus ja aluevaraukset..... | 85 |
| 5.1.1 Mitoitus | 85 |
| 5.1.2 Korttelialueet..... | 85 |
| 5.1.3 Muut alueet | 85 |
| 5.1.4 Liikenne ja pysäköinti | 85 |
| 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen | 85 |
| 5.3 Kaavan vaikutukset..... | 86 |
| 5.3.1 Kaavaprosessin vaikutukset..... | 86 |
| 5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön | 86 |
| 5.3.3 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen..... | 87 |
| 5.3.4 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin | 87 |
| 5.3.5 Vaikutukset sosiaalisiin olosuhteisiin | 88 |
| 5.3.6 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan..... | 89 |
| 5.3.7 Vaikutukset ilmastonmuutokseen ja muiden riskien näkökulmasta..... | 89 |
| 5.3.8 Ympäristön häiriötekijät | 90 |
| 5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset | 90 |
| 5.5 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävillälön aikana saapuneet lausunnot ja muistutukset..... | 90 |
| 5.6 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen..... | 90 |
| 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 90 |
| 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat..... | 90 |
| 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus | 90 |
| 6.3 Toteutuksen seuranta..... | 91 |

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireilletulo:

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto teki päätöksen kaavamuutoksen aloittamisesta vuoden 2020 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä 10.12.2019. Vuoden 2020 kaavoituskatsaus julkaistiin 1.3.2020. Päätös kaavamuutoksen aloittamisesta tehtiin, koska Vaskiluodon metsän halkovan kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitin suunnittelu ja toteutus tulivat ajankohtaiseksi. Asemakaavamuutoksella kyseinen pääreitti mahdollistetaan kaavallisesti, minkä vuoksi kaavoituspäätös tuli tehdä reitin toteutuksen aikana.

Asemakaavamuutosprosessi on tullut vireille kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätöksellä 10.1.2023 osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen hyväksymisellä. Kaavoituspäätöksen ja asemakaavaprosessin vireilletulon välissä on tehty koko Vaskiluotoa koskevaa strategista suunnittelua, kun saaren osayleiskaava on laadittu. Osayleiskaava vaikuttaa ohjaavasti asemakaavan sisältöön, minkä vuoksi Kuulahden kaavaprosessin aloittaminen on odottanut osayleiskaavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma MRL 63 §:

Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätöksellä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 17.–31.1.2023. Siitä on lähetetty sähköisessä muodossa oleva lausuntopyyntö asianomaisille viranomaisille sekä kirjeet kaava-alueen ja naapuritonttien maanomistajille ja -vuokraajille. OAS:n nähtävilläolosta on tiedotettu Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Ilkka-Pohjalainen ja Vasabladet), Teknisen viraston ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivuilla (www.vaasa.fi). Asiasta annettiin kahdeksan ennakkolausuntoa sekä huvila-alueen asukkailta kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

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

Kaavoitusjohtajan päätöksellä on ollut nähtävillä kolme kaavaluonnosta xx.xx.20xx – xx.xx.202xx. Kaavaluonnosten nähtävilläolosta tiedotettiin samaan tapaan kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Nähtävilläoloaikana annettiin x lausuntoa ja x mielipide.

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

Asemakaavan muutosehdotus on asetettu julkisesti nähtäville kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä x.x.-x.x.2023. Kaavaehdotuksesta annettiin x lausuntoa ja x muistutusta.

Lainvoimainen asemakaava MRL 188.5 §, kuntalaki 140 §:

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvisti asemakaavamuutoksen kokouksessaan xx.xx.2023. Vahvistuksesta alkaneen valitusajan jälkeen kaava kuulutettiin lainvoimaiseksi. Tätä ennen kaavan on hyväksynyt kaupunginhallitus xx.xx.2023.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee Kuulahden huvila-aluetta, joka sijaitsee Kuulahdenkadun, Kaarlentien ja Kuulahden vesialueen väliin jäävällä alueella. Huviloiden lisäksi katujen rajaamalla

alueella on osa Vaskiluodon metsää sekä jalkapallokenttä. Huviloihin nähden Kuulahden vastakkaisella rannalla olevat todennäköisesti alun perin Suomen Sokerin työntekijöiden asuntoihin kuuluvat venevajajat ovat mukana kaavarajauksessa. Lisäksi kaavarajauksessa on mukana Kaarlentien ja Niemeläntien välillä kulkeva kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitti.

Suurin osa kaava-alueesta on kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi alueeksi arvoitettua huvila-aluetta. Lisäksi luonnonympäristön ja maiseman arvot ovat varsin merkittävät.

Alueen käyttö ja luonne eivät oleellisesti kaavan myötä muutu sen säilyttämiseen pyrkivän tavoitteen vuoksi. Voimassa olevaa asemakaavaa vuodelta 1978 on tarkistettu vastaamaan nykytilannetta ja tulevia tarpeita seuraavasti:

- Asuinrakennusten ja pihojen käyttötarkoituksmerkintä muutetaan ympärivuotisen pientaloasumisen mahdollistavaksi (AO).
- Huviloiden vuokra-aloista muodostetaan tontit. Muodostettavien tonttien rakentamista ohjaavat määräykset osoitetaan kaavalla.
- Huvila-alueen täydennysrakentamista tutkittu. Uusien rakennuspaikkojen määrä vaihtelee luonnosvaiheen vaihtoehtojen mukaan.
- Kaavalla suojellaan arvokkaimpia rakennuksia, rakennelmia ja aluekokonaisuuksia osoittamalla rakennus- ja aluesuojelumerkintöjä.
- Kuulahdenkatu sekä Kaarlentien ja Niemeläntien välillä metsässä kulkeva kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitti osoitetaan katualueiksi. Pääreitti nimetään kaavassa.
- Kaavakartalle merkitään ohjeellisena reittinä Kuulahdenkadulta kohti pohjoista jatkuva ja olemassa olevaan ulkoilureittiin yhdistyvä kävely- ja pyöräilyreitti, jonka tulee soveltua evakuointireitiksi.
- Vaskiluodon metsäalueen käyttötarkoituksmerkintä muutetaan lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VL/s).
- Suomen Sokerin vanhojen venevajojen säilyminen käytössä turvataan asemakaavalla.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutoksen on tarkoitus valmistua vuoden 2024 loppuun mennessä. Kaavamuutos ei muilta osin kumoa alueella voimassa olevaa lainvoiman 8.7.1978 saanutta asemakaavaa numero 497 (ak497). Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/ak1103.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Huvilakulttuurin historia

3.1.1 Suomalainen huvilakulttuuri

Suomalaisen huvilakulttuurin juuret ovat Ruotsissa, jossa porvaristo on vuokrannut 1600-luvulta lähtien maalaistaloja kesäasunnoksi. Käytäntö maaseutuasuntojen hankkimisesta yleistyi 1700-luvun lopulla. Myös Suomessa varakkaimmilla perheillä oli maaseutukartanoita usein sisämaassa.

Suomalainen huvilakulttuuri syntyi 1800-luvun alkupuoliskolla, kun pieni yläluokka kiinnostui viettämään kesää luonnon helmassa eurooppalaisten esikuvien mukaisesti. Tällöin varsinaisia kesähuviloita alettiin rakentamaan rannikkokaupunkien läheisille rannoille ja saarille. 1800-luvun loppua kohti kesähuviloiden omistus alkoi yleistyä porvariston ohella muissakin yhteiskuntaluokissa.

Huviloiden tyyliunnat vaihtelivat ajan kuluessa. Ensimmäiset huvilat 1800-luvun alussa olivat tyyliään uusklassistisia. 1800-luvun loppupuolella huvilat rakennettiin kertaustyylien mukaisesti arkkitehtien hakiessa esikuvia englantilaisista ja italialaisista maaseutuhuviloista ja sveitsiläistyylistä. 1900-luvulle tultaessa kansallisromantiikka ja jugend yleistyivät tyyliunna huvila-arkkitehtuurissa.

Huvila-asutus on muuttunut ajan kuluessa, minkä vuoksi sen kehittyminen jaetaan kolmeen vaiheeseen:

1. Synty- ja varhaiskausi, johon lukeutuvat kaikki ennen ensimmäistä maailmansotaa rakennetut huvilat. Varhaiskauden huviloista puhutaan suurhuviloina, koska ne olivat kookkaita, koristeellisia ja niitä ympäröivät yleensä suuret puutarhat. Huviloita omistivat vain ylimpiin yhteiskuntaluokkiin kuuluvat. Huviloille muutettiin koko kesäksi, ja muuttokuorman kuuluivat kaikki tarpeelliset tavarat. Mukaan maaseudulle muutti myös palveluskunta. Keskeinen osa huvilaelämää oli sosiaalinen kanssakäyminen ja juhlien järjestäminen vieraille.

2. Vakiintumiskausi kattaa maailmansotien välisenä aikana rakennetut huvilat. Kauden huvilat olivat yksinkertaisia, käytännöllisiä ja omakotitalon kaltaisia tarkoituksenmukaisuuden korostuessa suunnittelussa varhaiskauden koristeellisuuden sijasta. Edelleen rakennettiin melko suuria huviloita. Myös puutarhat olivat aiempaa pienempiä ja niillä oli esteettisten arvojen lisäksi hyötykäyttöä, kun koristekasvien lisäksi alettiin kasvattaa vihanneksia ja hedelmiä. Huvilaelämän sosiaalinen aspekti muuttui, kun vilkkaan seuraelämän sijasta huvilalla olon tarkoitus oli perheen kesken virkistäytyminen ja vapaa-ajan vietto.

3. Joukkokausi jatkuu edelleen. Erilaiset urheilumajat ja lomamökit yleistyvät edustaen uutta suomalaisten ikiomaa jokamiehen kesämökkiä. Toisin sanoen mökin omistaminen yleistyi ja tuli mahdolliseksi yhä useammalla suomalaiselle yleisen varallisuustason noustessa. Sotien jälkeen rakennettiin enimmäkseen pieniä ja yksinkertaisia loma-asuntoja. 1960-luvun lopussa alettiin rakentaa modernein mukavuuksin varustettuja, omakotitalomaisia kesäasuntoja. Kesäasunnolla ei enää välttämättä vietetty koko kesää, vaan mökillä vierailtiin lyhyitä jaksoja myös muuna vapaa-aikana, kuten iltaisin ja viikonloppuisin talviaikaankin.

Huvilan pihapiirien periaatteet

Päärakennus

Ranta-alueiden huvilat sijoitettiin usein tontin korkeimmalle paikalle niin, että sieltä avautuvat kauneimmat näkymät eikä rakenteiden kastumisesta ollut vaaraa vedenpinnan korkeuden

vaihdellessa. Tällaiset paikat olivat yleensä myös tontin kallioisimpia, eivätkä siten optimaalisia istutuksien istuttamiselle. Pääjulkisivu oli yleensä suunnattu vettä kohti, joka oli siihen aikaan myös edustavin suunta huvilaa lähestyttäessä useimmiten veneellä. Maisemien ihailua varten huviloissa oli usein näkötorni.

Uimahuone

1800-luvun lopussa useimmilla huviloilla oli oma uimahuone tai uimakammio, joka noudatteli usein päähuvilan tyyliä ja sommiteltiin istumaan kokonaisuuteen. Uimahuone rakennettiin usein laiturin nokkaan, jossa vesi oli tarpeeksi syvää uimiseen. Rakennuksessa oli usein pieni pukuhuone ja löylyhuone, josta oli kulku suoraan veteen.

1900-luvun alussa uimahuoneen lähelle alettiin rakentaa rantasaunoja, kun saunomisen suosio alkoi kasvaa myös yläluokan keskuudessa. Tätä ennen yläluokka oli vieroksunut saunomista johtuen muun muassa siitä, että Ruotsin kuninkaan hallinto oli kehottanut välttämään saunomista sen oletetun epäterveellisyyden vuoksi. Ajan kuluessa saunat syrjäyttivät uimahuoneet.

Muut rakennukset

Huviloiden pihapiiriin kuului myös muita, lähinnä päärakennuksen huoltoon tarkoitettuja, piharakennuksia. Näitä kooltaan usein pieniä rakennuksia olivat jääkellarit, varastot ja liiterit, ulkokuoneet, palvelusväen asumukset sekä karjasuojat.

Puutarha

Huviloita ympäröivät usein hyvin hoidetut englantilaistyylliset puutarhat. Monivuotisten kukkien muodostamien koristepuutarhaosien lisäksi puutarhoissa oli usein hyötykasveja, kuten marjapensaita ja hedelmäpuita, minkä turvin huviloilla voitiin elää varsin omavaraisesti. Huviloiden pihapiireissä pidettiin usein myös kotieläimiä.

Suomalainen huvilakulttuuri -osion lähteet

Hautajärvi, H. (2006). Huviloita | Saunoja. Rakennustieto, Helsinki.

Vaasan seudun vanhat huvilat. Pohjanmaan museo ja Vaasan kaupungin paikkatietopalvelut. <https://kartta.vaasa.fi/huvilaelamaa/vaasanseutu/index.fi.html>. Luettu 9.10.2023.

Toteutuminen Kuulahden huvila-alueella

Kuulahdessa varhaiskauden huviloiden pihapiirit ilmentävät edelleen varsin hyvin huviloiden pihapiirin periaatteita, vaikkei hyötykasveja niissä merkittävässä määrin enää olekaan. Yksittäisiä majapensaita ja hedelmäpuita pihasta löytyy, muttei laajoja kasvimaita.

Villa Stenforsin pihapiiri on malliesimerkki periaatteiden toteuttamisesta päärakennuksen sijaitessa korkealla paikalla ja näkymien avautuessa rakennukselta merta kohti. Uimahuone löylyhuoneineen sijoittuu rantaviivan tuntumaan, kuten myös veneen säilyttämiseen käytetty venevaja. Vanhan siirretyn asuinrakennuksen on arveltu toimineen palvelusväen asumuksena Villa Stenforsin valmistelumisen jälkeen. Asuinrakennuksen viereisen piharakennuksen alkuperäiseksi käyttötarkoitukseksi on rakennusinventoinnissa määritelty karjasuoja. Rakennukset ovat siis toimineet päärakennuksen tukirakennuksina mahdollistaen varsin omavaraisen kesäajan asumisen sosiaalisine tapahtumineen.

Villa Kurténin pihapiirissä olevaa kellaria on mahdollisesti käytetty jäiden säilytyksessä ja nykyisen omistajan suullisen tiedon perusteella laiturin päässä on aiemmin ollut uimahuone. Kolmannen varhaiskautena rakennetun huvilan, Villa Roosin, tapauksessa on vaikeampaa arvioida

kuinka rakennuksen pihapiirissä alun perin toteutettiin yleisiä huvila-ajan periaatteita. Nykyisellään pihapiirissä ei ole säilynyt varhaiskauden aikaisia piharakennuksia eikä huvilakaudella tyypillisiä kulttuurikasveja, kuten hyötykasveja. Rannan tuntumassa on säilynyt hävinneen mahdollisesti paviljongin pyöreä kivijalka. Villa Roosin tapauksessa lähdeaineisto on puutteellista ja pihapiirin metsäisen luonteen vuoksi vanhoista ilmakuvista ei ole nähtävissä rakennuksia.

3.1.2 Huvilakulttuuri Vaasassa

Kausittaista asumista on Vaasassa ollut hyvin pitkään, sillä esimerkiksi kalastusmajoissa asuttiin kesäaikoina ennen varsinaisia kesähuviloita.

Vaasassa kesähuvila-asutus keskittyi 1800-luvun lopulla Klemetsöhön, Suvilahteen, Kuparisaa-reen, Vaskiluotoon, Isolahden, Gerbyn, Västervikin, Sundomin rantaan sekä saariin ja Palosaa-rella. Huvilat olivat aluksi kaupungin varakkaiden kauppiaiden ja teollisuusmiesten sekä virka-miesten rakennuttamia. Ne toimivat usein myös kauppiaiden edustustiloina.

Huvila rakennettiin yleensä lähelle kaupunkia lyhyen venematkan päähän. Huviloille kuljettiin vesitse usein käytännön syistä, koska niille ei aina johtanut kunnollista tietä. Suurimmille hu-tiloille liikennöi kesäkuukausien aikana höyrylaiva.

Huvilat edustivat kulloinkin vallitsevia tyyliuuntauksia kuten uusgotiikkaa, kansallisromantiikkaa, uusklassisismia ja jugendia. Huviloita suunnittelivat erityisesti arkkitehdit A.W. Stenfors, Otto Ekman, Fredrik Thesleff ja Julius Basilier. Arkkitehdeistä kaksi ensin mainittua ovat suunnitelleet Kuulahden huvila-alueella yhteensä viisi huvilaa, kun laskee mukaan Ekman suunnitteleman Villa Kurténin laajennuksen rakennuksen alkuperäisen osan suunnittelijan ei ollessa tiedossa.

Monet varsinkin varhaiskauden huviloista on jo purettu. Kaupungin kasvaessa ja yhdyskuntarakenteen levittäytyessä laajemmalle alueelle erityisesti huonokuntoiset huvilat korvautuivat ympärivuoden asuttavilla uudisrakennuksilla 1960–80-lukujen aikana. Huviloiden purkamisen taustalla vaikuttavat lukuisat syyt, mutta yhtenä keskeisenä rakennussuojelun puute.

Kuulahden huvila-alueella alkuperäiset asuinrakennukset ovat säilyneet, mutta historiallisen kartta-aineiston perusteella talousrakennuksia on purettu ja uusia rakennettu ajan kuluessa. Voimassa olevassa, 1970-luvun lopulla laadittu, asemakaavassa huvilat pihapiireineen sijoittuvat puistoon eikä rakennuksille ole osoitettu rakennusoikeutta tai -alaa. Ratkaisun voi nähdä tapana suojella vanhoja rakennuksia, kun uusien rakennusten rakentamista ei ole kavalla ohjattu. Asukkaalta tulleen suullisen tiedon mukaan 1970-luvulla rakennusliike olisi ollut kiinnostunut korvaamaan huvilat uudisrakentamisella. Tietoa ei ole pystytty vahvistamaan, mutta kaavan voi ajatella olevan kannanotto huviloiden säilyttämiseksi ajankohtana, jolloin rakennussuojelu ei vielä ollut vakiinnuttanut asemaansa lainsäädännössä eikä osana kaavaprosessia.

Piharakennusten muutoksista huolimatta Kuulahden huvila-alue rakennuksineen on säilynyt varsin hyvin, ja pihapiireineen päärakennukset muodostavat yhtenäisen maisemakokonaisuuden. Osoituksena säilyneisyydestä huvila-alue on luokiteltu maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi, koska se ilmentää rakentamisaikansa huvilakulttuuria ja Vaskiluodon varhaista asutushistoriaa.

3.2 Selvitys suunnittelualaueen olosuhteista

3.2.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee Kuulahden huvila-alueita, joka sijaitsee Kuulahdenkadun, Kaarlentien ja meren väliin jäävällä alueella. Lisäksi kaava-alueeseen kuuluvat Suomen Sokerin puoleisella rannalla olevat venevajat sekä Vaskiluodon metsässä Kaarlentien ja Niemeläntien välillä kulkeva kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitti. Alla olevassa ilmakuvassa kaava-alue on jaoteltu osa-alueittain seuraavasti: Kuulahdenkadun varrella olevat huvilat ja Kuulahden pohjukassa oleva Villa Stenfors, jalkapallokentän ympäristö ja vuokrasauna kuntoreitteineen, Suomen Sokerin venevajat ja Vaskiluodon metsän halkova kävely- ja pyöräilyreitti.



Ilmakuvan päälle on tulkinnan helpottamiseksi hahmoteltu rakennukset ja kulkureitit.

Alueen asutushistoria

Vaskiluoto koostui 1800-luvun alussa kolmesta erillisestä saaresta: Lill Vassklot, Stor Vassklot ja Borgar Öran. Vaskiluoto oli tuolloin osa Klemettilän kylän maita, joita Vaasan kaupunki lunasti uuden kaupungin rakennusmaaksi vuoden 1852 suuren tulipalon jälkeen. Huolimatta maanomistuksen siirtymisestä Vaasan kaupungille, Vaskiluoto ei sisällynyt Setterbergin vuonna 1855 tekemään asemakaavaan.

Kuulahden huvila-alue rakentui aikanaan yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle, mutta on nyt osiltaan kiinni kaupunkirakenteessa sataman siirron aloittaessa Vaskiluodon laajamittaisemman rakentamisen. Ennen 1800-luvun loppua Vaskiluodossa oli ollut vain muutamia kesäkäytössä olevia huviloita. Kuulahden huvila-alueen ensimmäisten huviloiden rakentaminen ajoittuu 1800- ja 1900-lukujen taitteeseen, kun Villat Stenfors, Roos ja Kurtén valmistuivat. Näiden

vanhimpien päärakennusten voi katsoa liittyvän Vaskiluodon varhaiseen huvilarakentamisen vaiheeseen. Kyseiset kolme huvilaa ovat ennen ensimmäistä maailmansotaa rakennettuja niin kutsutun synty- ja varhaiskauden huviloita. Villa Haglund on rakennettu sodan aikana valmistuen 1918. Kuulahdenkadun varrelle rivistöön 1920-luvulle rakentuneet asuinrakennukset ovat myöhemmän asuinrakentamisen vaiheen tuotteita. Huviloista poiketen ne ovat rakennettu ympärivuotista asumista varten, mistä kertovat rakennusten sisätiloissa olevat pesu- ja saunatilat.

Kuulahden huvila-alueelle ei ole rakennettu uusia päärakennuksia 1920-luvun asuinrakennusten rivistön rakentumisen jälkeen. Piharakennuksia on rakennettu ja purettu ajan kuluessa, mutta kokonaismäärältään niiden määrä on kasvanut alkuperäiseen tilanteeseen nähden.

3.2.2 Rakennettu ympäristö

Kuulahden huvila-alueen rakennukset sijoittuvat Kuulahdenkadun varrelle lukuun ottamatta yhtä huvilakokonaisuutta. Villa Stenfors sijoittuu Kuulahden pohjukkaan erilleen muista rakennuksista ja kulku pihapiiriin tapahtuu Kuulahdenkadun sijasta jalkapallokentältä jatkuvan ajo-reitin kautta.

Kaava-alueen rakennuskanta on iältään ja arkkitehtuuriltaan varsin yhtenäinen kokonaisuus, joka jakautuu kahteen ryhmään: vapaa-ajan asunnoiksi rakennetut massoitteiltaan ja yksityiskohdiltaan moninaiset huvilat ja 1920-luvulla rakennetun talorivistön yksinkertaisemmat asuinrakennukset. Alueen alkuperäiset piharakennukset ovat olleet ulkoasultaan yhteneväisiä niiden rakennusmassan ollessa kapearunkoinen suorakaide pulpettikatolla. Vastaavasti ranta-saunoissa on käytetty harjakattoa.





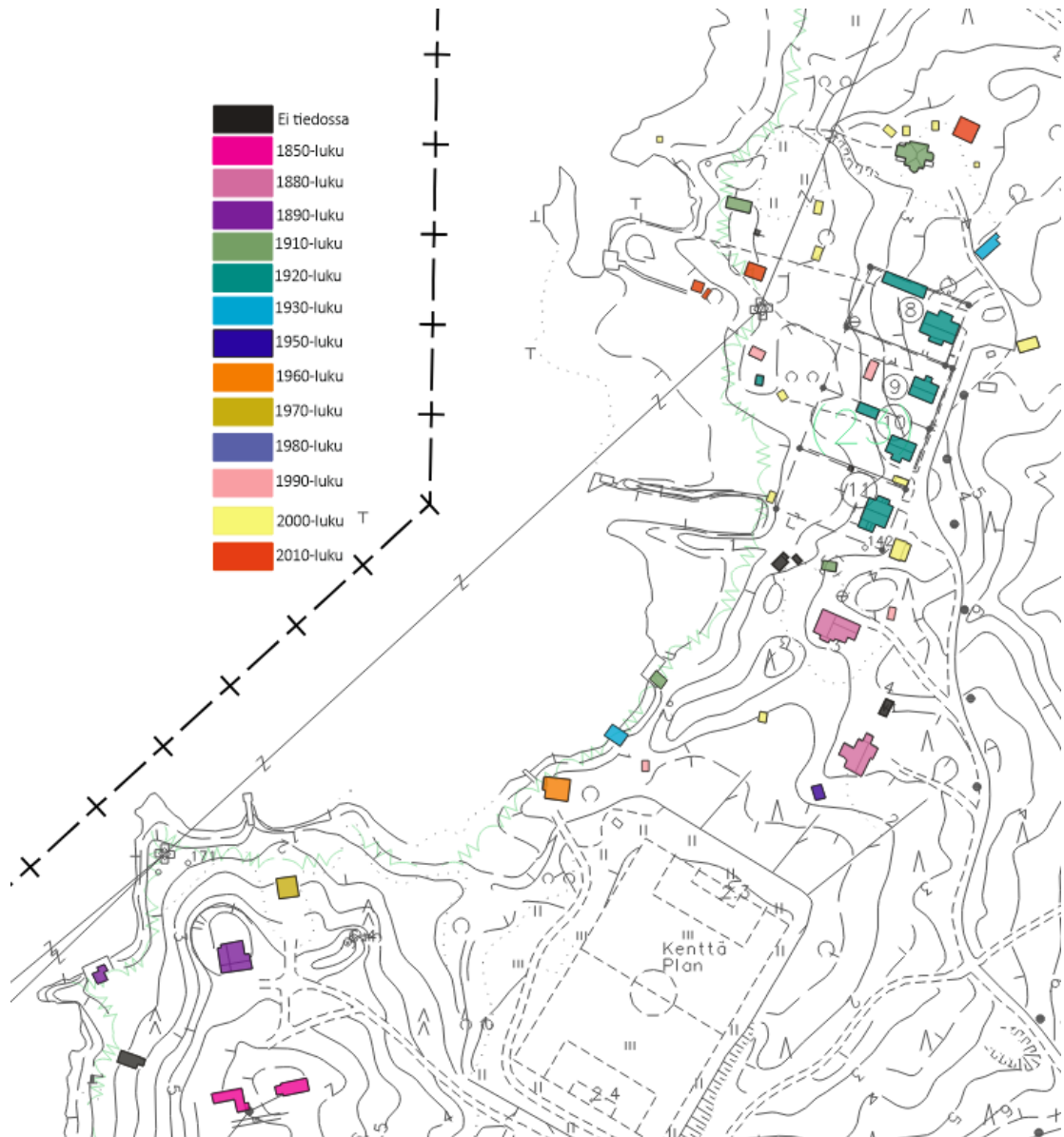
Kuulahdenkadun asuinrakennusten rivistö eri suunnista kuvattuna vuonna 2021.

Kuulahden alueella sijaitsee huviloiksi ja asuinrakennuksiksi rakennettuja rakennuksia. Näistä asumiskäyttöön rakennetuista rakennuksista käytetään selkeyden vuoksi yhtä käsitettä, päärakennus. Päärakennuksen käsitteellä tarkoitetaan yleisesti rakennuspaikalla sijaitsevista rakennuksista suurikokoisinta ja toiminnoiltaan merkittävintä.

Kaikkien päärakennusten pihapiirien osalta rakennusten hierarkia noudattaa pääsääntöisesti seuraavaa periaatetta: Päärakennus sijoittuu pihapiiriin saavuttaessa ensimmäiseksi ja on kooltaan selkeästi suurin dominanttirakennus. Pihapiiristä riippuen eri määrä päärakennusta pienempiä piharakennuksia levittäytyy päärakennuksen ympärille rannan puolelle. Huvila-alue on rakennuksista huolimatta yleisilmeeltään metsäinen. Pihapiirit ovat vehreitä ja rakennukset ovat puiden katveessa. Ranta-alueen rakennukset sijaitsevat maisemallisesti varsin näkyvällä paikalla huolimatta kaukomaisemaa osittain peittävästä puustosta. Erityisesti rantaviivan läheisyydessä olevat saunarakennukset näkyvät selkeästi Kuulahden vastakkaisella puolella.

Alla olevassa kaaviossa on esitetty alueella olevien rakennusten valmistumisen ajankohdat. Valmistumisen ajankohdat on esitetty vuosikymmenittäin omilla värikoodillaan. Ajoitukseen liittyy epävarmuutta johtuen lähdeaineiston rajallisuudesta. Esimerkiksi ilmakuviin tulkintaan liittyy useita haasteita, kuten rakennusten erottaminen epätarkoista kuvista ja se, ettei kuvassa havaittu rakennus välttämättä ole nykyinen rakennus.

Kuulahdenkadun asemakaavamuutos| ak1103
Kaavaluonnoksen selostus, 4.12.2023



Vanhimmat rakennuksista on rakennettu vapaa-ajan asunnoiksi. Nämä huvilat sijoittuvat etäämmälle Kuulahdenkadusta. 1920-luvulla katuun kiinni rakennetut asuinrakennukset rakennettiin ympärivuotiseen käyttöön, mikä on nähtävissä esimerkiksi niiden varustelusta. Päärakennusten käyttöaste on vaihdellut ajan kuluessa. Nykyisin osaa rakennuksista käytetään ympärivuotiseen asumiseen, mutta muutaman tapauksessa huvilalla vietetty aika on vähäistä.

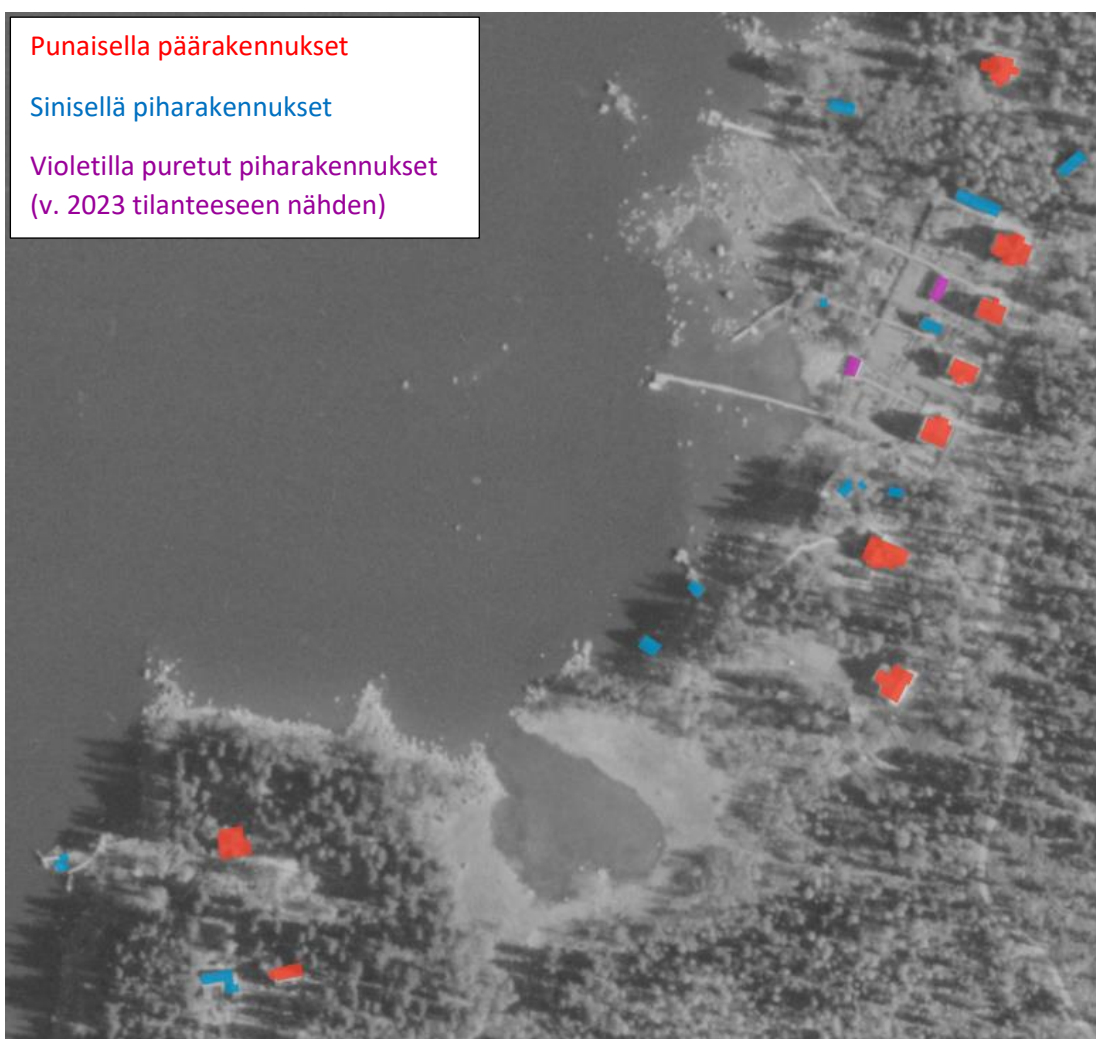
Huvila-alueella on yhdeksän päärakennusta kahdeksalla rakennuspaikalla, kun Villa Stenforsin vuokra-alalla on kaksi asuinrakennusta. Yksi tontti on yksityisen omistama ja muut päärakennukset sijaitsevat vuokra-aloilla. Rakennukset ovat yksityisessä omistuksessa. Vuokra-alat rajautuvat päärakennusten läheisyyteen. Alun perin piharakennukset ovat sijainneet lähellä päärakennusta, mutta ajan kuluessa rakentamista on levittäytynyt kauemmas ranta-alueelle.

Maankohoaminen vaikuttaa voimakkaasti Kuulahden rannalla. Sen seurauksena päärakennukset lähimpine rakennuksineen ovat siirtyneet paikoin kymmeniä metrejä kauemmas rantaviivasta. Maannousun seurauksena vanhin rakennuskanta sijaitsee nykyisin varsin etäällä rannasta ja ranta-alueita on otettu käyttöön sitä mukaan, kun maata on noussut merestä. Maan-

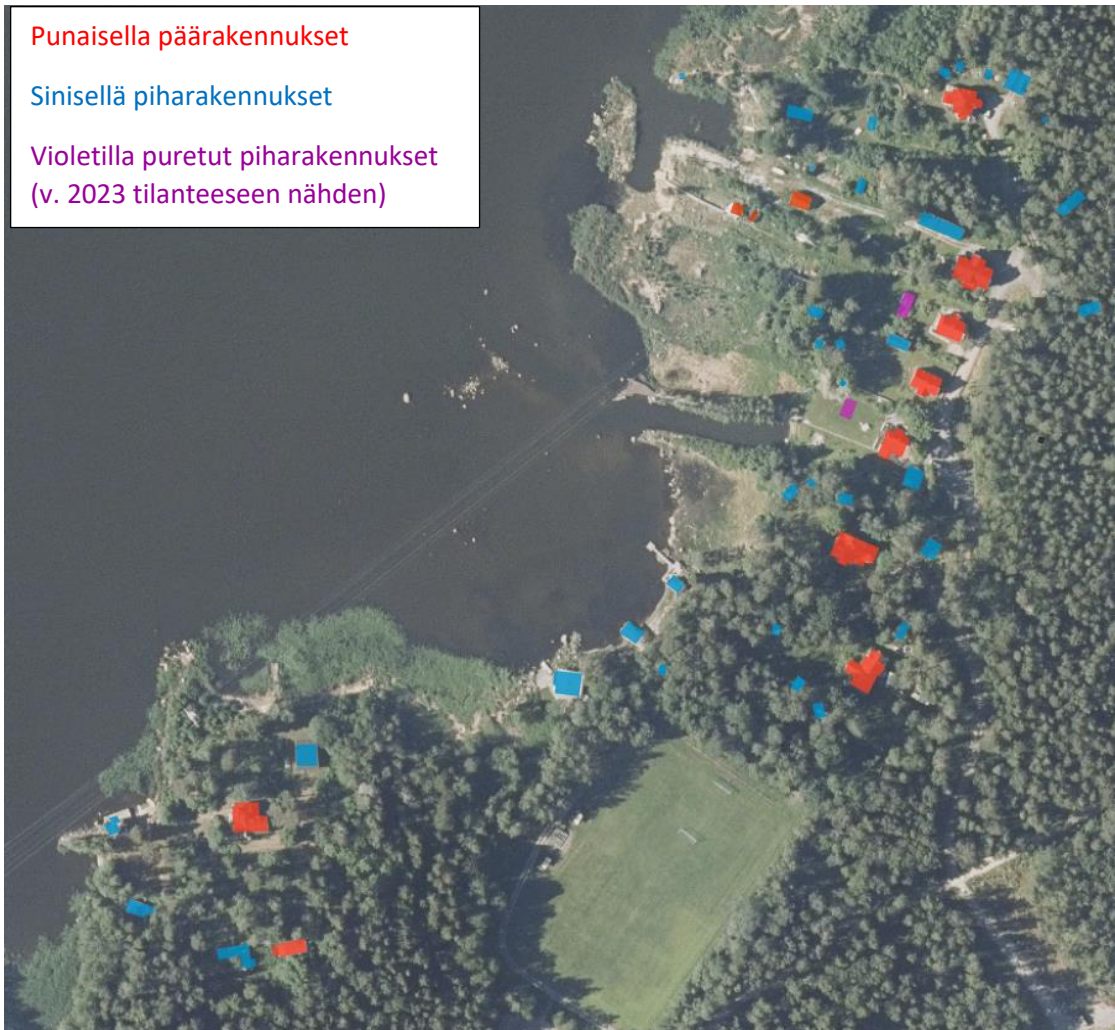
kohoaminen on kuitenkin eritahtista eri puolilla Kuulahtea. Sen vaikutus on nähtävissä erityisesti 1920-luvulla rakennettujen Kuulahdenkadun varren asuinrakennusten pihapiireissä. Vastaavasti vanhempien huviloiden pihapiireissä maankohoamisen vaikutus on ollut vähäisempi. Konkreettisesti rantaviivan aiemmasta kohdasta kertovat erilaiset kivirakenteet, kuten kivi-pengerrykset, jotka on rakennettu alun perin rantaviivan tuntumaan.

Huvila-alueen rakennuskanta on säilynyt varsin samanlaisena viimeisen 50 vuoden ajan eli voimassa olevan asemakaavan voimassaolon ajan. Lähdeaineiston perusteella kaikki alueella olleet alkuperäiset päärakennukset ovat säilyneet. Alueen rakennusten kokonaismäärä on kuitenkin kasvanut. Lisärakentaminen on painottunut pienimittakaavaisiin ja osin kevytrakenteisiin piharakennuksiin päärakennuksen ja rannan välisellä alueella. Rakennetut piharakennukset ovat olleet pääosin enintään parinkymmenen neliön kokoisia varastoja. Ilmakuvien perusteella ainakin kaksi 1950-luvulla alueella olleista piharakennuksista on purettu. Asukkailta saadun suullisen tiedon perusteella lisäksi ainakin seuraavat rakennukset tai rakennelmat ovat hävinneet alueelta joko purkamisen tai tulipalon kautta:

- Kuulahdenkatu 10:n uimahuone
- Villa Kurténin uimahuone
- Villa Stenforsin toinen maakellari



Vuoden 1955 ilmakuva, johon on merkitty pää- ja piharakennukset.



Vuoden 2021 ilmakuva, johon on merkitty pää- ja piharakennukset. Ilmakuvasta näkee alueen täydennysrakentamisen ja rantaviivan muutoksen, kun sitä vertaa vuoden 1955 kuvaan.

Asuinrakennuksiin tehdyt muutokset ovat olleet maltillisia kahta päärakennusta lukuun ottamatta. Kyseisten rakennusten merkittävä muutos on ollut rakennusmassan muuttaminen laajennuksilla. Muiden päärakennusten osalta muutokset ovat olleet luokkaa ikkunoiden tai ovien vaihdot sekä kuistin lisääminen tai lasitus.

Rakennuskannassa tapahtuneiden muutosten lisäksi pihapiirit ovat muuttuneet ajan saatossa. Alueelle leimallisia puutarhaistutuksia sekä -rakenteita, kuten huvimajoja, on hävinnyt. Merkeiksi hävinneistä huvimajoista ovat jääneet kivijalat. Villa Roosin ja mahdollisesti Villa Stenforsin pihassa on pyöreän huvimajan kivijalka.

Osoitteissa Kuulahdenkatu 4, 6, 8 ja 10 sijaitsee rivistöissä neljä 1920-luvulla rakennettua asuinrakennusta. Ne sijaitsevat maaston muotoja mukailleen pääty Kuulahdenkadulle päin. Rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden Kuulahdenkadun varressa kokonsa, ikänsä ja osin tyylipiirteidensä perusteella. Yhtenäisiä ominaispiirteitä osin selittänee se, että rakennukset ovat A. Mannisen ja A. W. Stenforsin suunnittelemia.

Kadun varren rakennusrivistöstä irrallaan sijaitsee neljä Kuulahden merkittävintä päärakennusta; vapaa-ajanviettopaikoiksi rakennetut huvilat eli Villat Haglund, Kurtén, Roos ja Stenfors. Huvilat on rakennettu 1800- ja 1900-luvun taitteessa, ja ne poikkeava tyylipiirteiltään 1920-

luvun klassismia toteuttavista asuinrakennusten rivistöstä. Nämä huvilat sijoittuvat metsäisen puistoalueen ympäröiviin pihapiireihin.

Seuraavassa on esitelty lyhyesti huvila-alueen päärakennukset pihapiireineen maastokäyntien havaintojen ja asemakaavan tausta-aineistoksi tilatun rakennusinventoinnin perusteella:

Villa Haglund (myös käytetty Villa Trollnäset)

Huvila sijaitsee merelle päin laskevassa rinteessä Kuulahdenkadun päässä ollen pihapiireistä pohjoisin. Pihapiiri sijaitsee puiden rajaamana omana kokonaisuutenaan. Pihapiirin sisäänkäynnin yhteydessä kasvaa suurikokoisia tuijia. Piha-alueen korkeuseroja on pengerrytetty kivillä tukimuurilla niin, että muodostuu kaksi oleskelualueita.



Villa Haglund etupihalta kuvattuna syksyllä 2020.

Pihapiirin päärakennus, Villa Haglund, on rakennettu vapaa-ajan asunnoksi vuonna 1918 O. Ekmanin piirustusten mukaan ja edustaa aikakauden kansallisromanttista Jugend tyyliä. Rakennus on tyyliuunnalle ominaisesti epäsymmetrinen ja saanut vaikutteita rakennuspaikasta ja ilmansuunnista. Rakennusta on peruskorjattu jonkin verran, kun katto, ulko-ovi ja ikkunoita on vaihdettu. Lisäksi lännen puoleisella julkisivulla ollut kuisti on korvattu nykyisellä veranalla. Korjaukset ovat pääsääntöisesti rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäviä.



Entinen venevaja, nykyinen saunarakennus syksyllä 2020 kuvattuna.

Kokonaisuuteen kuuluu päärakennuksen lisäksi yhteensä yhdeksän erikokoista piharakennusta. Puuliiteriä lukuun ottamatta kaikissa rakennuksissa on punaiseksi maalattu puuverhous julkisivuna.



Vanhimmat piharakennuksista, massaltaan suorakaiteenmuotoiset entinen venevaja ja käymälä, sijaitsevat etäämmällä päärakennuksesta. Päärakennuksen pohjoispuolelle levittäytyy uudempia varastorakennuksia, kuten autokatos. Pihapiiriin sisäänkäyntiä rajaa puinen säleaita.

Ennen käymälänä käytetty piharakennus kuvattuna syksyllä 2020.

Kuulahdenkatu 4

Asuinrakennuksen pihapiiri sijaitsee Kuulahdenkadun varrella pohjoisimpina 1920-luvulla rakennettujen talojen rivistöä. Rivistön päärakennusten päädyt ovat kadunsuuntaisesti. Pihapiiri on suojaisa ja istutuksin jäsennelty kokonaisuus. Päärakennuksen kadun puoleisella julkisivulla kasvaa suurikokoinen tuija. Päärakennuksen ja vanhan piharakennuksen välistä kulkee leveä sorapintainen väylä rantaan asti.



Kuulahdenkatu 4:n päärakennus kadulta kuvattuna keväällä 2021.

Asuinrakennus on valmistunut 1925 A. Mannisen piirustusten mukaisena. Rakennus poikkeaa muista Kuulahdenkadun asuinrakennuksista kattomuodollaan (mansardikatto) sekä rungon muodolla. Tyyllisesti rakennuksessa on havaittavissa uusklassismin piirteitä; symmetrisyys ja leveä friisi vesikaton ja seinän leikkauskohdassa. Rakennukseen on tehty korjaus- ja muutostöitä, kun ikkunat on vaihdettu alkuperäisen ikkunajaon mukaisesti, ulko-ovet on vaihdettu, sisäänkäyntien yhteyteen lisätty kate ja yläkerran parveke on uusittu. Muutos- ja korjaustöiden piteet ovat olleet onnistuneita ja rakennus on säilyttänyt kulttuurihistoriallisesti arvokkaan luonteensa.

Kokonaisuuteen kuuluu päärakennuksen lisäksi viisi rakennelmaa. Päärakennuksen lähetyvillä sijaitsee sen kanssa samalla aikakaudella rakennettu massaltaan suorakaiteenmuotoinen piharakennus, jota kaavan laadinnan aikaan rakennetaan osittain uudestaan. Piharakennuksen tiilinen osa säilytetään, mutta puuosa on purettu ja korvataan uudella. Maankohoamisen vaikutus on nähtävissä pihapiirissä, kun vanha rakennuskanta sijaitsee etäällä nykyisestä rantaviivasta vuokra-alueen sisäpuolella ja lähelle vettä on rakennettu uudempia rakennelmia (venesuoja, puukatos ja leikkimökki). Kuulahdenkadun käänköpaikalla on kiinteistön asukkaiden rakentama autotalli. Pihaa reunustaa kadun puolella puinen säleaita.



Piharakennus, jonka tiiliosa suojellaan ja puuosa korvataan uudella, kuvattuna syksyllä 2020.

Kuulahdenkatu 6

Asuinrakennuksen pihapiiri sijaitsee Kuulahdenkadun varrella osana 1920-luvulla rakennettujen talojen rivistöä. Rivistön päärakennusten päädyt ovat kadunsuuntaisesti. Päärakennuksen läheisen piha-alueen toiminnot, kuten kulkuväylät, ovat säilyneet. Pihapiirin keskiosissa lähellä voimajohtoa kasvaa suuria kuusia. Maankohoamisen vaikutus on havaittavissa pihapiirissä selkeästi, kun päärakennus sijaitsee nykyisin etäällä rantaviivasta. Ilmakuvien perusteella lähellä päärakennusta oleva kevytrakenteinen katoksellinen kesäkeittiö on rakennettu samassa kohtaa aiemmin olleen piharakennuksen kivijalkaa hyödyntäen. Rakennusinventoinnissa todetaan

vuoden 1924 asemapiirustuksesta käyvänsä ilmi, ettei tontille ole alun perin suunniteltu piharakennuksia. Kuitenkin esimerkiksi 1950-luvun ilmakuviissa on nähtävissä piharakennuksen rakennusmassa.



Kuulahdenkatu 6:n päärakennus kadulta kuvattuna syksyllä 2020. Kuvan ottamisen jälkeen aita on poistettu.

Asuinrakennus on valmistunut 1924 A. W. Stenforsin piirustusten mukaan. Rakennus edustaa aikakaudella tyypillistä asuinrakentamista kapean runkosyvyyden, harjakaton ja rakennusosien yksityiskohtien osalta. Rakennus on säilynyt lähes alkuperäisten piirustusten kaltaisena. Pohjoiselle julkisivulle on lisätty kuisti, joita on lähes poikkeuksetta lisätty aikakauden rakennuksiin. Kuisti noudattaa rakennuksen mittakaavaa ja on luonteva osa kokonaisuutta.

Kokonaisuuteen kuuluu lisäksi neljä rakennelmaa. Lähellä päärakennusta on edellä mainittu kesäkeittiö ja kauempana vuokra-alan ulkopuolella on varistorakennus puukatos jatkeenaan sekä tynnyrisaunan ja paviljongin muodostama kokonaisuus. Piha-aluetta kadun puolella reunustanut raja-aita on poistettu kaavaprosessin aikana.

Kuulahdenkatu 8

Asuinrakennuksen pihapiiri sijaitsee Kuulahdenkadun varrella osana 1920-luvulla rakennettujen talojen rivistöä. Rivistön päärakennusten päädyt ovat kadunsuuntaisesti. Huvilan pihapiirissä ollut kulkuyhteys ei ole enää havaittavissa. Maankohoamisen vaikutus on nähtävissä pihapiirissä, kun päärakennus on siirtynyt rantaviivasta kauemmas. Rannassa on säilynyt vanhaa kivi pengerrystä rantaviivan historiallisen paikan merkinä. Pihapiirin rannan puoleisessa osassa puusto ja muu kasvillisuus on tiheää eikä avointa näköyhteyttä rantaan ole.



Kuulahdenkatu 8:n rantaviivan lähistöllä oleva kivipengerrys kuvattuna syksyllä 2020.



Kuulahdenkatu 8:n päärakennus kadulta kuvattuna syksyllä 2020.

A. Manninen on suunnitellut vuonna 1927 valmistuneen asuinrakennuksen. Rakennus edustaa aikakaudella tyypillistä asuinrakentamista kapean runkosyvyyden, harjakaton ja rakennusosien yksityiskohtien osalta. Kuistin koristepilarit ovat nikkarityyliset. Rakennuksen länsipäätyyn on vaihdettu leveä ikkuna ja eteläpäädyn pieni pyöreä ikkuna on vaihdettu leveään neliöikkunaan. Jos rakennus on toteutettu rakennuspiirustusten mukaisesti, niin puuverhous on vaihdettu jollain ajanhetkellä vaakasuuntaiseksi.

Kokonaisuuteen kuuluu päärakennuksen lisäksi neljä rakennelmaa. Päärakennuksen kanssa samalta aikakaudelta ovat massaltaan suorakaiteenmuotoinen piharakennus ja pieni sauna.

Vuokra-alan kadunpuoleisessa kulmauksessa on roskakatos ja toinen kevytrakenteinen rakennelma, venesuoja, sijaitsee saunan lähellä. Pihaa reunustaa kadun puolella ja etelärajalla puinen aita.



Päärakennuksen kanssa samoihin aikoihin rakennetut rakennus ja sauna kuvattuina syksyllä 2020.

Kuulahdenkatu 10

Asuinrakennuksen pihapiiri sijaitsee Kuulahdenkadun varrella osana 1920-luvulla rakennettujen talojen rivistöä. Rivistön päärakennusten päädyt ovat kadunsuuntaisesti. Maankohoamisen myötä ranta-alue on jäänyt kauas päärakennuksesta, mutta vesi on tuotu pihapiiriä lähemmäs rantaviivaa voimakkaasti ruoppaamalla. Lisäksi oleskelualue jatkuu veden äärelle pitkällä laiturirakenteella. Pihapiiri on varsin avoin vähäisen puuston vuoksi.



Kuulahdenkatu 10:n päärakennus ja sen vieressä oleva autotalli kuvattuna kadulta syksyllä 2020.

A. W. Stenfors on suunnitellut vuonna 1928 valmistuneen asuinrakennuksen. Rakennukseen on tehty mittavia muutos- ja korjaustoimenpiteitä vuoden 2014 poikkeamisluvalla. Ikkunat on vaihdettu ja ne ovat alkuperäisiä ikkunoita leveämpiä ja suurempia. Päättyihin on lisätty kolmioikkunat. Katto ja ovet on vaihdettu. Kuisti on korvattu uudella ja sen yhteyteen on rakennettu tuulikaappi ja WC. Rakennusta on laajennettu ja laajennuksen edustalle on rakennettu terassi. Rakennukseen kohdistuneet muutokset ovat olleet niin mittavia, ettei rakennuksen alkuperäinen kulttuurihistoriallinen arvo ole yksittäisenä rakennuksena enää tunnistettavissa. Rakennus on kuitenkin säilyttänyt ympäröivään miljööseen soveltuvat ominaispiirteet sekä mitta-kaavan.

Kokonaisuuteen kuuluu päärakennuksen lisäksi kadun puolella oleva autotalli. Lähellä ruopattua rantaviivaa sijaistavat varastorakennus ja puumaja. Pihaa reunustaa kadun puolella puinen säleaita.

Villa Kurtén

Huvilan pihapiiri sijaitsee puistomaisessa ympäristössä etäämmällä Kuulahdenkadusta. Pihapiiri on puiden rajaama suojaisa istutuksin ja käytävin jäsennelty kokonaisuus, jossa kasvaa myös vanhaa puustoa. Yksittäisenä puuna mainittava iäkäs metsälehmus. Pihapiirissä on säilynyt runsaasti kivirakenteita; rantasaunalle johtavaa polkua reunustaa kivipengerryks ja pihan nurmialueen korkeuseroja tasaavat kivipengerrykset.



Saunalle johtava kivipengerryks eri kuvakulmista kuvattuna syksyllä 2021.



Nurmialuetta rannan puolelta rajaava kivipengerrys kuvattuna syksyllä 2021.



Villa Kurtén kuvattuna etelän suunnalta syksyllä 2021.

Huvilan alkuperäinen hirsiosa on rakennettu vuonna 1888 ja rakennusta on laajennettu Otto Ekmanin piirustusten mukaan vuonna 1917. Rakennuksen uusi osa on rankarunkoinen ja vanhaa osaa korkeampi. Huvila edustaa kansallisromanttista tyyliä nikkarityylin piirteillä. Rakennuksen koristukset on todennäköisesti lisätty rakennuksen laajennuksen aikaan, ja niitä on uusittu ajan mittaan viimeksi nykyisen omistajan toimesta. Muutostyönä rakennuksen alkuperäisiä avokusteja on lasitettu ja rakennettu uusi kuisti länsijulkisivulle. Rakennuksen ikkunapuit-

teita ja katto on maalattu ja pohjoisen julkisivun portaikko uusittu. Muutos- ja korjaustoimenpiteet ovat olleet onnistuneita ja rakennus on säilyttänyt kulttuurihistoriallisesti merkittävän luonteensa, vaikka osa muutoksista poikkeaa vuoden 1917 piirustuksista. Rakennuksen rakennushistorialliset arvot liittyvät Otto Ekmanin piirtämän laajennuksen arkkitehtuuriin ja tämän koristeaiheet ovat merkittävä osa rakennuksen arvoa.

Pihapiiriin kuuluu päärakennuksen lisäksi sen pohjoispuolella olevat maakellari ja kaksi liiterirakennusta sekä rannassa oleva sauna. Pihapiiriin johtavan ajoreitin vieressä on autokatos. Pihaa reunustaa kadun puolella ja etelärajalla oleva puinen säleaita.



Maakellari ja sen vieressä oleva kivipengerrys syksyllä 2021 kuvattuna.



Saunarakennus kuvattuna eri suunnista syksyllä 2020.

Villa Roos

Huvilan pihapiiri sijaitsee puistomaisessa ympäristössä etäämmällä Kuulahdenkadusta. Metsäinen puistoalue ympäröi pihapiiriä. Pihapiiri toimintoinen, käytävät ja pihatie, ovat säilyneet kohtalaisesti. Lähellä rantaa puustoa on jonkin verran poistettu. Rannassa on säilynyt pyöreän paviljongin kivijalka.



Villa Roos meren puolelta kuvattuna syksyllä 2020.

Päärakennuksen tarkka rakennusajankohta tai suunnittelija ei ole tiedossa. Rakennusinventoinnissa oletetaan rakennuksen olevan rakennettu samoihin aikoihin viereisen Villa Kurténin kanssa ja sitä on laajennettu rankarakenteisena noin 1920-luvulla. Tämän jälkeen rakennusta on laajennettu rankarakenteisena pohjoiseen. Kaavatyön aikaan käynnissä olevan peruskorjauksen yhteydessä olevaa kuistia laajennetaan niin, että se tarjoaa tilat sisääntulokuistin lisäksi lämmönjakohuoneelle ja pesu- / wc- tiloille. Osa ikkunoista ja ovista on alkuperäisiä ja osa on vaihdettu. Rakennuksen ulkomuoto on laajennusten myötä varsin erikoinen, mutta muutokset ovat erotettavissa ja alkuperäiset tyylipiirteet ovat säilyneet ymmärrettävinä.

Kokonaisuuteen kuuluu päärakennuksen lisäksi viisi piharakennusta. Neljä niistä on pienikokoisia varastorakennuksia päärakennuksen ympärillä. Rannassa sijaitsee saunarakennus. Rakennusinventoinnissa saunan ikää ei määritetty, mutta ilmakuviin perusteella sen kohdalla on ollut rakennus 1930-luvulta lähtien. Tiedossa ei kuitenkaan varmuudella ole, onko kyse nykyisestä rakennuksesta, johon on ajan mittaan tehty muutos- ja korjaustöitä.



Saunarakennus kuvattuna eri suunnista syksyllä 2020.

Villa Stenfors

Kuulahdenkadun huviloista erillään Kaarlenkadulta haarautuvan ajoreitin päässä metsäisellä rakennuspaikalla sijaitsee Villa Stenforsin huvilakokonaisuus. Rakennukset sijaitsevat rantaan laskevalla mäellä etäällä toisistaan suuren vuokra-alan eri puolilla. Metsäinen puistoalue ympäröi pihapiiriä, joka on paikoin varsin metsittyä ja luonnonkasvillisuuden hallitsema. Ranta-alueen männyt ovat pihapiirin merkittävimpiä kasveja suurikokoisina ja persoonallisen muotoisina. Mäntyjen lisäksi pihapiirissä kasvaa myös koivuja, leppiä sekä kuusia. Visuaalisesti varsin yhtenäinen elementti on puistolehmusten muodostama kujanne pihapiiriin johtavan ajoreitin varrella. Pihapiirissä on säilynyt runsaasti kivirakenteita. Näyttävin niistä on massiivinen päärakennusta kiertävä kaareva kivipengerrys kiviportaikkoineen.



Villa Stenforsia kiertävä kivipengerrys portaikkoineen syksyllä 2022.

Päärakennuksen eteläpuolella on pyöreä kiviperustus, joka on voinut olla paviljongin kivijalka. Vuokra-alan eteläosassa sijaitsee massiivinen kivimuuri, joka mutkittelee maastossa. Pihapiiri muodostaa oman maisemallisen kokonaisuutensa ja luo itsenäisesti ympäristöllisiä arvoja.



Vuokra-alan eteläosan kivimuuri ja pihapiirin keskiosan kivijalka kuvattuna syksyinä 2023 ja 2022.



Villa Stenfors, jonka taka-alalla uimahuone kuvattuna syksyllä 2020.

Päärakennus on rakennettu 1800- ja 1900-lukujen taitteessa sen omistaneen A. W. Stenforsin piirustusten mukaan. Se on arkkitehtuuriltaan erikoinen huvilarakennus, jossa on kansallisromanttisia piirteitä. Rakennus on pitkänurkkainen hirsirakennus, jonka kohti kattoa levenevät nurkat on veistetty koristemuotoon. Rakennuksessa on tähystystorni ja eteläjulkisivulla on kaarevan muotoinen veranta. Osa ikkunoista ja ovista on vaihdettu tyyliin sopiviksi ja osa

ovista on peitetty levyillä. Tehdyt korjaustoimenpiteet ovat pääosin olleet onnistuneita, ja rakennus on säilyttänyt kulttuurihistoriallisesti arvokkaan luonteensa esimerkkinä kansallisromanttisesta huvilarakentamiskaudesta.

Villa Stenforsin huvilarakennuksen lisäksi vuokra-alueella on ennen huvilan valmistumista siirretty toinen asuinrakennus, jota kutsutaan mahdollisen alkuperäisen rakennuspaikkansa vuoksi Terijoen huvilaksi. Vanhan asuinrakennuksen edustalla on mahdollisesti alkuperäiseltä käyttötarkoitukseltaan karjasuojana käytetty piharakennus. Rannan eri puolilla sijaitsevat vanha uimahuone ja venevaja sekä 1970-luvulla rakennettu sauna. Uimahuone on arkkitehtuurisilta piirteiltään näyttävä ja hienosti säilynyt yksittäisenä rakennuksena sekä rakennustyyppinä.



Vanha asuinrakennus ja uimahuone syksyllä 2020 kuvattuna.

Kaava-alueen muu rakennuskanta

ABC sauna

Jalkapallokentän luoteispuolella on Kuulahden rannassa lautarakenteinen saunarakennus. Rakennus on rakennettu Akademisk Boll Club r.f -nimiselle jalkapalloseuralle sauna- ja kerholoksi vuonna 1969 seuran kotikentän viereen. Seuran nimen alkukirjaimista johtaen rakennuksen nimi on ABC sauna.



ABC sauna kuvattuna syksyllä 2020.

Vuonna 1982 saunaa on laajennettu ensimmäisen kerran ja 2005 on tehty toinen laajempi korjaus- ja muutostyö. Seuran nettisivujen perusteella rakennukseen tehdään vuosittain perusparannuksia. Vuoden 2021 rakennusinventoinnin jälkeen rakennuksen julkisivun väri on muutettu punaisesta tumman harmaaksi. Seuran jäsenten lisäksi rakennusta vuokrataan myös ulkopuolisille, minkä vuoksi tässä selostuksesta sitä kutsutaan ABC saunan lisäksi vuokrasaunaksi.



ABC sauna kuvattuna syksyllä 2023.

Venevajat

Kaavarajauksessa on mukana Frilundinpolun pohjoispuolella oleva pienten varistorakennusten muodostama kokonaisuus. Meren rannalla sijaitsevat rakennukset ovat todennäköisesti alun perin olleet venevajoja. Vajojen kokoluokka ja keskinäinen sijoittelu rantaan johtavan kulkuväylän molemmilla puolilla ovat samankaltaisia kuin muissa Pohjanmaan rannikon venesatamien venevajoissa.



Kulkuväylän molemmin puolin rakennetut venevajat mereltä päin kuvattuna kesällä 2023.

Alueen tarkempaa käyttöhistoriaa ei ole selvitetty. Todennäköistä kuitenkin on, että Suomen Sokerin asukkaat ovat käyttäneet venevajoja viimeistään 1920-luvulta lähtien, jolloin Frilundintien asuinrakennukset on rakennettu. Rakennusmateriaalien, julkisivujen ja räystäiden perusteella vanhimmat vajoista voivat olla 1900-luvun alkupuolelta, mutta suurin osa on rakennettu 1950-luvun jälkeen. Vajojen kunto vaihtelee, mutta osa niistä on nykyisin huonokuntoisia. Todennäköisesti vajoja on purettu ja korvattu tarpeen tullen uusilla vastaavilla, kuten on tehty tänä päivänä. Asuinalueella lähin vaja on uusittu varsin hyvin alueen rakennuskantaan sopivalla tavalla esimerkiksi rakennusmassan mittakaavan ja kattotyypin osalta, mutta oviaukon olisi tullut olla toisessa päädyssä.



Vajat Suomen Sokerin asuinalueen suunnalta kuvattuna. Oikealla yksi uusimmista vajoista.

Tehdyt muutokset

Vuoden 1978 jälkeen, jolloin voimassa oleva asemakaava sai lainvoiman, alueella on tehty ainakin seuraavia muutoksia:

- Villa Haglund: Pieniä piharakennuksia ja autokatos rakennettu huvilan ympärille osin nykyisen vuokra-alan ulkopuolelle.
- Kuulahdenkatu 4: Kuulahdenkadun päätteenä olevan kääntöpaikan metsän puolelle on rakennettu autotalli. Vuokra-alan ulkopuolelle on rakennettu pieniä piharakennuksia ja kevytrakenteinen venesuoja. Kaavaprosessin aikana vanhasta piharakennuksesta on purettu puosa ja korvattu uudella. Tiiliosa on säilytetty.
- Kuulahdenkatu 6: Vuokra-alan ulkopuolelle on rakennettu piharakennuksia, kuten sauna ja paviljonki.

- Kuulahdenkatu 8: Vuokra-alan ulkopuolelle on sijoitettu kevytrakenteinen venesuoja.
- Kuulahdenkatu 10: Vuokra-alan ulkopuolelle on rakennettu kadun puolelle autotalli ja rantaan varistorakennus. Päärakennukseen on tehty mittavia muutoksia sisätilojen ja julkisivun osalta.
- Villa Kurtén : Vuokra-alan ulkopuolelle on rakennettu kadun puolelle autokatos.
- Villa Roos: Huvilan ympärille on rakennettu pieniä piharakennuksia osin vuokra-alan ulkopuolelle. Päärakennukseen on tehty mittavia muutoksia rakennusmassan, sisätilojen ja julkisivun osalta. Se on korjauksen alla kaavaprosessin aikana.
- Villa Stenfors: Vanhasta karjasuojasta on purettu lisäosa pois ja piharakennusten kattoja on uusittu. Toinen maakellari on poistettu.

Rakentamisen vaikutus merimaisemaan

Huvila-alueen pihapiirejä halkova voimajohtolinja on muodostanut vuosikymmenten ajan hallitsevan elementin maisemaan sekä meren että rannan suunnalta katsottaessa. Se tulee osaksi myös muutamien pihojen toiminnallisuutta, kun voimajohtopylväitä sijoittuu ranta-alueelle.

Huvila-alueelta merelle katsottaessa merkittävä maisemallinen elementti taustamaisemassa on säilyneet Suomen Sokerin teollisuus- ja asuinrakennusten sekä laiturien siluetit. Wärtsilän Smart Technology Hub -teknologiakeskus rakennuksineen on muodostanut uuden, hallitsevan massan maisemaan.

Frilundinpolun katujärjestelyt ja ranta-alueen käsittely ovat muuttaneet maisemaa huvila-alueelta katsottaessa. Alueen luonne on muuttunut luonteeltaan rakennetummaksi ja vähemmän puistomaiseksi ja rannan puustovyöhykkeen poistaminen on tehnyt muutokset aiempaa näkyvämmäksi.

3.2.3 Rakennetun kulttuuriympäristön arvot

Suojelukohteet / muinaismuistot

Kaava-alueella ei ole nykyisellään suojeltuja rakennuksia tai rakennelmia, koska rakennuksia ei ole suojeltu lailla tai voimassa olevassa asemakaavassa. Voimassa olevan asemakaavan laatimisen aikaan 1970-luvulla suojelu alkoi vasta saada Suomessa jalansijaa.

Alueella ei ole löydetty muinaismuistoja.

Arvokkaat kulttuuriympäristöt / maisema-alueet

Kuulahden huvila-alueen kulttuurihistorialliset arvot liittyvät Vaskiluodon varhaiseen historiaan huvila-alueena ennen nykyistä monipuolista maankäyttöä, sillä asutushistoriallisesti arvokas alue kertoo huvilakulttuurin ja -yhteisön kehittymisestä.

Osa kaava-alueesta (Kuulahdenkadun varren huvilat) on merkitty Vaskiluodon osayleiskaavassa sk2 -merkinnällä *maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi aluekokonaisuudeksi*. Maisemakulttuurin kannalta edustavia ja kiinnostavia kohteita ovat vanhojen huviloiden muodostamat ympäristöt. Huviloiden ympäristössä on säilynyt runsaasti huvilakauteen liittyviä jäänteitä, kuten kivimuureja, -aitoja ja -portaita. Näitä kohteita on runsaasti myös asemakaavassa rakennuksille osoitettavien tonttien ulkopuolella lähivirkistysalueeksi jäävällä alueen osalla. Tämän vuoksi virkistysalueelle osoitetaan erityinen kaavamääräys, jolla näitä kivirakenteita ohjataan säilyttämään.

Kaava-alueen lähiympäristössä on valtakunnallisesti arvokas alue. Suomen Sokerin tehdas asuinalueineen on määritelty Museoviraston RKY-inventoinnissa *valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi*. Pohjanmaan maakuntakaavassa 2040 Suomen Sokerin alue on merkitty myös valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi.

Kaavateknisesti pieni kaistale kaava-aluetta Kuulahden länsirannalla olevien venevajojen pohjoispuoleisesta puistoalueesta on rajattu osaksi Suomen Sokerin tehdaskokonaisuutta osayleiskaavassa sk1 -merkinnällä *valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi*. Suomen Sokerin tehtaan työntekijöiden asunnoiksi rakennetut puutalot sijoittuvat Kuulahden rannalle pienten, venevajoiksi alkuperäiseltä käyttötarkoitukseltaan oletettujen, rakennusten pohjoispuolelle.

Osa venevajatyypisistä varastorakennuksista sijoittuu viereisen voimassa olevan Smart Technology Hubin (ak1091) asemakaavan alueelle. Venevajat ovat kaavassa suojaviheralueella, jolla kulttuuriympäristön ominaispiirteet säilytetään (EV). Kaavamääräyksen mukaan *alue istutetaan ja järjestetään puistomaiseksi. Istutuksissa suositetaan alueelle tyypillisiä puu- ja kasvilajeja. Maiseman tai kaupunkikuvan kannalta tärkeät puut on säilytettävä.*

Inventoinnit

Vaasan rakennusperinneselvityksessä vuodelta 1986 on mainittu seuraavat kaava-alueen rakennukset:

- Villa Haglund
- Villa Kurtén
- Villa Stenfors

Selvityksessä mainitut huvilat on luetteloitu osaksi *Vaskiluodon huvilarakennuksia ja paviljonkeja*. Ne on arvoitettu *rakennustaiteellisesti tai rakennushistoriallisesti arvokkaaksi tai mielenkiintoiseksi kohteeksi sekä miljööarvoltaan merkittäväksi kohteeksi*. Toimenpidesuosituksena on esitetty, että kohteen tai alueen säilyttämisen tai käytön kannalta tarpeelliset muutokset ovat sallittavia.

Vaasan rakennusperinneselvityksessä vuodelta 2000 huvilat ovat arvoitettu seuraavasti:

- Villa Haglund. Rakennustaiteellisesti tai rakennushistoriallisesti, historiallisesti sekä miljööarvoltaan arvokas. Kohde säilytettävä nykyisellään ja suojelu asemakaavalla.
- Kuulahdenkatu 4. Historiallisesti sekä miljööarvoltaan arvokas. Kohde säilytettävä nykyisellään.
- Kuulahdenkatu 6. Historiallisesti sekä miljööarvoltaan arvokas. Ennallistavat muutokset suositeltavia. Suojelu asemakaavalla.
- Kuulahdenkatu 8. Historiallisesti sekä miljööarvoltaan arvokas. Ennallistavat muutokset suositeltavia. Suojelu asemakaavalla.
- Kuulahdenkatu 10. Miljööarvoltaan arvokas. Ennallistavat muutokset suositeltavia.
- Villa Kurtén. Rakennustaiteellisesti tai rakennushistoriallisesti, historiallisesti sekä miljööarvoltaan arvokas. Ennallistavat muutokset suositeltavia. Suojelu asemakaavalla.
- Villa Roos. Miljööarvoltaan arvokas. Suojelu asemakaavalla.
- Villa Stenfors. Rakennustaiteellisesti tai rakennushistoriallisesti, historiallisesti sekä miljööarvoltaan arvokas. Kohde säilytettävä nykyisellään ja suojelu asemakaavalla.

Kuulahden huvila-alueen rakennukset on inventoitu vuonna 1993 ja vuonna 2009 on tehty arvottaminen (Pohjanmaan museo). Huvilat ovat arvotettu seuraavasti:

- Villa Haglund. Rakennushistoriallisesti, historiallisesti sekä maisemallisesti arvokas. Kohdesuojelu (sr).
- Kuulahdenkatu 4. Rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas. Kohdesuojelu (sr).
- Kuulahdenkatu 6. Rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas. Kohdesuojelu (sr).
- Kuulahdenkatu 8. Rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti arvokas. Kohdesuojelu (sr).
- Kuulahdenkatu 10. Rakennushistoriallisesti arvokas. Ei toimenpidesuosituksia.
- Villa Kurtén. Rakennushistoriallisesti, historiallisesti sekä maisemallisesti arvokas. Kohdesuojelu (sr).
- Villa Roos. Huvila on rakennushistoriallisesti ja historiallisesti arvokas. Ei toimenpidesuosituksia.
- Villa Stenfors. Molemmat huvilarakennukset rakennushistoriallisesti, historiallisesti sekä maisemallisesti arvokkaita. Kohdesuojelu (sr).

Vaskiluodon osayleiskaavaa varten on teetetty taustaselvitys: Vaskiluoto, kulttuurihistoriallinen selvitys (2019). Kaikki huvilarakennukset ovat arvotettu seuraavasti:

- Rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja ympäristöarvoiltaan arvokas.

Selvityksen mukaan suurin osa Kuulahden huviloista on säilynyt alkuperäisenä tai sen kaltaisena, koska ne ovat kunnostettu perinteitä noudattaen. Rakennuksissa on nähtävissä joitain kuisti- tai asuinosa- laajennuksia, jolloin alkuperäinen rakennusmuoto ja hirsirunko ovat jonkin verran muuttuneet, mistä esimerkkinä Villa Roos. Silti muutokset ovat erotettavissa ja alkuperäinen käyttötarkoitus sekä tyylipiirteet ovat säilyneet ymmärrettävinä.

Arkkitehtonisesti arvokkaimmiksi rakennuksiksi on arvotettu kansallisromanttiset jugend- ja nikkarityylejä edustavat huvilat Villat Stenfors, Kurtén ja Roos. Kyseiset huvilat ovat asutuksellisesti vanhimpia. Lisäksi Villa Stenfors uimahuoneineen on arvotettu olevan maisemallisesti arvokas kokonaisuus, joka erottuu kaukomaisemassa.

Inventointityön arvotuksessa esitetään kohdesuojelumerkintää osayleiskaavaan seuraaville kohteille:

- Villa Haglund
- Kuulahdenkatu 4
- Kuulahdenkatu 6
- Kuulahdenkatu 8
- Villa Kurtén
- Villa Stenfors.

Kuulahdenkadun asemakaavamuutosta varten teetetty taustaselvitys: Kuulahdenkadun alue: Rakennusinventointi (2021).

Alueella olevan rakennuskannan mahdolliset suojeluarvot käsiteltiin työryhmässä, jossa oli mukana edustus inventoinnin tehneeltä Rambollilta sekä Pohjanmaan museolta, kaavoituksesta ja rakennusvalvonnasta. Inventointi ja siihen liittyvät kohdekortit ovat asemakaavaselostuksen liitteenä (vain suomeksi).

Inventoinnin mukaan huvila-alueen ympäristöllä on kulttuurihistoriallista arvoa alueellisena kokonaisuutena, jonka arvot liittyvät varhaisen huvilarakentamisen ja sotia edeltävään pienimittakaavaiseen asuinrakentamisen historiaan. Alueen erityispiirteinä ovat erilaiset kivirakenteet, joista suuri osa on rakennettu alun perin rantaviivan lähelle, mutta jotka ovat maankohoamisen seurauksena siirtyneet kauemmas merestä.

Inventoinnissa annetaan suosituksia tasolla suositellaanko rakennus, rakennelma tai pihapiiri suojeltavan vai ei. Suojelusosuudet osoitetaan alueen vanhimmalle rakennuskannalle. Uudempi rakennuksia ei suositella suojeltavan. Useat uudemmista rakennuksista ovat enemmänkin kevytrakenteisiä rakennelmia, kuten venesuojia.

Suojelusuositus annetaan inventoinnissa yhtä lukuun ottamatta kaikille päärakennuksille sekä Villa Stenforsin siirretylle asuinrakennukselle. Kuulahdenkatu 10:en asuinrakennuksen todetaan yksittäisenä rakennuksena menettäneen merkityksensä, mutta sen sijainti pääty kohti katua ja omaispiirteet tulee huomioida, jos nykyinen rakennus korvattaisiin uudisrakennuksella. Seuraavilla sivuilla kerrotaan suojeluesityksen perusteet.

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

R = rakennushistoriallinen (rakennusperinteinen, rakennustaiteellinen)

H = historiallinen (asutushistoria, sosiaalhistoria)

M = maisemallinen (Kuulahdenkadun ehjä tiemaisema, itsenäiset maisemalliset arvot)

Inventoinnissa kukin päärakennus pihapiireineen mukaan lukien suojeltavaksi esitetyt piharakennukset arvotettiin seuraavasti:

Villa Haglund

- Päärakennus (R, H, M): Suositellaan suojeltavan, sr
Arvotusperuste: Päärakennusta on peruskorjattu jonkin verran, mutta korjaukset ovat pääsääntöisesti rakennuksen kulttuurihistoriallisen arvon säilyttäviä. Rakennuksen historialliset arvot liittyvät Vaskiluodon historiaan huvila-alueena: asutushistoria, sosiaalhistoria (huvilayhteisö, kesäasukkaat). Rakennuksella on rakennustaiteellista arvoa (Jugend tyyli).
- Piharakennus 1 (R, H, M): Suositellaan suojeltavan osana aluekokonaisuutta, /s
Arvotusperuste: Rakennus on pihapiirissä säilynyttä vanhaa rakennuskantaa, joskin rakennusten ulkomuotoa ja käyttötarkoitusta on muutettu. Rakennus on kuitenkin säilyttänyt ulkoisen hahmonsäilyntä hyvin ja toimii osana pihapiirin kokonaisuutta.
- Venevaja, nykyinen sauna (H, M): Suositellaan suojeltavan osana aluekokonaisuutta, /s
Arvotusperuste: Rakennus on pihapiirissä säilynyttä vanhaa rakennuskantaa. Rakennuksen ulkomuotoa on muutettu, mutta tämän runko ja hahmo on säilynyt hyvin.
- Pihapiiri: Kivipengerrys suositellaan huomioitavan.

Kuulahdenkatu 4

- Päärakennus (R, H, M): Suositellaan suojeltavan, sr
Arvotusperuste: Päärakennus on säilyttänyt hyvin kulttuurihistoriallisesti arvokkaan luonteensa ja siihen kohdistuneet muutos- ja korjaustoimenpiteet ovat onnistuneita.

Rakennus edustaa aikakautensa pienimittakaavaista asuinrakentamista. Historialliset arvot liittyvät Vaskiluodon varhaiseen asutushistoriaan. Päärakennus on näkyvällä paikalla Kuulahden kadulla ja muodostaa tieosuudella Kuulahdentie 4–10 samaan aikaan rakennettujen asuinrakennusten kanssa ajallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti yhtenäisten kokonaisuuden.

- Piharakennus 1 (R, H, M): Suositellaan suojeltavan, sr
Arvotuseruste: Samaan aikaan päärakennuksen kanssa rakennettu talousrakennus on päärakennuksen tapaan säilyttänyt alkuperäisen ulkomuotonsa hienosti.
- Pihapiiri: Yläpiha (noin piharakennukselle 1 asti) suositellaan säilytettävän, kadunvarren piha-aita suositellaan huomioitavan säilytettävänä tai korvattavana kohteena.

Kuulahdenkatu 6

- Päärakennus (R, H, M): Suositellaan suojeltavan, sr
Arvotuseruste: Rakennus on säilynyt lähes alkuperäisten piirustusten kaltaisena, myös rakennuksen ikkunat ovat alkuperäiset. Ainut rakennuksen ulkokuoreen kohdistunut suurempi muutostoimenpide on kuisti, joita on lähes poikkeuksetta lisätty aikakauden rakennuksiin. Kuisti noudattaa rakennuksen mittakaava ja on osa rakennuksen historiallista kerrostumaa. Rakennuksen historialliset arvot liittyvät Vaskiluodon varhaiseen asutushistoriaan. Rakennus on näkyvällä paikalla Kuulahden kadulla ja muodostaa tieosuudella Kuulahdentie 4–10 samaan aikaan rakennettujen asuinrakennusten kanssa ajallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti yhtenäisten kokonaisuuden.
- Pihapiiri: Kadunvarren piha-aita suositellaan huomioitavan säilytettävänä tai korvattavana kohteena.

Kuulahdenkatu 8

- Päärakennus (R, H, M): Suositellaan suojeltavan, sr
Arvotuseruste: Päärakennus on säilyttänyt hyvin kulttuurihistoriallisesti arvokkaan luonteensa, vaikka rakennukseen on tehty muutamia korjaus- toimenpiteitä (ikkunat). Rakennus edustaa aikakautensa pienimittakaavaista asuinrakentamista. Historialliset arvot liittyvät Vaskiluodon varhaiseen asutushistoriaan. Päärakennus on näkyvällä paikalla Kuulahden kadulla ja muodostaa tieosuudella Kuulahdentie 4–10 samaan aikaan rakennettujen asuinrakennusten kanssa ajallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti yhtenäisten kokonaisuuden.
- Piharakennus 1 (R, H, M): Suositellaan suojeltavan, sr
Samaan aikaan päärakennuksen kanssa rakennettu talousrakennus on päärakennuksen tapaan säilyttänyt alkuperäisen ulkomuotonsa hienosti.
- Sauna (H, M): Suositellaan suojeltavan osana aluekokonaisuutta, /s
Rakennus on tyypillinen saunamalli, mutta on osa alueen vanhaa rakennuskantaa ja kertoo huvila-asumisesta ja sen muuttumisesta pysyvään asumiseen.
- Pihapiiri: Kivipengerrys suositellaan säilytettävän, kadunvarren piha-aita suositellaan huomioitavan säilytettävänä tai korvattavana kohteena.

Kuulahdenkatu 10

- Päärakennus (H, M): Yksittäistä rakennusta ei esitetty suojeltavaksi.

Arvotusperuste: Rakennukseen kohdistuneet muutos- ja korjaustyöt ovat niin mittavia, että rakennuksen alkuperäinen kulttuurihistoriallinen arvo ei ole yksittäisenä rakennuksena enää tunnistettavissa. Rakennus on kuitenkin säilyttänyt ympäröivään miljööseen soveltuvat yleispiirteet sekä mittakaavan. Rakennuksen historialliset arvot liittyvät Kuulahden asuinhistoriaan. Tieosuudella Kuulahdentie 4–10 samaan aikaan rakennettujen asuinrakennusten sijainti pääty tielle päin muodostaa rakennuksista ajallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti yhtenäisten kokonaisuuden, mikä on syytä huomioida.

- Pihapiiri: Kadunvarren piha-aita suositellaan huomioitavan säilytettävänä tai korvattavana kohteena.

Villa Kurtén

- Päärakennus (R, H, M): Suositellaan suojeltavan, sr

Arvotusperuste: Päärakennukseen on tehty useita muutos- ja korjaustoimenpiteitä, mutta rakennus on säilyttänyt hyvin kulttuurihistoriallisesti arvokkaan luonteensa. Muutos- ja korjaustoimenpiteet ovat onnistuneita, vaikka osa poikkeaa vuoden 1917 piirustuksista. Rakennushistorialliset arvot liittyvät Otto Ekmanin piirtämän rakennuksen arkkitehtuuriin ja tämän koristeaiheet ovat merkittävä osa rakennuksen arvoa. Rakennus sijaitsee maisemallisesti erityisellä Kuulahdenkadulla, jossa sijaitsee Vaskiluotoon rakennettuja varhaisia huvila- ja asuinrakennuksia. Historialliset arvot liittyvät Vaskiluodon varhaiseen historiaan huvila-alueena.

- Maakellari (M): Suositellaan suojeltavan, sr
Arvotusperuste: Kellarin rakenteet ovat säilyneet alkuperäisinä ja todennäköisesti ulkomuoto myös. Maakellari kertoo huvila-aikakaudesta ja ovat harvemmin säilyneitä rakenteita pihapiireissä.
- Sauna (M): Suositellaan suojeltavan, sr
Arvotusperuste: Saunarakennus on osa pihapiirin vanhaa rakennuskantaa ja on säilyttänyt arvonsa laajennuksesta huolimatta.
- Pihapiiri: Kivipengerrykset suositellaan säilytettävän.

Villa Roos

- Päärakennus (R, H): Suositellaan suojeltavan, sr

Arvotusperuste: Erikoinen rakennus on muuttunut vuosien saatossa erilaisten laajennusten ja korjausten toimesta. Vanhoihin valokuviin verraten rakennuksen ilme on säilynyt kuitenkin melko hyvin ja rakennukseen hiljattain tehdyt korjaustoimenpiteet vaikuttavat onnistuneilta esim. ikkunat on vaihdettu alkuperäisten kaltaisiksi. Rakennus sijaitsee maisemallisesti erityisellä Kuulahdenkadulla, jossa sijaitsee Vaskiluotoon rakennettuja varhaisia huvila- ja asuinrakennuksia. Historialliset arvot liittyvät Vaskiluodon varhaiseen historiaan huvila-alueena.

- Pihapiiri: Paviljongin kivijalka suositellaan säilytettävän.

Villa Stenfors

- Päärakennus (R, H, M): Suositellaan suojeltavan, sr. Rakennus sekä kivipengerrykset ki-
viportaineen suositellaan suojeltavan

Arvotusperuste: Erikoinen Stenforsin huvila on näyttävä ja hyvin säilyttänyt kulttuurihistoriallisesti arvokkaan luonteensa. Rakennus on kansallisromanttisen huvilarakentamiskauden hyvin säilyneitä ja harvoja toteutuneita esimerkkejä Vaasassa. Siihen tehdyt korjaustoimenpiteet ovat pääosin onnistuneita. Huvila seisoo korkean

kaaren muotoon tehdyn hienon kivipengerryksen päällä, mikä on tärkeä osa kokonaisuutta. Rakennuksen historialliset arvot liittyvät Vaskiluodon varhaiseen historiaan huvila-alueena. Pihapiiri muodostaa oman maisemallisen kokonaisuutensa ja luo itsenäisesti ympäristöllisiä arvoja.

- Vanha asuinrakennus (R, H): Suositellaan suojeltavan, sr
Arvotusperuste: Siirretty huvila/entinen asuinrakennus on korkea ja näyttävä. Rakennus on hienosti säilyttänyt kulttuurihistoriallisesti arvokkaan luonteensa ja rakennuksen ikkunat ja ovet ovat todennäköisesti alkuperäiset. Rakennuksessa on hie-noja yksityiskohtia kuten avokuistin paanuverhoilu. Rakennus on autio ja sijaitsee metsittyneen piha-alueen keskellä. Päärakennuksen edustalla on vanha karjasuoja. Rakennukset todennäköisesti rappeutuvat, mikäli niitä ei oteta käyttöön. Pihapiirissä on vanhaa kiviaitaa sekä kiviperustukset. Historialliset arvot liittyvät Vaskiluodon varhaiseen historiaan huvila-alueena.
- Uimahuone (R, H, M): Suositellaan suojeltavan, sr. Rakennus sekä sitä ympäröivät kivrakenteet suositellaan suojeltavan.
Arvotusperuste: Erikoinen uimahuone on näyttävä ja hienosti säilynyt. Siihen kohdistuneet muutos- ja korjaustoimenpiteet ovat niin ikään onnistuneita. Rakennus edustaa huvilan tavoin aikakauden kansallisromanttista rakentamista. Rakennusta ympäröivä valkoisen kaiteen reunustama laituriki ja luonnonkivillä pengerrytetty ranta ovat osa kokonaisuutta. Rakennuksen historialliset arvot liittyvät Vaskiluodon varhaiseen historiaan huvila-alueena. Pihapiiri, jossa rakennus on tärkeänä osana muodostaa oman maisemallisen kokonaisuutensa ja luo itsenäisesti ympäristöllisiä arvoja.
- Venevaja (H, M): Suositellaan suojeltavan osana aluekokonaisuutta, /s
Arvotusperuste: Rakennus kertoo alueen huvilarakentamisen historiasta ja tarvittavista piharakennuksista ja on osa pihapiirin maisemallista kokonaisuutta.
- Pihapiiri: Aluesuojelumerkintää suositellaan pihapiiriin, /s.

Rakennusinventoinnin suojeluesityksestä poikkeaminen

Kaavaluonnoksessa on poikettu rakennusinventoinnissa esitetystä suojeluesityksestä muutamien rakennusten kohdalla. Rakennusinventoinnista poikkeamisen taustalla on inventointityön jälkeen saatu lisätieto.

Villa Stenforsin kohdalla inventoinnin suojeluesityksestä on poikettu vanhan, siirretyn asuinrakennuksen ja uimahuoneen edustan kivrakenteiden osalta. Vanhan asuinrakennuksen tapauksessa suojeluesityksestä poikkeamisen syynä on rakennuksen oletettua huonompi kunto. Rakennus on ollut tyhjillään Pohjanmaan museon vuonna 1993 tekemän inventoinnin aikaan ja ainakin julkisivun perusteella rakennus on huonossa kunnossa. Tämän vuoksi kaavaluonnoksessa asuinrakennukselle ei ole osoitettu sellaista rakennussuojelumerkintää, kun rakennuksen arvojen perusteella olisi. Rakennukselle on osoitettu kevyt sr-9 merkintä määräyksellä *Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden kannalta tärkeä rakennus. Rakennus on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset arvot palauttavalla tavalla. Rakennuksen alkuperäiset mittasuhteet ja hahmo tulee säilyttää ja sen sijainti kaupunkikuvassa/pihapiirissä huomioida. Samassa pihapiirissä olevan uimahuoneen ympärillä olevat kivrakenteet on rakennusinventoinnissa suositeltu suojeltavan. Asukkaalta saadun tie-*

don perusteella uimahuoneen kivirakenteet eivät ole vanhoja, vaan ne ovat nykyisen omistajan parikymmentä vuotta sitten rakentamia. Rakenteiden ollessa oletettua uudempia, niitä ei suojella asemakaavassa.

Kaavaluonnoksessa kahden muun päärakennuksen tapauksessa on päädytty käyttämään samaa sr-9-merkintää ja määräystä, mikä poikkeaa osin rakennusinventoinnin suojeluesityksestä. Inventoinnissa Kuulahdenkatu 10:n päärakennuksen sijainti ja talorivistön yhtenäiset tyylipiirteet esitettiin huomioon otettavana osana Kuulahdenkadun kokonaisuutta. Villa Roos puolestaan esitettiin suojeltavan rakennussuojelumerkinnällä. Suojeluesityksestä päädyttiin poikkeamaan rakennuksiin tehtyjen massiivisten muutos- ja korjaustöiden vuoksi. Kaavaluonnoksen määräys on muotoiltu sisällöltään rakennusinventoinnin suojeluesityksen taustalla olevan arvotuksen suuntaiseksi huomioon otettavana osana aluekokonaisuutta sekä sen hahmo ja mittasuhteet.

Luonnosvaiheessa Kuulahdenkatu 8:n asuinrakennuksen kanssa samaan aikaan rakennettujen piharakennusten, pienen saunan ja talousrakennuksen, tapauksissa on poikettu rakennusinventoinnin suojeluesityksestä. Inventoinnissa molemmat esitettiin suojeltavan rakennussuojelumerkinnällä, mutta kaavaluonnoksessa ne ohjataan säilytettävän osana aluekokonaisuutta (aluesuojelu) seuraavalla kaavamääräyksellä: *Rakennusalliset piharakennukset ja niiden muotokieli säilytetään osana aluekokonaisuutta*. Ratkaisun taustalla on kuvamateriaalin perusteella rakennusten oletettua huonompi kunto. Rakennusten kunto tulee todentaa paikan päällä, mikä voi muuttaa suojelumerkintää ehdotusvaiheeseen.

Vierekkäisten huviloiden, Villa Kurténin ja Roosin, saunojen osalta on poikettu luonnosvaiheessa rakennusinventoinnin suojeluesityksestä. Inventoinnissa Kurténin sauna esitettiin suojeltavaksi rakennussuojelumerkinnällä ja Roosin saunaa ei suositeltu suojeltavan, mutta kaavaluonnoksessa molemmat saunat on osoitettu säilytettävän osana aluekokonaisuutta (aluesuojelu). Ratkaisun seurauksena neljä olemassa olevista saunoista saa luonnosvaiheessa saman kaavamerkinnän. Perusteluna on se, että yksittäisten rakennusten suojelemista tärkeämpää on säilyttää saunat rakennustyyppinä alueella. Ne ovat esimerkki vanhasta huvilakulttuurista, jolloin sauna oli keskeinen osa arkea peseytymispaikkana, kun asuinrakennuksissa ei vielä ollut pesutiloja.

Rakennusinventoinnin yhteydessä työryhmän tekemä arvotustyö on perustunut kirjalliseen aineistoon, joka oli pitkälti rakennusinventoinnin laatiman konsultin tuottamaa. Vasta inventointityön jälkeen kaavamuutoksen käynnistyttyä kaupungin ja museon edustus vierailivat huvila-alueella osalla pihapiireistä. Maastokäyntien yhteydessä on paljastunut joidenkin rakennusten oletettua huonompi kunto ja tarkempaa tietoa kivirakenteista, mutta Kuulahdenkatu 8:n osalta maastokäynnin tuoma lisätieto rakennusten kunnosta täydentyy myöhemmin.

Luonnosvaiheen suojelumääräykset

Vuoden 2023 syksyllä on käyty tarkentava keskustelu rakennusten suojelusta kaavoituksen ja Pohjanmaan museon edustuksen kesken. Kaavatyön pohjaksi laaditun rakennusinventoinnin arvotustyön aikana määriteltiin, mitkä rakennukset, rakennelmat ja pihapiirit tulisi kaavamuutoksella suojella ja mitkä ei. Kaavan luonnosvaihetta varten on tarve määrittää, millä suojelumerkinnöillä ja -määräyksillä kukin rakennus suojellaan. Lisäksi inventoinnin jälkeisten tietojen valossa on ollut tarve avata keskustelua siitä, onko tarvetta poiketa joidenkin rakennusten osalta inventoinnin suojeluesityksestä.

Keskustelujen perusteella on päädytty, että luonnosvaiheessa osoitetaan seuraavia suojelumerkintöjä ja -määräyksiä rakennuksille:

Alueen arvokkaat pää- ja piharakennukset on osoitettu suojelumääräyksillä sr-3, sr-5 ja sr-9, joista ilmenee rakennusten arvo ja merkitys huvila-alueen historiassa ja kaupunkikuvassa sekä niiden ominaispiirteiden säilyttämiseen tähtäävät sallittavat toimenpiteet.

Villa Haglund (Villa Trollnäset)

Päärakennus

sr-3 Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota 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. Muutoksia suunniteltaessa on kuultava museoviranomaista.

Piharakennus

Aluesuojelu. Rakennusala tontilla tai autopaikkojen korttelialueella (LPA) riippuen luonnosvaihtoehdosta. AO/s tai LPA/s -määräys: Rakennusalalliset piharakennukset ja niiden muotokieli säilytetään osana aluekokonaisuutta.

Sauna

Aluesuojelu. Rakennusala virkistysalueelle. VL/s -määräys: Rakennusalalliset piharakennukset ja niiden muotokieli säilytetään osana aluekokonaisuutta.

Kuulahdenkatu 4

Päärakennus

sr-3 Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota 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. Muutoksia suunniteltaessa on kuultava museoviranomaista.

Piharakennus (tiiliosa)

Sr-5. Kulttuurihistoriallisesti tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun luonne säilyy.

Kuulahdenkatu 6

Päärakennus

sr-3 Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota 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. Muutoksia suunniteltaessa on kuultava museoviranomaista.

Kuulahdenkatu 8

Päärakennus

sr-3 Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota 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. Muutoksia suunnitel-
taessa on kuultava museoviranomaista.

Piharakennus

Aluesuojelu. Rakennusala tontilla. AO/s -määräys: Rakennusalalliset piharakennukset ja niiden
muotokieli säilytetään osana aluekokonaisuutta.

Sauna

Aluesuojelu. Rakennusala virkistysalueelle. VL/s -määräys: Rakennusalalliset piharakennukset
ja niiden muotokieli säilytetään osana aluekokonaisuutta.

Kuulahdenkatu 10

Päärakennus

sr-9. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden kannalta tärkeä rakennus. Raken-
nuksen alkuperäiset mittasuhteet ja hahmo tulee säilyttää ja sen sijainti kaupunkikuvassa/pi-
hapiirissä huomioida. Rakennus on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava sen kult-
tuurihistorialliset arvot palauttavalla tavalla.

Villa Kurtén

Päärakennus

sr-3 Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus,
jota ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka
eivät tarvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli raken-
nuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus
korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla. Muutoksia suunnitel-
taessa on kuultava museoviranomaista.

Sauna

Aluesuojelu. Rakennusala virkistysalueella tai tontilla riippuen luonnosvaihtoehdosta. VL/s tai
SR-määräys: Rakennusalalliset piharakennukset ja niiden muotokieli säilytetään osana alueko-
konaisuutta.

Maakellari

sr-10 Säilytettävä rakennelma (vanha maakellari). Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennelma,
jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä rakennelman ulkoasu tulee säilyttää ja korjauk-
sissa tulee noudattaa alkuperäistä rakennustapaa.

Villa Roos

Päärakennus

sr-9. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden kannalta tärkeä rakennus. Raken-
nuksen alkuperäiset mittasuhteet ja hahmo tulee säilyttää ja sen sijainti kaupunkikuvassa/pi-
hapiirissä huomioida. Rakennus on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava sen kult-
tuurihistorialliset arvot palauttavalla tavalla.

Sauna

Aluesuojelu. Rakennusala virkistysalueella. VL/s -määräys: Rakennusalalliset piharakennukset
ja niiden muotokieli säilytetään osana aluekokonaisuutta.

Villa Stenfors

Päärakennus

sr-3 Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti kannalta arvokas ra-
kennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutos-

töitä, jotka eivät tarve 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. Muutoksia suunniteltaessa on kuultava museoviranomaista.

Vanha, siirretty asuinrakennus

sr-9. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden kannalta tärkeä asuinrakennus. Rakennuksen alkuperäiset mittasuhteet ja hahmo tulee säilyttää ja sen sijainti kaupunkikuvassa/pihapiirissä huomioida. Rakennus on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset arvot palauttavalla tavalla.

Uimahuone

sr-3 Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tarve 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. Muutoksia suunniteltaessa on kuultava museoviranomaista.

Venevaja

Aluesuojelu. Rakennusala tontilla. AO/s -määräys: Rakennusalalliset piharakennukset ja niiden muotokieli säilytetään osana aluekokonaisuutta.

Maakellari

sr-10 Säilytettävä rakennelma (vanha maakellari). Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennelma, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä rakennelman ulkoasu tulee säilyttää ja korjauksissa tulee noudattaa alkuperäistä rakennustapaa.

Suojelumääräysten lisäksi asemakaavan muillakin merkinnöillä ja määräyksillä tavoitellaan alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

3.2.4 Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Suurmaisemassa Vaskiluoto sijoittuu Klemetsön–Bölen selänteen lounaispuolelle. Vaskiluodosta etelän suuntaan mantere jatkuu Myrgrundissa Öjbergin–Kantenin–Öjenin selänteenä. Vaskiluoto on maisemarakenteeltaan pääosin erittäin alavaa aluetta. Saaren keski- ja itäosissa on hieman korkeammalla merenpinnasta sijaitsevat pohjoiseteläsuuntaiset vedenjakajajanjanteet.

Kuulahden huvila-alue sijoittuu alavaan laaksoon, mutta alueelle johtava Kuulahdenkatu on korkeammalla maastonkohdalla, vedenjakajassa. Kadulta maaperä viettää kohti huviloiden pihapiirejä ja rantaviivaa. Kaava-alueen korkein kohta on Kuulahden pohjukassa Villa Stenforsin pihapiirissä siirretyn asuinrakennuksen lähistöllä +7 metriä merenpinnan yläpuolella (m_{py}). Kaikki alueen asuinrakennukset sijaitsevat +2 m_{py} tasolla tai sen yläpuolella. Useat olemassa olevat talousrakennukset sijoittuvat tätä alavampaan maastonkohtaan.

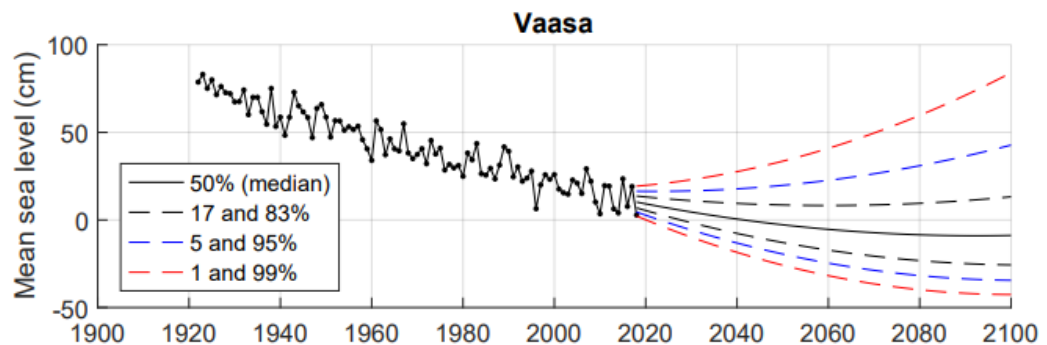
Maankohoaminen ja meriveden pinnan nousu

Maankohoamisen ilmiönä aiheuttaa viimeisen jääkauden aikana Pohjanlahden peittänyt muuttaman kilometrin paksuinen mannerjäätikkö, joka painoi maankuoren lommolle. Jäämassan sullettua maankuori kohoaa hitaasti, mikä jatkuu edelleen.

Maa kohoaa nopeimmin Merenkurkun lähistöllä, lähes senttimetrin vuodessa. Maankohoaminen muuttaa Vaasan pääpiirteissään hyvin matalan ja loivapiirteisen ranta-alueen topografiaa. Maankohoamisen vaikutuksesta rannat mataloituvat ja paikoin kasvavat umpeen sekä rantaviiva levenee, kun uutta vesijättömaata paljastuu merestä.

Maan kohoamisen jäljet ovat nähtävissä Kuulahden huvila-alueella selvästi, kun 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alussa rannan läheisyyteen rakennetut huvilat ovat jääneet jo kauas rantaviivasta. Rantaviiva on siirtynyt ja merenpinnan yläpuolelle on noussut kymmeniä metrien matkalta uutta maata viimeisen 90 vuoden aikana. Huomioitava on, että vanhimmat kaavatyön materiaalina käytettävissä olevat ilmakuvat ovat 1930-luvulta. Maankohoamisen seurauksena huviloiden ja rantaviivan välinen maa-alue on pidentynyt ja aiemmin rantaviivan tuntumassa sijainneet päärakennukset ovat enenevässä määrin siirtyneet kauemmas merestä. Maankohoaminen vaikuttaa eri tavoin eri kohdissa huvila-aluetta, kun esimerkiksi Villojen Roos ja Stenfors pihapiirit sijoittuvat suhteessa rantaviivaan suurin piirtein samoin kuin 90 vuotta sitten ja vastaavasti asuintalojen rivistön ja rantaviivan väliin on noussut merestä kymmeniä metrejä uutta maata.

Maankohoamisen vastailmiöksi on tullut maapallon valtamerien pinnan kohoaminen, minkä taustalla on ilmaston lämpenemisen aiheuttama jäätiköiden sulaminen sekä meriveden lämpölaajeneminen. Ilmiön vaikutuksia Suomen rannikolle on tutkittu Aalto yliopiston ja Ilmatieteen laitoksen yhteisessä tutkimuksessa, jossa laadittiin esitetyjen kolmen päästöskenaarioiden pohjalta laskelmat merenpinnan tasolle Suomen rannikkokaupungeissa vuonna 2100. Skenaarioiden välillä on varsin suuri vaihteluväli merenpinnan kohoamisen nopeudelle. Vaasassa merenpinnan laskun kääntäminen nousuksi ei ole odotettavissa todennäköisemmän skenaarion mukaan vuoteen 2100 mennessä. Tämän vuoksi rakentamiskorkeuksien osalta voidaan tukeutua varsin turvallisesti nykyisin käytössä oleviin korkeustasoihin.

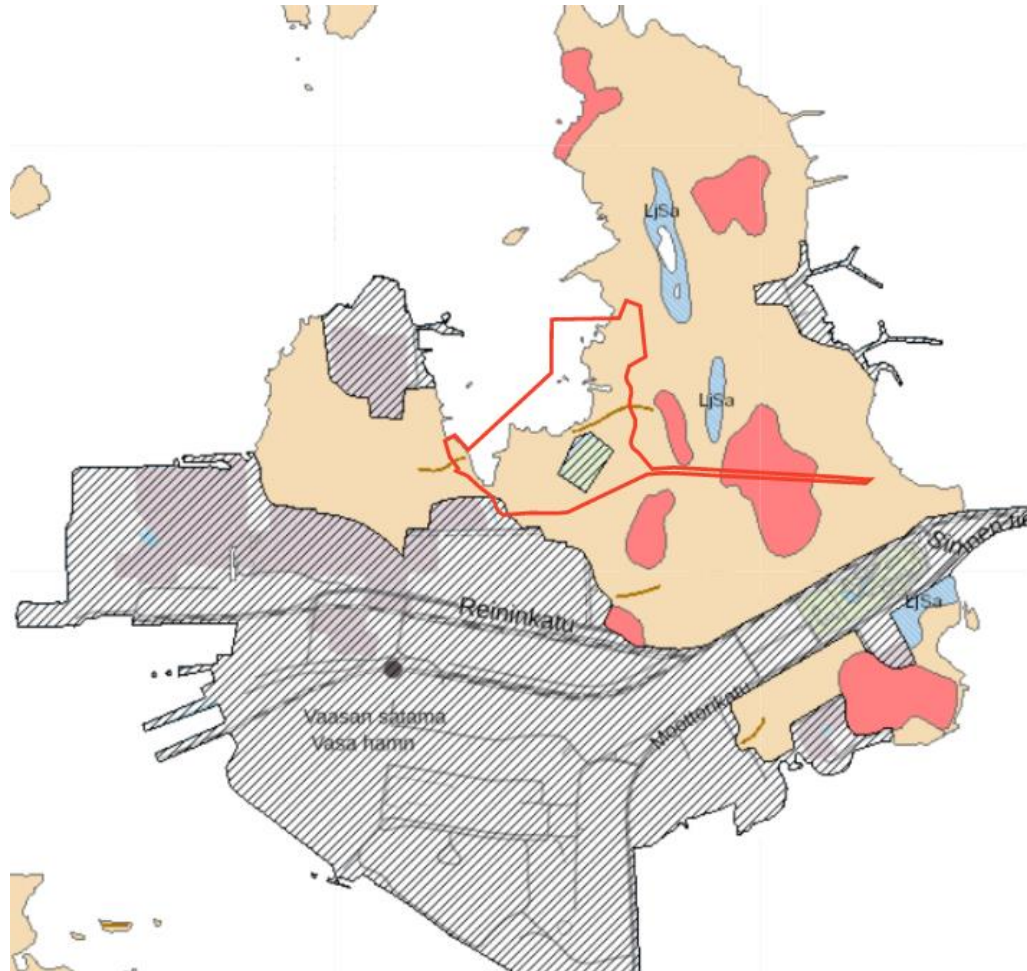


Havaitut vuotuiset keskimääräiset merenpinnan tasot ja tulevaisuuden ennusteet keskipäästöskenaariossa (Pellikka ym. 2023).

Maaperä

Alla on Vaskiluodon maaperäkarta, jossa kaava-alue on rajattu punaisella viivalla. Kaava-alueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia (keltaruskea alue). Jalkapallokentän alue on täyttömaata (vinoviiva rasterointi). Jalkapallokentän pohjoispuolelta kohti koillista mutkittelee pieni reunamoreeniksi luokiteltu moreenimuodostelma (oranssi viiva), joka on kasaantunut jäätikön reunan suuntaiseksi selänneeksi. Kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitit keskiosassa

maaperä on kalliomaata (punainen alue). Kalliomaalla tarkoitetaan kalliota, jota voi peittää paikasta riippuen enintään metrin paksuinen maakerros, joka on yleensä moreenia.



Vaskiluodon maaperäkartta, jossa kaava-alue punaisella rajauksella.

Käyttöhistorian perusteella kaava-alueen maaperän ei oleteta olevan pilaantunutta. Alue on ollut asuinkäytössä 1800-luvun lopulta lähtien, eikä lähdeaineiston perusteella ole tietoa aiemmasta maaperää pilaavasta käytöstä.

Happamat sulfaattimaat

Happamilla sulfaattimailla (käytetään lyhennettä HaSu) tarkoitetaan rikkipitoisia sedimenttejä, orgaanisia materiaaleja (kuten turve tai lieju) sekä moreenia, josta vapautuu sulfidien vapautumisen seurauksena haitallisia määriä erittäin happamia ja metallirikkaita valumavesiä, jotka pahimmillaan aiheuttavat kala- ja pieneliöstön kuolemia vesistöissä. Happamat sulfaattimaat ovat tyypillisesti liejuisia ja hienorakeisia maalajeja. Kuitenkin myös karkearakeiset ja sulfidipitoisuudeltaan alhaiset maalajit, kuten moreeni ja hiekka, voivat hapettuessaan tuottaa happamuutta huonon puskurikyvyn vuoksi.

Geologinen tutkimuskeskus (GTK) ylläpitää happamien sulfaattimaiden karttamutoista tietotuotetta, jossa kuvataan HaSu-maiden esiintymisen todennäköisyyttä. Kartat perustuvat maastotutkimuksiin, laboratorioanalyysien tuloksiin ja mm. aerogeofysiikan aineiston ja maaperäkartojen tulkintaan. Tietotuotteessa Vaskiluotoon ei ole merkitty havaintopisteitä eikä kuvattu happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyyttä alueella.

Kasvillisuus

Luonnon monimuotoisuuden kannalta Vaskiluodon tärkeimmät alueet sijaitsevat saaren keskiosassa olevassa metsässä ja Kuulahden ranta-alueella erityisesti sen luonnontilaisemmassa keskiosassa Kuulahdenkadun huviloiden pohjoispuolella. Kuulahden rakentamattomat osat ovatkin Vaskiluodon luonnontilaisimpia ranta-alueita.

Huviloiden merenpuoleisella ranta-alueella maankohoamisen seurauksena tapahtuva kasvillisuuden sukkessio ilmenee hyvin, kun rantaviivan kaislikkovyöhyke vaihtuu vaiheittain puustoon. Rannan puustovyöhykkeeksi katsottava puusto sijoittuu varsin yhtenäiseksi rannan suuntaiseksi vyöhykkeeksi suunnilleen puoleen väliin päärakennusten ja rantaviivan välisellä alueella. Myös lähellä päärakennuksia niiden välisillä ja kadunpuoleisilla pihojen osilla kasvaa puustoa; sekä lehti- että havupuita.



Rantakaislikkoa asuinrakennusten rivistön edustalla kuvattuna syksyllä 2020.

Kuulahden huvila-alue sijoittuu Vaskiluodon metsän reunaan niin, että Kuulahdenkatu erottaa sen varrella olevien asuinrakennusten rivistön pihapiirit yhtenäisestä metsästä. Jalkapallokentän ympäristö ja Kuulahdenkatuun nähden kauempana olevien huviloiden metsäiset pihapiirit ovat puustoltaan osa metsäaluetta. Kuulahdenkadun varrella olevien asuinrakennusten pihapiireissä on puustoa, mutta se on osittain laji- ja ikärakenteeltaan erilaista kuin varsinaisessa Vaskiluodon metsässä.

Metsätyypiltään kaava-alueen metsäiset osat ovat pääosin tuoretta kangasta. Kuulahdenkadun itäpuolella ja samalla kaava-alueen itärajalta alkaa kuivahko kangasmetsä, kun maasto nousee selänteen lakiosaa kohti. Jalkapallokentän pysäköintialueen eteläpuolella olevassa matalassa kohdassa sijaitsee pienialainen lehtolaikku.

Kaava-alueen puusto jalkapallokentän ympäristössä on pääosin 120–160-vuotiasta metsää. Kentän itäpuolella pääpuulaji on rauduskoivu ja länsipuolella kuusi. Pysäköintialueen eteläpuolella olevan pienialaisen lehtolaikun yleisin puulaji on harmaaleppä ja sen puusto on 80–

Kuulahdenkadun asemakaavamuutos| ak1103
Kaavaluonnoksen selostus, 4.12.2023

120-vuotiasta. Kävely- ja pyöräliikenteen pääreitit varrella puusto on vaihtelevaa pääpuulajiltaan sekä iältään. Huomioitavaa on, että kaavarajauksessa on mukana vain pääreitit eikä metsäaluetta.

Kaava-alueen ulkopuolella puusto vaihtelevaa seuraavasti: Kuulahdenkadun itäpuolella on 40–80-vuotiasta mäntymetsää, pohjoispuolella 80–120-vuotiasta kuusi- ja tervaleppämetsää sekä eteläpuolella 160–200-vuotiasta mäntymetsää.



Vaskiluodon metsän reuna Kuulahdenkadulta kuvattuna keväällä 2021.

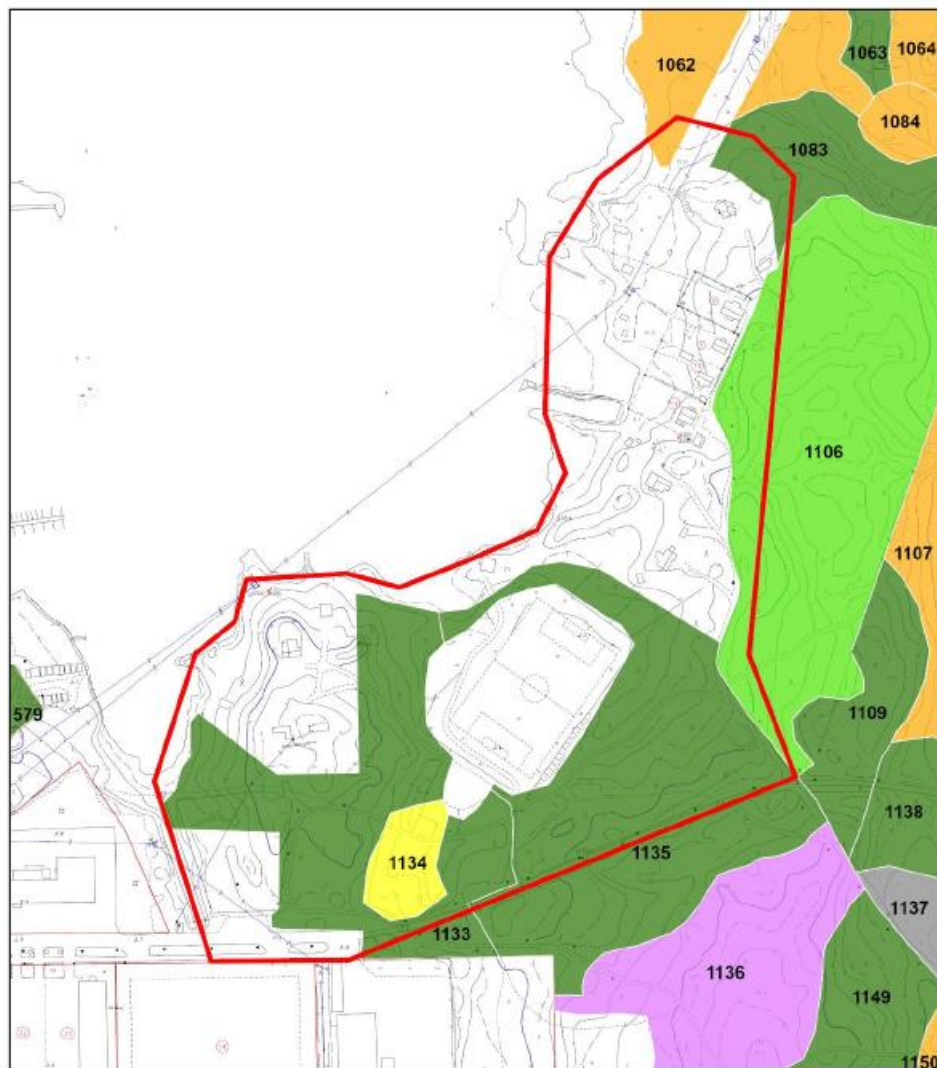


Huvila-alueen pohjoispuolista metsää polkuineen kuntoradalta kuvattuna syksyllä 2023.

Kuulahdenkadun asemakaavamuutos| ak1103
Kaavaluonnoksen selostus, 4.12.2023

Hoito- ja kasvupaikkaluokitukseltaan kaava-alueen puusto on ulkoilu- ja virkistysmetsää lukuun ottamatta jal-
kapallokentän pysäköintialueen eteläpuolista harmaaleppämetsäkuviota, joka on luokiteltu
suojelualueeksi. Kaava-alueen metsä on kokonaisuudessaan luokiteltu kehitysluokaltaan uu-
distuskypsäksi. Metsään on suunniteltu tehtäväksi yläharvennuksia, joita on toteutettu 2020-
luvun alussa.

Hakkuut liittyvät myös tuulivahinkoihin. Alueen metsien rakennetta ovat muuttaneet viimeai-
kaiset myrskyt, kun tuulenkaatoja on tullut paikoin runsaasti. Tuulivanhingot ja tehdyt hakkuut
ovat havaittavissa selkeimmin terveleppämetsikön kuviolla 1134 ja kuusimetsikössä esimer-
kiksi Kaarlentien ympäristössä metsäkuviolla 1133.



- ▭ Selvitysalueen raja
- Kasvupaikkatyyppi ja kuvion numero**
- Tuore kangas, vastaava suo ja mustikkaturvekangas
 - Lehtomainen kangas, vastaava suo ja ruohoturvekangas
 - Kuivahko kangas, vastaava suo ja puolukkaturvekangas
 - Kuiva kangas, vastaava suo ja varputurvekangas
 - Lehto, letto ja lehtomainen suo ja ruohoturvekangas
 - Muu maa, ei määritetty
- 0 25 50 100 Metriä

Vaasan kaupunki, kaavoitus 2021

Kaava-alueen ja sen lähiympäristön metsämaiden kasvupaikkatyytit.

Huviloiden pihapiirit

Huviloiden piha-alueet ovat jätetty luontoinventoinnissa selvitysalueen ulkopuolelle niiden ollessa asukkaiden yksityisiä vuokra-alueita. Rakennusinventoinnin yhteydessä konsultti on käynyt pihoissa valokuvaamassa, mutta huomion kohteena ovat olleet pääasiassa rakennukset. Kaavoituksen edustus on käynyt muutamissa pihapiireissä huvilan omistajan luvalla. Havainnot piha-alueiden kasvillisuudesta perustuvat maastokäyntien havainnointiin sekä ilmakuvien, konsultin ja kaavan valmistelijoiden pihapiireistä ottamien ja Kuulahdenkadulta otettujen valokuvien tulkintaan.



Asuintalojen rivistön pihapiirejä mereltä päin kuvattuna syksyllä 2020.

Puusto on keskeinen osa alueen ympäristökuvaa erityisesti pihapiireissä, joissa on säilynyt vanhaa kasvillisuutta. Kasvillisuuden, erityisesti puiden, määrä vaihtelee pihapiireittäin. Villat Haglund, Kurtén, Roos ja Stenfors ovat pihapiireiltään metsäisempiä kuin Kuulahdenkadun varren rivistön asuinrakennukset. Taustalla on se, että Villojen pihapiirit ovat olleet kauemmin meren pinnan yläpuolella ja puustolla on ollut enemmän aikaa kasvaa. Vastaavasti kadun varren huviloiden pihojen meren puolella oleva vesijättömaa on noussut merestä myöhemmin ja on edelleen ajoittain veden alla. Tämän seurauksena kadun varren asuinrakennusten puusto keskittyy vuokra-alojen sisäpuolelle kauemmas rantaviivasta ja ranta-alueella kasvaa pienikokoisempaa rantakasvillisuutta. Lisäksi pihapuuston määrään vaikuttanee pihojen koko, sillä asuinrakennusten rivistöissä puille on vähemmän kasvutilaa kuin huviloiden suuremmilla ja etäällä toisistaan olevissa pihoissa. Pihapiireissä ja niiden ympäristössä kasvaa jonkin verran jaloja lehtipuita. Kookkaimmat jalopuista lienevät alkujaan huvilakauden jäänteitä, mutta nuorempaa jalopuustoa on sitten levinnyt luontaisesti. Esimerkiksi eri-ikäisiä tammen vesoja kasvaa eri puolilla huvila-alueita.



Maisemallisesti tärkeitä mäntyjä Villojen Stenfors ja Kurtén pihapiireissä.

Yleisesti pihapiirit ovat varsin metsäisiä ja luonnonkasvillisuuden hallitsemia. Männyt kuuluvat merkittävimpiin kasveihin suurikokoisina ja yksilöllisen muotoisina maastonkohdaltaan korkeammalla olevilla tonteilla, kuten Villojen Roos, Kurtén ja Stenfors pihoiissa. Pihoiissa kasvaa myös nuorempia koivuja, kuusia ja leppiä. Lehtipuusto onkin useimmiten kerroksellista ja melko runsaslajista. Puistolehmuksia on yksittäisinä pihapuina sekä kujanne Villa Stenforsille. Istutettua kulttuurikasvillisuutta on verrattain vähän. Istutettuja lajeja ovat puistolehmusten ohella muun muassa syreeni, aronia, kuulilja ja röyhytatar, joiden esiintyminen vaihtelee pihoihoittain.



Villa Stenforsin pihapiiriin johtava ajoreitti lehmuskujanteineen kuvattuna syksyllä 2022.

Kasvillisuuden kannalta raja-alue luonnonalueiden ja villiintyneiden puutarhojen välillä on paikoin epäselvä, kun vuosikymmenten ja maankohoamisen edetessä asukkaiden käyttämä alue on laajentunut alkuperäisestä.

Kaavalla ranta-alue osoitetaan virkistysalueeksi ja huviloille muodostetaan tontit, jolloin nousee esiin tarve luonnonalueiden ja hoidetumpien piha-alueiden suunnittelun ja ylläpidon yhteensovittamiseen. Tärkeää on, että historiallisesti merkittävien huvilamaisemien ylläpitäminen jatkuu. Nykyisellään pihapiirien kasvillisuuden ongelma on paikoin vanhojen puiden kuolon huononeminen sekä kasvillisuuden rehevöityminen, minkä seurauksena arvokasvit ja avoimet näkymät uhkaavat peittyä.

Eläimistö

Vuoden 2016 Vaskiluodon saaren luontokartoitus

Vaskiluodon osayleiskaavaa varten vuonna 2016 tehdyssä luontoinventoinnissa koko saarella tavattiin yhteensä 74 lintulajia, joista 59 lajin arvioitiin pesivän alueella. Yleisesti voidaan todeta Vaskiluodon pesimälinnuston olevan lajistoltaan monipuolinen käsittäen tavallisimmat metsälajit sekä runsaan vesi- ja rantalintulajiston. Metsälajistoa alueella edustavat käenpiika, metsäkivinen, rautiainen, punarinta, musta-, räkätti-, laulu- ja punakylkirastas sekä useat peippolintulajit. Vesi- ja rantalinnuista runsaslukuisia olivat kyhmyjoutsenet, kalalokit ja tiirat.

Selvitysalueella havaittiin EU:n lintudirektiivin liitteen I (2009/147/ETY) suojelluista lajeista mustakurkku-uikku (*Podiceps auritus*), kalatiira (*Sterna hirundo*) ja lapintiira (*Sterna paradisaea*). Suomen uhanalaisuusluokituksen lintulajeista alueella havaittiin yhteensä 21 lajia, joista viisi on erittäin uhanalaista (EN), kymmenen vaarantunutta (VU) ja seitsemän silmälläpidettäväksi luokiteltua (NT).

Vaskiluodossa on paikoitellen liito-oravalle sopivaa elinympäristöä. Alueella sijaitsee vanhoja kuusivaltaisia sekametsiä, joissa haapojen osuus puustosta jäi vähäiseksi. Lajista ei tehty havaintoja vuoden 2016 maastokartoituksissa. Vuoden 2016 ja aiempien luontoinventoitien perusteella liito-oravaa ei toistaiseksi ole tavattu Vaskiluodosta, minkä on arveltu johtuvan satoja metrejä leveästä leviämissestään toimivasta avovesialueesta.

Vuoden 2016 kartoituksissa havaittiin yhteensä 111 lepakkoa, joista pääosa oli pohjanlepakoita. Lepakoiden havaintomäärää selvitysalueella voidaan pitää korkeana. Havainnot keskittyivät rakennetuille alueille teiden varsille; erityisesti Moottorikadun ja Haukilammentien varsille sekä Niemeläntien pohjoispäähän.

Aiempien selvitysten ja kesän 2016 maastoinventointien perusteella voidaan todeta Vaskiluodon olevan luonnonoloiltaan monimuotoinen ja lajirikas.

Vuoden 2021 kaava-alueen luontokartoitus

Maastokaudella 2021 inventoitiin Kuulahdenkadun kaava-alueen luontoympäristö lukuun ottamatta huviloiden pihapiirejä. Alueen luontoinventoinnissa ei löydetty luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltavia luontotyyppisiä.

Alueella todettiin pesivän yhteensä 26 lintulajia, joista yksikään ei ollut EU:n luontodirektiivin liitteen I laji. Uhanalaiseksi luokitelluista lintulajeista alueelle pesiväksi havaittiin erittäin uhanalaiseksi (EN) vuoden 2019 uhanalaisuusarviointissa luokiteltu viherpeippo.

Luontokartoituksen yhteydessä kartoitettiin kolmen EU:n luontodirektiivin liitteen IV lajin esiintyminen kaava-alueella. Kyseiset lajit, liito-orava, viitasammakko ja kaikki Suomen lepakolajit, ovat luonnonsuojelulain 49 pykälän perusteella rauhoitettuja sekä niiden levähdys- ja lisääntymispaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

Kaava-alueella ei löytynyt liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, vaikka alueen puusto soveltuisi lajin esiintymisalueeksi. Lepakon lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei löytynyt, mutta kartoituksissa havaittiin 11 alueella liikkuvaa lepakkoyksilöä. Havaitut lajit olivat pohjanlepakko ja vesisiippa. Havainnot keskittyivät alueellisesti metsäkuvioille 1133 ja 1135, minkä perusteella Villa Stenforsin eteläpuoliseen metsään rajattiin III-luokan lepakkoalue. Käytännössä lepakkoalueen rajaus aiheuttaa sen, että läheiset rakennukset tulee tarkistaa lepakoiden esiintymisen varalta, jos rakennuksen purkamista suunnitellaan. Kolmannesta direktiivilajista, viitasammakosta, ei tehty havaintoja. Lähin lajin lisääntymis- ja levähdyspaikaksi arvioitu alue sijaitsee noin 250 metrin päässä kaava-alueesta luoteeseen päin olevalla kosteikolla.

Aiempien inventointien ja vuoden 2021 maastohavaintojen perusteella arviointiin, ettei selvitysalueella esiinny muita Euroopan Unionin luontodirektiivin liitteen IV nisäkäs- ja matelijalajeja.

Meriuposkuoriainen

Kaava-alueella Kuulahden rantavesissä esiintyy uhanalainen Meriuposkuoriainen, joka kuuluu EU:n luontodirektiivin liitteen II lajeihin ja on Suomen kansainvälinen vastuulaji. Viimeisimmässä vuoden 2019 uhanalaisuusarvioinnissa laji on luokiteltu silmällä pidettäväksi (NT). Vuosien 2000 ja 2010 arvioinnissa laji luokiteltiin vielä vaarantuneeksi (VU). Meriuposkuoriainen on rauhoitettu maanlaajuisesti (LSA 160/1997), mikä tarkoittaa lajin yksilön tahallisen tappamisen tai pyydystämisen olevan kiellettyä. Lisäksi rauhoitettuja eläimiä ei saa tahallaan häiritä.

Meriuposkuoriainen esiintyy Suomen rannikon matalissa murtovesissä yleensä suojaisissa lahdissa. Suomen rannikkoalueen lisäksi Itämerellä lajia esiintyy Ruotsin aluevesillä. Lajia uhkaavat veden laadun muutokset, ruovikoituminen ja toisaalta ruoppaaminen sekä vesirakentaminen, jotka pirstovat lajin elinympäristöjä eristäen osapopulaatioita toisistaan.

Kuulahti elinympäristönä on biottisten (vesikasvillisuutta ravintokasviksi) ja abiottisten (pohjan laatu, vesisyvyys) tekijöiden puolesta varsin hyvin lajin elinvaatimukset täyttävä vesialue. Pohjanlaadultaan Kuulahti on pääosin hiekkansekaista soraa, mutta pohja on lähes kauttaaltaan lietteen peittämä. Tämä on pohjalla liikkuvalla kuoriaislajille epäedullista, koska yksilöt ovat alttiita aalloille ja virtauksille. Kuitenkin meriuposkuoriaisen ravintokasvina käyttämiä ahven- ja hapsiviitaa esiintyy laajasti Kuulahden etelä- ja itärannoilla, mikä selittää lajin esiintymistä lahdella.

Meriuposkuoriaisen esiintymistä Kuulahdelle on kartoitettu kahdessa selvityksessä vuosina 2015 ja 2018. Vuoden 2015 selvityksessä lahdelle todettiin elävän elinvoimainen meriuposkuoriaiskanta, kun 24.7.2015 toteutetulla maastokäynnillä havaittiin yli 30 aikuista yksilöä.

Vuoden 2018 selvityksen kartoituspäivä (3.7.2018) ajoittui todennäköisesti meriuposkuoriaisen aikuisvaiheen alkupuolella, minkä vuoksi lajin runsaus jäi epäselväksi. Havaittujen aikuisien yksilöiden määrä jäi huomattavasti matalammaksi kuin vuoden 2015 selvityksessä. Laji havaittiin Kuulahden etelä- ja itärannalla kahdella ravintokasvikuviolla, mutta usealla vuoden

2015 kasvikuviolta lajia ei havaittu. Selvityksen johtopäätöksissä arvioidaan meriuposkuoriaisen esiintymisen olevan kuitenkin edelleen elinvoimainen Kuulahdella, koska vuosien 2015 ja 2018 selvityksien havainnot lajista ja arviot ravintokasvikasvustojen tilasta viittaavat siihen.

Meriuposkuoriaisen esiintyminen Kuulahdella on huomioitu lainvoiman 2022 saaneessa Vas-kiluodon osayleiskaavassa, jossa vesialueen käyttötarkoituksmerkintä W1 -määräyksellä kielletään johtamasta vesialueelle kemiallisia haitta-aineita sisältäviä hulevesiä sekä todetaan Kuu-lahden rantavyöhykkeen elinympäristöjen muokkaamiseen tarvittavan maisematyöluvan.

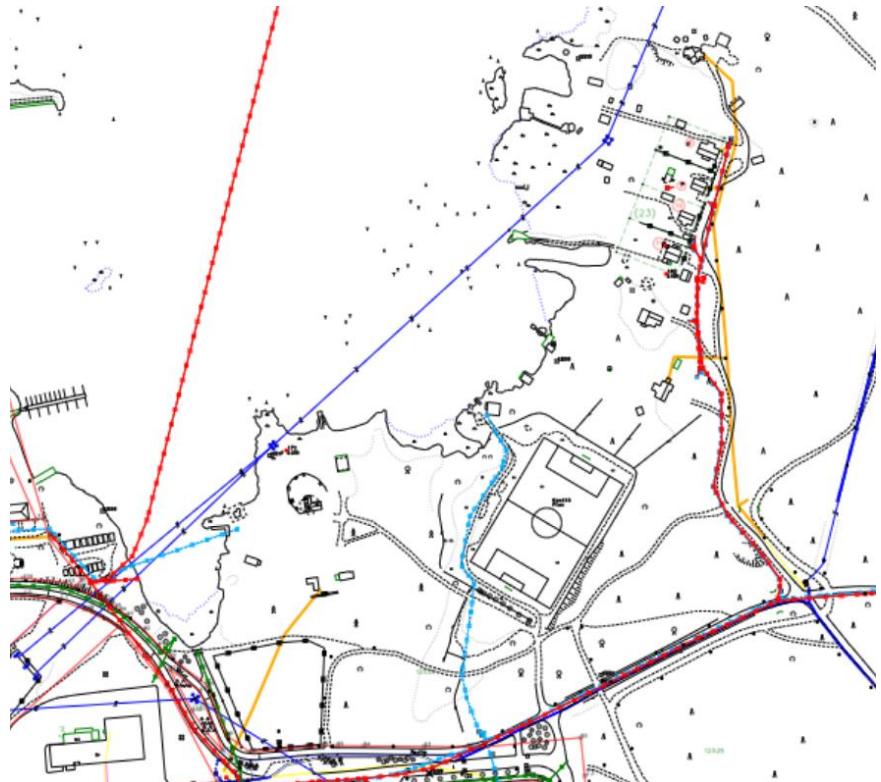
3.2.5 Kunnallisinfran verkostot

Huvila-alueella kunnallisen infran verkostot vaihtelevat päärakennuksittain siten, että Kuulahdenkadun varrella on kattavampi verkosto. Kaukolämpöä alueella ei ole vähäisen asutuksen vuoksi.

Kuulahdenkadun varren huvila-alue on viemäroity. Jokaiselle kiinteistölle on oma jätevesiliit-tymä ja linjat sijoittuvat suunnilleen olemassa olevan kadun kohdalle. Kunkin kiinteistön käyt-tövesiputket sijoittuvat katulinjauksen länsipuolelle. Kuulahden pohjukassa sijaitseva Villa Stenfors on infran suhteen poikkeus. Kokonaisuudella ei ole jäteviemäröintiä ja talousvesijoh-toa ei ole kaivettu maan alle ajoyhteyden alle, vaan se halkoo Kuulahden vesialueen tullessaan Suomen Sokerin asuinalueen puolelta. Vaasan Veden mukaan vesijohto kannattaisi siirtää hu-vilalle johtavan ajoreitin alle ja samalla suunnitella jätevesilinja kulkemaan samaan kohtaan.

Kuulahdenkadun varrella olevien huviloiden ilmajohtojen maakaapelointia on jo suunniteltu. Samaa reittiä on tarkoitus viedä sähkölinjat myös Haukilammentielle pohjoiseen. Villa Stenforsin osalta ilmajohto olisi tarkoitus kaapeloida maan alle sama reittiä, kun Vaasan Veden linjat.

*Infran verkostot
kartalla: Vaalean
sininen talousvesi;
punainen jätevesi;
vihreä sadevesi;
tumman sininen
sähkö (ilmajoh-
dot).*



3.2.6 Liikenne

Autoliikenne

Huvila-alueelle saavutaan Kuulahdenkatua. Kuulahdenkatu muodostaa nykyisellään ehjän tie-
maiseman, jossa ajotie mutkittelee orgaanisesti kumpuilevassa maastonkohdassa korkeam-
malla huviloiden pihapiireihin nähden.



*Näkymä Kuulahdenkadulta kohti asuintalojen rivistöä kuvattuna keväällä 2021. Kuvassa on
nähtävissä ajotien mutkitteleva, maastonmuotoja seuraava linjaus.*

Ajoneuvoliikenne ohjataan Kuulahdenkadulle nykyisellään Kaarlentien kautta, koska ajoväylä
metsän läpi Reininkadulta on suljettu. Kaarlentieltä käännetään pihakadulle, josta käännetään
Kuulahdenkadulle. Ajoväylän sulkemisen tavoitteena on ollut parantaa Vaskiluodon metsän
virkistysmahdollisuuksia ja liikkujien turvallisuutta. Kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitit ra-
kentamisen myötä Reininkadulta jatkuva Kuulahdenkatu olisi muodostanut t-risteyksen pää-
reitit kanssa, mikä olisi luonut vaarallisen risteämistilanteen erityisesti pyöräbaanan mahdol-
listamilla kovilla ajonopeuksilla. Osana liikkujien turvallisuuden parantamista kuntaradan lin-
jausta on muutettu rakentamalla uusi pihakadun ja Kuulahdenkadun suuntainen osuus, jotta
ajoneuvojen ja ulkoilijoiden välisiä risteyksiä olisi mahdollisimman vähän. Ulkoilureittien ver-
kosto on suunniteltu Vaskiluodon metsän yleissuunnitelman yhteydessä.

Kaarlentieltä käännetään pihakadulle, joka haarautuu ensin jalkapallokentän pysäköintialu-
eelle ja sitten Kuulahdenkadulle. Pihakatu on jalankululle ja ajoneuvoliikenteelle yhteiseksi
tarkoitettu katu, jossa ajoneuvon on annettava jalankulkijalle esteetön kulku ja yleinen no-
peusrajoitus on 20 km/h. Pihakatu päättyy Kuulahdenkadun risteykseen ja siitä eteenpäin
kohti keskustaa jatkuva pääreitti on tarkoitettu vain pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden käyt-
töön.



Kaarlentien ja Kuulahdenkadun välinen pihakatu kuvattuna syksyllä 2023.

Pihakatu osana Vaskiluodon metsän läpi kulkevaa kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreittiä on valmistunut vuonna 2020. Uusi liikennejärjestely, jossa Kuulahdenkadun varren asuinalueelle ajetaan kevyen liikenteen kanssa yhteistä reittiä, on aiheuttanut konfliktitilanteita autoilijoiden, kävelijöiden ja pyöräilijöiden välillä. Valtakunnallisten kyselytutkimusten perusteella pihakadun määritelmä on monille epäselvä, mikä selittänee osan ristiriitailanteista. Eri kulkuneuvoilla liikkuvien riitailanteiden lisäksi Kuulahdenkadulle muuttunut ajojärjestely on aiheuttanut navigointiin liittyvän ongelman. Kuulahdenkadulle ei välttämättä löydetä, koska Kaarlentieltä alkavalla pihakadulla ei ole nimeä ja eri karttapalveluissa siitä käytetään eri nimiä. Lisäksi alueen tienviitoituksissa on kehittämistarve. Yksi ratkaisu ongelmaan on nimetä tämän kaavamuutoksen yhteydessä pihakatu ja kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitti, jotta se erotetaan omaksi reitiksi sekä Kaarlentiestä että kuntoradasta.

Yleiskaavassa 2030 ja sen jälkeen lainvoiman saaneessa Vaskiluodon osayleiskaavassa 2040 saarta halkoo Porvarinsaarenpuistosta kohti luodetta moottorikelkkailureitti. Kuulahdenkadun kaava-alueella kaavaan merkittävä reitti kulkee jalkapallokentän länsipuolelta.

Joukkoliikenne

Tällä hetkellä Kuulahden huvila-alue on pitkälti yksityisautoilun ja kevyen liikenteen varassa. Keskustasta päin tultaessa linja-autoliikenne kulkee ensin Moottorikatua pitkin, josta Sahakadun kohdalla linjat 3 ja 6 haarautuvat Reininkadun kautta kohti Teollisuuskatua ja linja 21 jatkaa Moottorikatua kohti Söderfjärdeniä. Kuulahdenkadun asutusta lähinnä oleva bussipysäkki sijaitsee Teollisuuskadulla Frilundinpolun risteyksen eteläpuolella. Linnuntietä pysäkillä on matkaa puoli kilometriä, mutta kävelyteitä pitkin matka kaksinkertaistuu yli kilometriin. Kuulahdenkadun asutuksen ei voi katsoa olevan erityisen hyvin tavoitettavissa joukkoliikenteellä etäisyyden lähimmälle pysäkillä ollessa niin pitkä.

Kevyt liikenne

Kävellen ja pyörällä Kuulahdenkadulle saavutaan keskustan suunnasta kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreittiä tai sataman suunnasta Kaarlentien kautta pihakadulle. Pihakadun tavoin Kuulahdenkadulla kevyt liikenne ja moottoriajoneuvot kulkevat samaa ajoväylää pitkin.



Kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitti kuvattuna syksyllä 2023.

Pääreitti toimii nopeana reittinä keskustan suuntaan, ja sen rakentumisen myötä Kuulahdenkadun saavutettavuus kävellen ja pyöräillen parani pääreittiä edeltävään tilanteeseen nähden. Pääreitien tuoma kevyen liikenteen olosuhteiden parannus konkretisoituu erityisesti talvella johtuen pääreitien korkean kunnossapitoluokituksen edellyttämästä paremmasta talvikunnossapidosta.

Jalkapallokentän eteläpuolitse kulkee ulkoilureitti, joka on osa Vaskiluodon metsän kuntorataa.

Pysäköinti

Kuulahdenkadun huvila-alueella autojen pysäköinti tapahtuu pihossa, koska alueelle ei ole yleistä pysäköintialuetta. Pysäköintiin käytettävissä oleva tila vaihtelee pihottain. Lähellä Kuulahdenkatua olevan talorivistön vuokra-aloilla on verrattain vähän tilaa ja vastaavasti Villa Stenforsin vuokra-alalle mahtuu pysäköimään lukuisia autoja ongelmitta. Vuokra-alojen ahtaudesta ja niiden rajojen sijaintiin liittyvästä epätietoisuudesta johtuen autoja pysäköidään myös vuokra-aloille johtavien ajoreittien reunoilla. Kuulahdenkadun käänköpaikan ympärillä on tilaa muutaman auton pysäköintiin sen lisäksi, että käänköpaikalla sijaitsee Kuulahdenkatu 4 asukkaiden rakentama autotalli.



Kuulahdenkatu ja sen päätteenä oleva käänköpaikka, jonka yhteydessä autotalli ja tilaa maantasopysäköinnille kuvattuna keväällä 2021.

Virkistysalueella olevan jalkapallokentän pysäköinti tapahtuu kentän vierisellä pysäköintikentällä. Kentälle mahtuu parikymmentä autoa ja pysäköinti tapahtuu vapaasti ilman maahan piirrettyä ohjaavaa viivoitusta. Kesäaikaan pidettävien jalkapallopelien aikaan pysäköintialue on usein täynnä ja autoja pysäköidään jalkapallokentälle johtavan ajoreitin varteen.



Jalkapallokenttä pysäköintialueineen ajoreitiltä päin kuvattuna syksyllä 2023.

3.2.7 Maanomistus

Vaasan kaupunki omistaa kaava-alueen maa-alueet lukuun ottamatta yhtä yksityisen omistamaa asuinkäytössä olevaa tonttia. Muut päärakennuksista pihoineen ovat vuokra-alueilla. Lisäksi vuokrattava sauna ja voimajohtolinjat sijaitsevat vuokra-alueilla.

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, joka ohjaa kaavoitusta. Valtioneuvosto on päättänyt uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto on korvannut valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Lähtökohtaisesti tavoitteilla pyritään vähentämään yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvaamaan luonnon monimuotoisuus ja kulttuuriympäristöjen arvoja sekä parantamaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Keskeinen päämäärä on sopeutua ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin.

Alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Lähtötietojen perusteella Kuulahden kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti merkittäviä arvoja eikä tällä asemakaavalla ole valtakunnallista merkitystä. Viimeistä tavoitetta lukuun ottamatta kaavamuutoksella on mahdollista toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita pienessä mittakaavassa.

Kuulahdenkadun asemakaavamuutoksen tavoitteiden asettelussa korostuu erityisesti neljä tavoitetta; elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö. Kaavamuutoksella alueen käyttötarkoitus muutetaan ympärivuotisen asumisen mahdollistavaksi, mikä kannustaa alueen rakennuskannan ja pihapiirien ylläpitoon. Kaavamuutoksella suojellaan alueen arvokkaimmat rakennukset ja rakennelmat sekä pihapiirit ohjaten säilyttämään huvilakauden olemassa olevia jäänteitä. Luonnonympäristön säilyttämiseksi ohjataan puuston säilyttämistä ja metsän hoidon toimenpiteiden laatua kaavamääräyksin. Lisäksi ranta-alueen käsittelyä rajoitetaan määräyksellä, joka kieltää rantaviivaa muuttavan ruoppauksen ja muut veden laatua heikentävät toimenpiteet. Suojelukaavalla tähdätään rakennetun ja luontoympäristön tärkeimpien ominaispiirteiden säilyttämiseen.

Vaasan strategia vuosina 2022–2025

Asemakaavamuutos tukee seuraavia kaupunginvaltuuston 14.2.2022 hyväksymiä Vaasan kaupungin strategian tavoitteita:

Hyvinvoiva, turvallinen ja osaava Vaasa

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

Vetovoimainen Vaasa

- Väestönkasvu (merellinen asuminen, monipuolinen asuntotarjonta)

Hiilineutraali Vaasa

- Kestävien liikkumismuotojen kehittäminen, ilmastonmuutokseen sopeutuminen, viheralueiden ja viherrakentamisen monimuotoisuuden lisääminen.

Kuulahden asemakaavamuutos on luonteeltaan suojelukaava eli sen tavoitteena on mahdollistaa maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön merkittävimpien ominaispiirteiden, kuten suojeltavan rakennuskannan, säilyminen. Kaavamuutoksella huvila-alueen käyttötarkoituksena muutetaan puistosta asumisen mahdollistavaksi, mikä mahdollistaa asumisen merellisessä ympäristössä. Kaavamuutoksessa on tutkittu alueen pienimuotoista täydennysrakentamista ja luonnosvaihtoehdosta riippuen alueelle osoitetaan eri määrä uusia rakennuspaikkoja pientaloasumista varten. Ne luonnosvaihtoehdot, joissa osoitetaan uusia rakennuspaikkoja merelliseen ympäristöön, pienessä mittakaavassa vastaisivat kaupungin tavoitteeseen tarjota omakotitalotontteja.

Kaavamuutoksella tuetaan tavoitetta väestön onnellisuudesta. Kaavamuutos mahdollistaa olemassa olevien jalkapallokentän ja kuntoradan reittien säilymisen, mikä tukee ihmisten hyvinvointia ja terveyttä.

Kaavassa osoitetaan Kuulahdenkadulta olemassa olevaan kuntorataan yhdistyvä kävely- ja pyöräilyreitti. Reitillä on kaksi toiminnallista perustetta: Se toimii evakuoitireittinä tilanteessa, jos väestöä tulee saada siirrettyä kauemmas vaarallisia aineita käsittelevillä ja varastoivilla tuotantolaitoksilla sattuneen onnettomuuden yhteydessä. Onnettomuustilanteessa evakuoitireittinä toimiminen on ollut yksi perusteista rakentaa Vaskiluodon metsän läpi kulkeva kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitti, joka kaavamuutoksella mahdollistetaan kaavallisesti. Toinen peruste Kuulahdenkadun kuntoreittiin yhdistävälle reittiosuudelle on tarjota vaihtoehtoinen ulkoilureitti kävelijöille ja pyöräilijöille visuaalisesti viehättävän Kuulahdenkadun kautta.

Kaavalla mahdollistettavat uusi kevyen liikenteen reittiosuus ja jo rakennettu kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitti ovat kestävän liikkumismuotojen kehittämistoimia ja toteuttavat siten kaupungin Kestävän liikkumisen ohjelma 2030:tä.

Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2040, joka on saanut lainvoiman 11.9.2020. Maakuntakaavassa kaava-alue on virkistysaluetta (V), ja alueen pohjoisosaa halkoo voimansiirtojohto (z) lounais-koillis-suuntaisesti. Kaavarajaukseen kuuluva Suomen Sokerin puoleisella rannalla oleva venevajojen alue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja sen pohjoispuolella on valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi inventoitu tehdas asuinalueineen (violetti pystyviivitus).



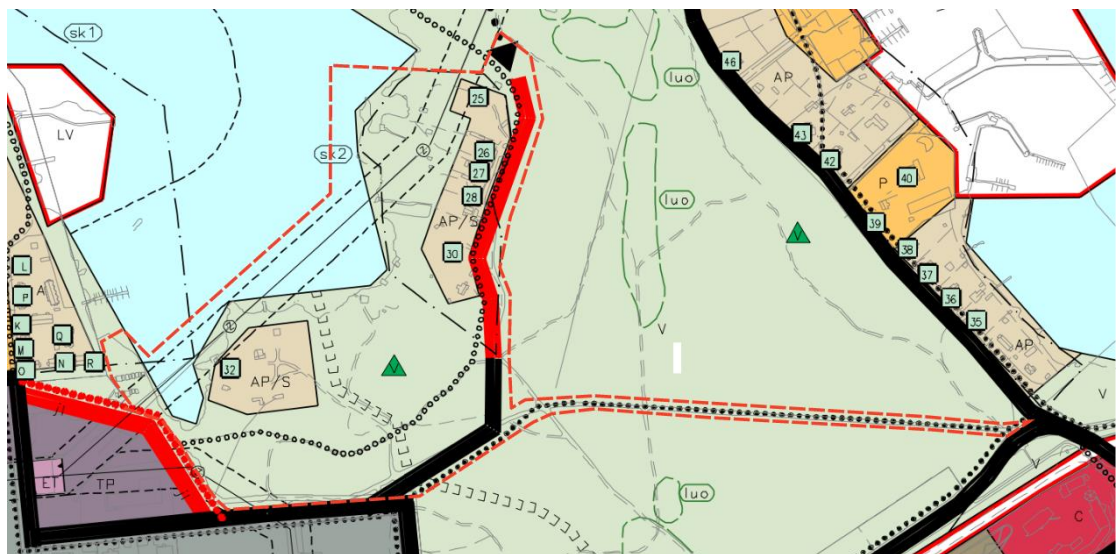
Asemakaavan muutosalueen sijainti maakuntakaavassa 2040.

Maakuntakaava 2050

Pohjanmaan liitto on siirtynyt rullaavaan kaavoitukseen, minkä vuoksi maakuntahallitus päätti 28.9.2020 aloittaa maakuntakaava 2050 laatimisen. Kaava laaditaan koko maakunnan kattavana ja siinä käsitellään kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön merkittävästi vaikuttavat osa-alueet. Kuitenkin maakuntahallituksen päätöksellä energiahuolto ja kiviaineshuolto ovat ensisijaisesti päivitettäviä osa-alueita verrattuna voimassa olevaan maakuntakaavaan 2040.

Maakuntakaava 2050 osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.-31.3.2022 ja kaavaluonnos 27.4.-31.5.2023. Kaavaluonnoksessa kaava-alueelle on osoitettu samat merkinnät kuin maakuntakaavassa 2040.

Osayleiskaava



Asemakaavan muutosalueen sijainti Vaskiluodon osayleiskaavassa 2040.

Vaskiluodon osayleiskaava 2040 on saanut lainvoiman 25.11.2022. Kaava-alueelle on osayleiskaavassa osoitettu seuraavat käyttötarkoitukset:

- Pientalovaltainen asuinalue (AP/s): Alue varataan pääosin asuinpientaloille.
- Virkistysalue (V): Alue varataan yleiseen virkistykseen ja alueella on sallittu sitä palveleva rakentaminen.
- Vesialue (W1).

Pientalovaltaista asuinalueutta koskee seuraava määräys: *Alueen suunnittelussa tulee ottaa huomioon ympäröivä miljö ja uudisrakentamisen ilme, korkeus ja tyyli tulee sovittaa yhteen alueen miljöön kanssa.* Asuinalueen aluerajaukset sijoittuvat olemassa olevien vanhojen päärakennusten rakennuspaikoille, jotka on osayleiskaavassa suojeltu /s-merkinnällä *alue, jolla ympäristö säilytetään.* Säilytettävällä alueella on seuraava määräys: *Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa on huolehdittava alueen erityisten arvojen säilymisestä.* Kuulahdenkadun varren asutus on määritelty sk2- merkinnällä *maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi aluekokonaisuudeksi.* Merkinnällä on seuraava määräys: *Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä.* Alueen mittakaava, luonne, arvokkaat kaupunkilat ja alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta on säilytettävä. Alueen suunnitelmista tulee kuulla museoviranomaisia. Huviloista kuusi (numerot 25-28, 30 ja 32) on merkitty rakennussuojelumerkillä *rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi tai muuksi kohteeksi.* Suojelumerkinnällä on seuraava määräys: *Kohteen suojelutarpeet ja -taso määritellään asemakaavassa tai lain nojalla.* Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita tulee käyttää ja hoitaa niin, että niiden arvo säilyy.

Kaava-alueeseen kuuluva osa Kuulahden vesialueesta on merkitty W1-merkinnällä vesialueeksi, jolla on havaittu *luonnonsuojelulla rauhoitettu meriuposkuoriainen (Macroplea pubipennis).* Merkintään liittyy seuraava määräys: *Vesialueelle ei saa johtaa kemiallisia haitta-aineita sisältäviä hulevesiä. Vesiensuojelua voidaan edistää luonnonmukaisilla hulevesien käsittelymenetelmillä kuten imeyttämällä tai viivyttämällä. Hulevesien puhdistaminen voi tapahtua hiekan- tai öljynerotuskaivojen avulla. Kuulahden rantavyöhykkeen elinympäristöjen muokkamiseen tarvitaan maisematyölupa.*

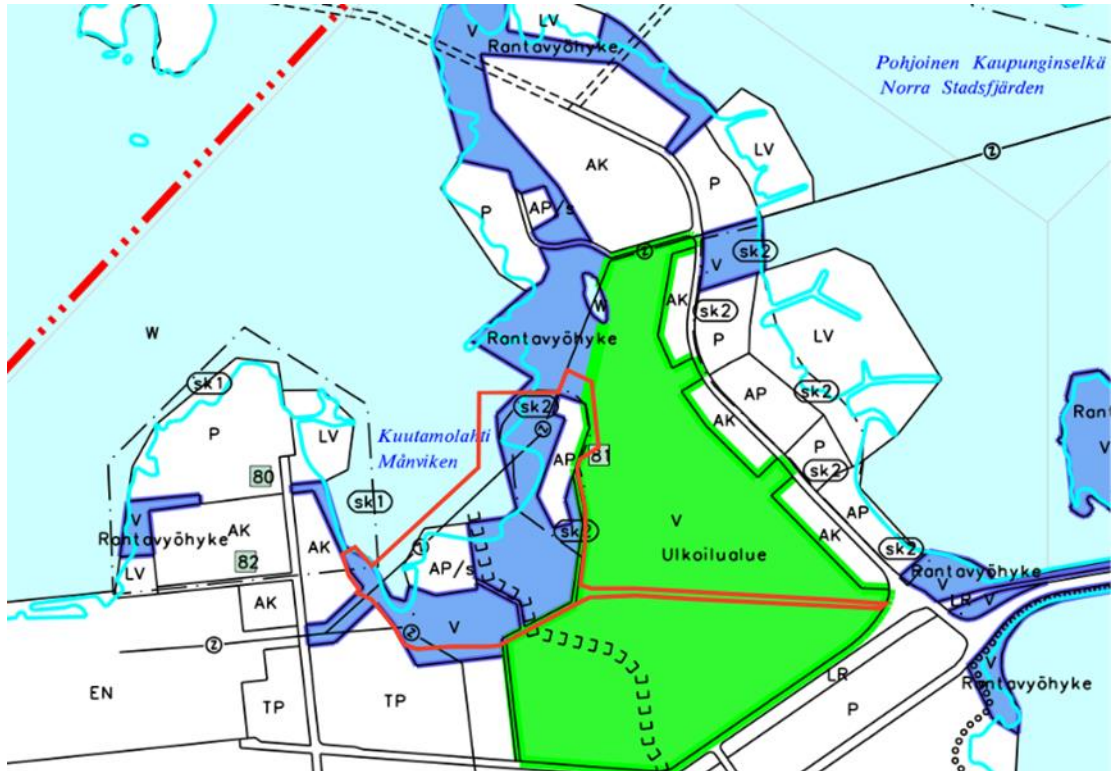
Osayleiskaavatyössä on tutkittu saaren liikenteellisiä kehittämistarpeita kokonaisuutena. Kuulahdenkadun nykyinen osuus on määritetty osayleiskaavassa *uudeksi tai merkittävästi parannettavaksi katuyhteydeksi.* Nykyisen ajoväylän jatkeeksi on osoitettu kävely- ja pyöräilyliikenteen yhteystarve kohti saaren pohjoisosaa, ja reittiyhteyden tulee soveltua pelastustieksi. Vaskiluodon metsän läpi Kaarlentien ja Niemeläntien välillä kulkeva kevyen liikenteen yhteys on osoitettu *kävely- ja pyöräilyliikenteen reitiksi.* Sen Kaarlentien puoleinen alkuosa on merkitty *kokoojakaduksi.*

Virkistysalueella oleva jalkapallokenttä on merkitty *virkistyskohteeksi.* Metsässä Kaarlentieltä kohti Kuulahtea etelä-pohjois-suuntaisesti on osoitettu moottorikelkkailureitti ja ulkoilureitti mutkittellee Kaarlentien ja Kuulahdenkadun välissä länsi-itä-suuntaisesti.

Osittain vesialueella kaava-alueen pohjoisosaa halkoo voimalinja lounais-koillis-suuntaisesti.

Kuulahden Suomen Sokerin puoleisella rannalla olevat venevajat ovat virkistysalueella. Niiden pohjoispuolella pieni osa virkistysalueesta kuuluu sk1-merkinnällä *valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi* osoitettuun Suomen Sokerin kokonaisuuteen. Kyseinen osa virkistysaluetta on merkitty *alueeksi, jossa erityisiä selvitystarpeita* (SE) määräyksellä: *Tarkemman suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä on selvittävä lisärakentamisen, -asutuksen ja muun toiminnan mahdollisuudet ottaen huomioon lähiympäristössä sijaitsevien toimintojen suuronnettomuusriskin ja sen mahdolliset aiheuttamat rajoitukset.*

Yleiskaava 2030 viheraluejärjestelmä



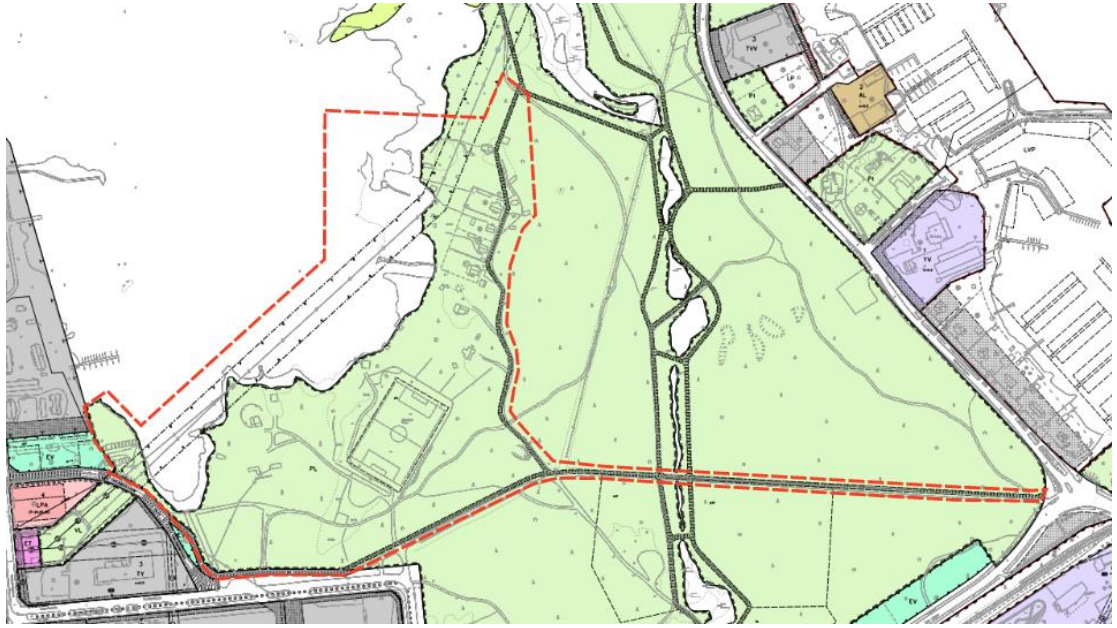
Asemakaavan muutosalueen sijainti Vaasan yleiskaavan 2030 viheraluejärjestelmäkartassa.

Vaasan viheraluejärjestelmässä kaava-alueelle on merkitty Kuulahden rantavyöhykkeelle merenrantapuisto (sininen väri), joka rajautuu Kuulahdenkatuun. Merenrantapuistot muodostavat Vaasan viheraluejärjestelmän keskuspuiston. Kuulahden huvila-alue on esimerkki rakennetummasta merenrantapuistosta.

Kuulahdenkadun itäpuolella Vaskiluodon metsä on merkitty ulkoilualueeksi (vihreä väri) ja luokiteltu selänteiden ulkoilualueeksi. Se toteuttaa viheraluejärjestelmän ulkoilualueiden tavoitetta toimiessaan sekä viheralueena että kulkuyhteytenä merenrantaan.

Viheralueiden ylläpitovyöhykkeistä sekä Kuulahden merenrantapuisto että kaava-aluetta reunustava Vaskiluodon metsä ovat luokiteltu välihyöhykkeeseen, jota hoidetaan luonnonmukaisesti.

Asemakaava



Asemakaavan muutosalueen sijainti voimassa olevassa asemakaavassa.

Suunnittelualue on kokonaan asemakaavoitettu. Alueella on voimassa lainvoiman 8.7.1978 saanut asemakaava nro 497. Asemakaavassa kaava-alue on määritelty luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL) mukaan lukien Suomen Sokerin puoleisen rannan venevajojen alue. Käyttötarkoituksmerkintä PL ei mahdollista asumista. Neljä asuinrakennuksista on ohjeellisilla rakennusaloilla, mutta yhdellekään rakennukselle ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Alueen kulkuväylät eivät ole asemakaavassa katualueita, vaan *sijoitukseltaan ohjeellisia yleiselle jalankululle varattuja korttelin tai alueen osia*. Asemakaavassa olevat ohjeelliset korttelin tai alueen osat sijoittuvat suunnilleen samoin kuin nykyiset Kuulahdenkatu ja kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitti. Kuulahdenkadun pohjoispäässä asemakaavan ohjeellinen korttelin tai alueen osa kulkee pohjoisimman huvilan, Villa Haglundin, pihapiirin läpi. Vaskiluodon osayleiskaavassa ja tämän asemakaavamuutoksen kaavaluonnoksissa Kuulahdenkadulta pohjoiseen päin jatkuva kevyen liikenteen reitti on linjattu toisin.

Nykyisinkin kaava-alueella oleva jalkapallokenttä on merkitty asemakaavassa ohjeelliseksi pallokentäksi ja johtoalue voimansiirtoalueeksi.

Osa kaava-alueesta on vesialuetta voimassa olevassa asemakaavassa, koska maankohoamisen vuoksi rantaviiva siirtyy vetäytyen kauemmas merelle. Nykyisen asemakaavan rantaviiva on määritelty kaavan laatimisajan tilanteen mukaisesti.

Kaupungin maapoliittinen ohjelma

Vaasan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 9.12.2019 uuden kaupungin maapoliittisen ohjelman. Ohjelman mukaan tulisi ensisijaisesti kaavoittaa kaupungin omistamaa maata varmistuen samalla maan hinnan kohtuullisuus ja maavarannon riittävyys. Maanhankinnassa ja -luovutuksessa on tavoitteena varmistaa riittävä tonttitarjonta asuntotuotantoa varten, ja tavoitteena on luovuttaa keskimäärin 100 pientalotonttia vuodessa.

Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen on keskeinen maapoliittinen tavoite. Kaupunkirakenteen leviäminen ja asemakaavoitettujen maa-alueiden vajaakäyttö eivät ole toivottua kehitystä. Eri-tyisesti kaupungin omassa käytössä olevien maa-alueiden tehokas käyttäminen on ensiarvoista, koska tähän voidaan vaikuttaa yksityistä maata tehokkaammin.

Näihin tavoitteisiin vastataan pienessä mittakaavassa Kuulahdenkadun kaavamuutoksella, kun olevan asumisen jatkuminen alueelle turvataan kaavallisesti ja kaavoitetaan kaupungin omistamalla maalle muutamia uusia pientalotontteja.

Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2019.

Pohjakartta

Suunnittelualan pohjakartta on tarkistettu ja hyväksytty 31.5.2023. Se täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Villa Kurtén in osalta kivirakenteita ja raja-aita on lisätty pohjakartalle pohjakartan tarkistuksen jälkeen tehdyn maastomittauksen perusteella.

Rakennuskielto

Kuulahdenkadun tonteilla on voimassa rakennuskielto, koska tontit eivät ole voimassa olevan asemakaavan mukaisia. Voimassa olevassa asemakaavassa tontit ovat puistoaluetta.

Johtorasitteet

Alueelta on pyydetty johtotiedot Vaasan Vedeltä, Vaasan Sähkön Kaukolämmöltä, Vaasan Sähköverkolta, Johtotieto Oy:stä, Suomen Erillisverkolta, JNT:ltä ja Elisalta. Vaasan Vesi, Vaasan Sähköverkko ja Telia toimittivat karttaotteet alueella oleva infrastaan.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja siihen liittyvät päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Vaasan kaupungin aloitteesta. Osa Kuulahdenkadun asukkaista on toivonut kaavamuutoksen aloittamista jo aiemmin, ja vuonna 2015 kaavoitukselle on lähetetty kirje kaavan laatimisen kiirehtimiseksi.

Kaavamuutos käynnistyi kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä kaavoituskatsauksen 2020 hyväksymisen yhteydessä 10.12.2019. Päätös kaavamuutoksen aloittamisesta tehtiin, kun Kaarlentien ja Niemeläntien välisen kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitit suunniteltu ja rakentaminen tulivat ajankohtaisiksi. Kulku Kuulahden huvila-alueelle tapahtuu kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitit Kaarlentien puoleisella osuudella olevan pihakadun kautta, joten pääreitti on otettu mukaan kaavarajaukseen. Asemakaavamuutoksella kyseinen pääreitti mahdollistetaan kaavallisesti, minkä vuoksi kaavoituspäätös tuli tehdä reitin toteutuksen aikana.

Asemakaavan muutosprosessi tuli vireille 10.1.2023, kun kaavoitusjohtaja teki viranhaltijapäätöksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta. Vireilletulosta ilmoitettiin 17.1.2023, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville. Kaavoituspäätöksen ja asemakaavaprosessin vireilletulon välissä on laadittu Vaskiluodon osayleiskaava. Osayleiskaava ohjaa asemakaavaa, minkä vuoksi Kuulahdenkadun asemakaavamuutoksen aloittaminen on odottanut osayleiskaavaa.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osalliset ja osallisten vaikuttamismahdollisuudet on mainittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Osallisia kaavatyössä ovat:

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

Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Ympäristötoimi, Liikuntapalvelut, Vaasan Vesi.

- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:

Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus, Aluehallintovirasto, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan poliisilaitos, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaskiluodon Voima Oy, Suomen Turvallisuusverkot Oy, EPV Alueverkko Oy, Fingrid Oyj, Vaasan kantakaupungin asukasyhdistys ry.

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 17.–31.1.2023. Nähtävilläolon alkamisesta kertovassa kaava-alueen asukkaille lähetetyssä kirjeessä kehoitettiin asukkaita ottamaan

yhteyttä kaavan valmistelijoihin ja sopimaan keskusteluaika. Lähtökohtana oli molemminpuolinen tiedonjako Kuulahden huvila-alueesta ja kaavaprosessista sekä asukkaiden maankäyttötoiveista. Alueen asukkailta tai heidän läheisiltään saatiin kirjallisia ja suullisia mielipiteitä.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN:

JULKINEN NÄHTÄVILLÄOLOAIKA:

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavoitustyötä tehdään yhteistyössä eri osallisryhmien edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään kaavamuutoksesta lausunto kaikissa kolmessa kuulutusvaiheessa. Lakisääteinen viranomaisneuvottelu pidetään tarvittaessa julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Asemakaavoituksen aloituskokous järjestettiin 17.2.2022. Kokoukseen osallistuivat suunniteluun keskeisesti liittyvien kaupungin tulosalueiden edustajat Vaasan Vedeltä, Vaasan Sähköverkolta, Vaasan Sähkön Kaukolämpöyksiköstä, Pohjanmaan museolta, Pohjanmaan pelastuslaitokselta, kiinteistötoimesta, kuntatekniikasta ja liikuntapalveluista.

Kuulahden huvila-alueen rakennusinventointi on tehty yhteistyössä Pohjanmaan museon kanssa. Osana kaavamuutosta on pidetty useita arvottamiskokouksia vuosien 2022 ja 2023 aikana, joiden yhteydessä on vierailtu kaava-alueella Villojen Stenfors ja Kurtén pihapiireissä sekä Suomen Sokerin puoleisen rannan venevajoilla. Kulttuuriympäristön rakennusten ja pihapiirien arvottamisen lähtökohta on ollut selvittää, mikä alueella on alkuperäistä ja sitä vasten arvioida toteutuneita muutoksia.

4.3 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston ja kaavoitusprosessin tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

- Päivittää vanhentunut asemakaava.
- Tunnistaa ja turvata kulttuurihistoriallisesti merkittävän alueen arvot koskien rakennettua ja luonnon ympäristöä.
- Suojella arvokkaimmat rakennukset, rakennelmat ja pihapiirit.
- Suojellun päärakennuksen tontilla olisi mahdollista tehdä kiinteistöä kehittäviä lisärakentamis-, laajennus- tai muuntelutoimenpiteitä niin, että vanhan rakennuksen säilyttäminen olisi purkamista kannattavampaa.
- Muodostaa olemassa oleville päärakennuksille tontit suunnilleen nykyisten vuokra-alueiden alueellisessa laajuudessa.
- Rajata selkeämmin yksityiset piha-alueet julkisesta virkistysalueesta.
- Suunnitella ja hoitaa huvila-alue ja metsäalue niin, ettei niiden maiseman luonne oleellisesti muutu.
- Tutkia mahdollisuutta täydentää huvila-aluetta muutamilla uusilla rakennuspaikoilla.
- Säilyttää Kuulahdenkadun katumiljöön nykyisen kaltaisena.
- Todeta kaavallisesti Vaskiluodon osayleiskaavassa ja Vaskiluodon metsän yleissuunnitelmassa suunnitellut reitit, joita ovat Kaarlentien ja Niemeläntien välinen kävely- ja

pyöräilyliikenteen pääreitti pihakatuosuuksineen sekä yhteystarve Kuulahdenkadulta kohti saaren pohjoisosaa.

- Kehittää jalkapallokentän lähiympäristöä entistä paremmin yleistä virkistyskäyttöä palvelevaksi.
- Suojella Kuulahdessa esiintyvän uhanalaisen kuoriaislajin esiintymisalue.

Maanomistajien ja –vuokraajien tavoitteet

- Huvila-alueen asukkaiden tavoitteet alueen kehittämiseksi ovat olleet maltillisia. Asukkaat ovat tyytyväisiä alueeseen eivätkä toivo suuria muutoksia.
- Lähtökohtainen toive on tukea kaavalla alueen käyttöä myös ympärivuotiseen asumiseen.
- Asukkaat pitävät huvila-alueen nykyistä rakentamista pääasiassa alueelle hyvin soveltuvana sekä alueen tiiviyttä sopivana. Alueelle ei juurikaan kaivata nykyistä tehokkaampaa rakentamista, mutta pienimittakaavaiseen täydennysrakentamista ei ehdottomasti tyrmätä.
- Piharakennusten rakentaminen ranta-alueelle ja siellä olevien rakennusten säilyminen ovat olleet asukkaille tärkeitä kysymyksiä. Niiden kiinteistöjen asukkaat, joilla on nykyisellään saunarakennus, toivovat kaavan mahdollistavan sen säilymisen.
- Piharakennusten sijainnin lisäksi niille kaavassa osoitettava rakennusoikeus on ollut esillä. Osalla asukkaista on toive rakentaa piharakennus esimerkiksi vieraiden majoitustilaksi.
- Asukkaat toivovat mahdollisimman tasapuolista kohtelua liittyen esimerkiksi siihen, minkä rakennusten säilymisen kaava mahdollistaa.
- Kuulahdenkadun käänntöpaikalle esitettyyn keskitettyyn pysäköintialueeseen suhtaudutaan myönteisesti. Kadun toivotaan säilyvän mahdollisimman nykyisenkaltaisena.

Alueen olosuhteista johdetut tavoitteet

Kaavaprosessin aikana on tutkittu lähivirkistysalueeksi kaavassa osoitettavan ranta-alueen ylläpitoon liittyviä järjestelyjä. Tähän asti alueen asukkaat ovat käyttäneet vuokra-alueiden ja rantaviivan välistä aluetta samalla hoitaen sen ylläpidon, kuten rantakaislikon niittämisen.

Tulevaksi vaihtoehtoiksi on muodostunut, että joko kaupunki vastaa jatkossa rannan virkistysalueen ylläpidosta tai asukkaiden kanssa tehdään määräaikainen sopimus ylläpitovastuun jäämisestä heille. Ratkaisu ylläpitovastuusta tehdään kaavatyön edetessä.

4.3.2 Osallistamis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 17.– 31.1.2023. Suunnitelmasta jätettiin 8 ennakkolausuntoa.

Huvila-alueen asukkaille järjestettiin kaavan valmistelijoiden ja kiinteistötoimen edustajan kanssa keskustelutilaisuuksia, joissa käytiin läpi kaavan lähtötietoja ja keskusteltiin osapuolten maankäyttötoiveista. Osa keskusteluista on ollut kertaluonteisempia ja osa jatkunut prosessinomaisesti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ja lausunnot koskivat pääasiassa olemassa olevien rakennusten ja rakennelmien säilyttämistä, alueen liikennejärjestelyjen ja muun

infran muutostarpeita sekä kaavalla muodostettavien tonttien pinta-alaa ja siihen vaikuttavaa hintaa.

Ohessa on tiivistelmä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyistä ennakkolausunnoista sekä kaavoituksen vastineet niihin:

ELY-keskus: Lausunnon mukaan ranta-alueiden alimmasta rakentamiskorkeudesta tulisi pyytää lausunto Ilmatieteenlaitokselta. Yleispiirteiset kartat tulvaveden leviämisalueista löytyvät Suomen ympäristökeskuksen tulvakarttapalvelusta.

Lausunnossa todetaan, että kulttuuriympäristön kannalta arvokas rakennuskanta on osoitettu Vaskiluodon osayleiskaavassa. Osayleiskaavassa ei ole annettu varsinaisia suojelumääräyksiä, minkä vuoksi asemakaavan yhteydessä tulee ratkaista rakennusten kaavallinen suojelutarve sekä tarvittava rakennusten erityislain kautta tehtävä suojelu. Lisäksi muistetaan, että kaikki hankealuetta koskevat osayleiskaavan kaavamääräykset tulee esittää kaavaselostuksessa.

Vuonna 2019 tehdyssä Vaskiluodon kulttuurihistoriallisessa selvityksessä rakennus nro 32 on arvioitu rakennushistoriallisesti, asutushistoriallisesti ja ympäristöarvoa omaavaksi, mutta osayleiskaavassa sitä ei ole merkitty sk2 -merkinnällä *maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi aluekokonaisuudeksi*. Asemakaavan yhteydessä rakennuksen suojelun tarve tulee arvioida.

Voimassa olevassa asemakaavassa huviloille ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Uutta kaavaa laadittaessa tulee rajoittaa uudis- ja täydentämiskorkeutta. Rakentamisen sopeutuminen vanhaan rakennuskantaan on huomioitava esimerkiksi rakennusten koon ja ulkomuodon osalta kaavamerkinnöin ja -määräyksiin, kuten osayleiskaavassa käyttötarkoituksimerkinnällä AP/s. Asemakaavassa on syytä käyttää asuinpientalojen osalta tarkempia määräyksiä. Kaava-alueen sijainti valtakunnallisesti arvokkaan Vaasan Sokeritehdasalueen läheisyydessä tulee myös huomioida kaavatyössä.

Kaava-alueen virkistysaluetta ja sitä palvelevan pienimuotoisen palvelurakentamisen mahdollisuutta on hyvä selvittää alueen asutus ja ympäristö huomioiden.

Kaavan valmistelussa tulee huomioida hulevesien käsittely ja mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen.

Kaavoituksen vastine:

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on päivitettävä rakentamista ohjaava oikeusvaikutteinen asiakirja, jossa määritellään kosteudelle alttiiden rakenteiden vähimmäiskorkeusasema. Uusin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 11.2.2019 ja asiakirjaa päivitetään Kuulahdenkadun kaavamuutoksen luonnosvaiheen aikaan. Rakennusjärjestyksessä todetaan, että ELY-keskukselta tulee pyytää lausunto alimmasta suositeltavasta rakentamiskorkeudesta rakennettaessa tulvavaara-alueelle. Vastaavasti Ely-keskuksen lausunnossa ohjeistetaan pyytämään lausunto Ilmatieteen laitokselta. Rakennusjärjestystä päivittäessä tulisi linjata lausunnonantaja, jotta tulevien kaavamuutosten yhteydessä on selkeää, pyydetäänkö lausunto Ely-keskukselta tai Ilmatieteen laitokselta.

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueilla rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava vähintään 20 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesti rantaviivasta. 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. Erikseen rakennusjärjestyksessä todetaan enintään 25 neliömetrin kokoisista saunarakennuksista, että ne tulee rakentaa vähintään 10 metrin päähän rantaviivasta.

Rakennusjärjestyksen mukaisesti uudisrakennusten rakennusalat on sijoitettu luonnosvaiheessa vähintään +2 metriä NN korkotasoon. Kuulahdenkatu 10:n piharakennuksen rakennusala on tästä poikkeus, koska erittäin matalalla olevalla tontilla asuinrakennuksen lisäksi piharakennuksen rakennusala ei mahdu +2 m NN korkotason yläpuolelle. Syynä on se, että olevan päärakennuksen ja uuden piharakennuksen rakennusalat halutaan osoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle toisistaan paloturvallisuuden vuoksi. Kaikille tonteille kuitenkin halutaan mahdollistaa uuden piharakennuksen rakentaminen kaavan tasapuoliseen kohteluun tähtäävän tavoitteen vuoksi. Kaavamääräyksellä sallitaan piharakennuksen rakennusalan nostaminen sekä ohjataan toteuttamaan täytön pengerrys arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sopivalla tavalla.

Ilmatieteen laitoksen ja Aalto-yliopiston (2023) laatiman tulevaisuuden merenpinnan tasoa mallintavan tutkimuksen perusteella Vaasan rannikolla nopeinta merenpinnan nousua vastaava skenaario vastaa suunnilleen maankohoamisen nopeutta ja siis pitäisi merenpinnan tason ennallaan. Skenaarioiden keskijoukko merkitsisi meren pinnan laskemista noin 4 mm vuodessa Vaasan edustalla. Tutkimuksen nojalla rakentamiskorkeuksien osalta voidaan tukeutua suhteellisen turvallisesti nykyisin käytössä oleviin korkeustasoihin, joita rakennusjärjestyksessä on määritelty.

Vuoden 2019 kulttuurihistoriallisen selvityksen toimenpidesuosituksot eivät ole täysin yhteneväiset Vaskiluodon osayleiskaavan suojelumerkintöihin nähden. Kulttuurihistoriallisessa selvityksessä nro 32 oleva Villa Stenfors on osoitettu samalla numerolla ”rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi tai muuksi kohteeksi” Vaskiluodon osayleiskaavassa vaikei sitä olekaan osoitettu ”maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi aluekonaisuudeksi”. Kulttuurihistoriallisen selvityksen kohteita nro 29 (Kuulahdenkatu 10) ja 31 (Villa Roos) ei ole osayleiskaavassa osoitettu ”rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi”. Tämän asemakaavan yhteydessä kunkin rakennuksen suojelustatus arvioidaan kaupungin ja Pohjanmaan museon edustuksen muodostamassa arvottamistyöryhmässä.

Kaavaluonnoksen selostukseen on täydennetty kaikki kaava-aluetta ja sen välitöntä lähialuetta koskevat Vaskiluodon osayleiskaavan kaavamääräykset. Lisäksi luonnosselostukseen on päivitetty Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 etenemistiedot.

Erillisverkot: Lausunnossa todetaan, ettei asemakaavalla ole vaikutusta Erillisverkko Oy:n Verkkoperaattoripalvelut liiketoimintaan.

Kaavoituksen vastine: Huomioidaan osallisuettelossa ja seuraavien nähtävilläolovaiheiden lausuntopyynnöissä.

Museovirasto: Lausunnossa todetaan Pohjanmaan museon vastaavan tämän asemakaavan lausunnoista.

Kaavoituksen vastine: *Huomioidaan osallisuettelossa ja seuraavien nähtävillöolovaiheiden lausuntopyyntöissä.*

Pelastuslaitos: Lausunnossa muistetaan, että kaava-alue sijaitsee Tukesin konsultointivyyöhykkeellä, minkä vuoksi heiltä on pyydettyvä lausunto. Lisäksi kaavatyössä tulee huomioida Gaia Consulting tekemä *Selvitys Vaskiluodon alueen suuronnettomuusriskeistä maankäytön suunnittelua varten 7.6.2019.*

Kaavoituksen vastine: *Kaavoitus pyytää Tukesilta lausunnon kaikissa nähtävillöolon vaiheissa. Selvitys Vaskiluodon suuronnettomuusriskeistä huomioidaan kaavan lähtötietona.*

Pohjanmaan museo: Lausunnossa kerrotaan Pohjanmaan museon ja Museoviraston sopineen keskinäiseksi työnjaoksi, että paikallismuseo hoitaa tähän asemakaavamuutokseen liittyvät viranomaistehtävät.

Museolla ei ole lisättävää tai huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Keskustelua museon ja kaavoituksen välillä jatketaan osana kaavaprosessia.

Kaavoituksen vastine: *Yhteistyö jatkuu kaavoituksen ja museon välillä.*

Telia: Lausunnon mukaan Teliällä on tärkeitä kuitukaapeleita kaava-alueella. Kadunrakennustöitä suunniteltaessa tulee olla hyvissä ajoin, vähintään 12 viikkoa ennen, yhteydessä Teliään ennen mahdollista siirto- tai suojaustarvetta. Lähtökohtaisesti siirrot ja suojaukset tehdään tilaajan kustannuksella.

Kaavoituksen vastine: *Huomioidaan. Lisäksi tieto välitetään muille infratoimijoille, joilla on muutostarpeita alueella. Infran muutokset tulisi suunnitella ja toteuttaa koordinoitusti.*

Tukes: Lausunnossa todetaan, ettei alueen kaavoittamiselle osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyllä tavalla ole estettä kemikaaliturvallisuuslain (390/2005) näkökulmasta. Lisäksi todetaan asemakaavan olevan Vaskiluodon osayleiskaavan mukainen. Osayleiskaavassa ja asemakaavassa on noudatettu Tukesin lausuntoa asuinalueiden sijoittamisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella asumisen määrän ei arvioida lisääntyvän alueella.

Asemakaava-alue sijoittuu neljän Tukesin valvoman vaarallisia aineita laajamittaisesti käsittelevän ja varastoitavan tuotantolaitoksen konsultointivyyöhykkeille. Laitokset ovat osa Tukesin määrittelemää Vaskiluodon teollisuus- ja satama-alueen dominoriskikohdetta, jossa suuronnettomuuksien vaikutukset voivat levitä laitokselta toiselle. Tuotantolaitokset ovat seuraavat:

- Wärtsilä Finland Oy. Konsultointivyyöhykkeen leveys on yksi kilometri ja laitos sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Mallinnusten perusteella todennäköisimmissä onnettomuustapauksissa lämpö tai painevaikutukset tai myrkyllisten kaasujen leviäminen eivät ulotu kaava-alueelle.
- Teboil Oy ja North European Oil Trade Oy. Molempien laitosten konsultointivyyöhykkeen leveys on 500 metriä ja ne sijaitsevat noin 500 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Mallinnetut onnettomuusvaikutukset eivät ulotu kaava-alueelle muuten kuin mahdollisena savukaasujen leviämisenä.

- Gasum LNG Oy. Konsultointivyöhykkeen leveys on yksi kilometri ja laitos sijaitsee noin 800 metrin etäisyydellä kaava-alueelta. Mallinnetut onnettomuusvaikutukset eivät ulotu kaava-alueelle.

Tukes on osayleiskaavan laatimisen yhteydessä tuonut esiin tarpeen huolehtia poistumis- ja evakuointireiteistä alueella, minkä vuoksi asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty Kuulahdenkadulta pohjoiseen jatkuva evakuointireitiksi soveltuva kevyen liikenteen reitti on hyvä ratkaisu.

Kaavoituksen vastine: *Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen on päädytty tutkimaan mahdollisuutta sijoittaa huvila-alueelle muutama uusi rakennuspaikka. Lähtökohta on tutkia, mihin uusia rakennuspaikkoja voidaan sijoittaa niin, että uudisrakennusten maisemalliset ja kaupunkikuvalliset vaikutukset arvokkaassa kulttuuriympäristössä ovat mahdollisimman vähäiset. Uusien rakennuspaikkojen tutkimisen taustalla on tarve kompensoida kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuvia kustannuksia. Tässä vaiheessa kaavaprosessia ei ole varmuutta mahdollistetaanko valmiilla, hyväksyttävällä kaavalla yhtäkään uutta asuinpientalotontti. Kaavaprosessin aikana saatava tieto ratkaisee asian.*

Vaasan vesi: Lausunnossa todetaan, että Kuulahdenkadun varrella on toimiva vesihuolto jätevesipumppaamoineen. Olemassa oleva infra tulee turvata rasitealueella, jos vesihuoltolinjat pumppaamot mukaan lukien eivät sijoitu asemakaavassa katualueelle. Kuulahden pohjukassa olevalle huvilakiinteistölle ja ABC saunalle tulee jättää 10 metriä leveä rasitealue rakennettavalle vesihuollolle, joka rakennetaan kadunrakentamisen yhteydessä. Lähtökohtaisesti Vesi ei vastusta kaava-alueen kehittämistä.

Kaavoituksen vastine: *Rasitealueet huomioidaan kaavaratkaisussa. Kuulahdenkadun ja tonseille johtavien ajoväylien rakentamisen aikataulu koordinoidaan kaupungin ja verkostotoimittajien välillä.*

4.4 Asemakaavaluonnosten kuvaus

4.4.1 Kaava-alueen rajaus

Vaskiluodon metsässä kulkevan kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitit kohdalla kaavarajauksessa on mukana varsinaisen päällystetyn reitin ja sitä reunustavien nurmialueiden lisäksi kaistale voimassa olevassa asemakaavassa puistoalueeksi osoitettua aluetta. Rajauksen syynä on kaavatekninen muutostarve. Pääreitti on toteutettu eri kohtaan kuin voimassa olevassa asemakaavassa oleva ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu korttelin tai alueen osa. Kaavakartan selkeyden vuoksi ohjeellinen viiva poistetaan, minkä vuoksi se tulee olla kokonaisuudessaan kaava-alueella.

Luonnosvaiheessa Suomen Sokerin puoleisella rannalla olevien venevajojen kohdalla kaava-alueen rajaa on siirretty osallistumis- ja arviointisuunnitelman aikaiseen rajaukseen nähden niin, että kaikkia veneajat ja niille johtava kulkureitti mahtuvat kaava-alueelle. Näin ollen kaava-alueeseen otetaan pieni kaistale asemakaavasta ak1091, jossa muutaman venevajan kattama pieni alue on suojaviheraluetta, jolla kulttuuriympäristön ominaispiirteet säilytetään (EV).

Toinen muutos on se, että kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitit pohjoispuolella kaava-alueen rajaa on siirretty niin, että metsän puolella olevat muuntamokopit ovat kaava-alueella.

Kaavarajan siirtämisen seurauksena pääreitit pohjoispuolella on luonnosvaiheen kaavakartoissa kapea metsäsuikale lähivirkistysalue (VL)-merkinnällä ja muuntamoiden rakennusalat on merkitty. Näin olen kaavalla ei muuteta alueen käyttöä.

4.4.2 Luonnosvaihtoehdot

Luonnosvaiheessa esitetään kolme vaihtoehtoa, jotka eivät eroa toisistaan merkittävästi. Erot luonnosten välillä ovat korttelirakenteessa; tonttien määrässä ja rajoissa. Alla on kuvattu vaihtoehtojen eroja ja samankaltaisuuksia.

Kaikkien vaihtoehtojen perusrakenne on sama eli asuinrakennukset muodostettavine tontteineen sijoittuvat lähelle Kuulahdenkatua lukuun ottamatta jalkapallokentän länsipuolella olevaa Villa Stenforsin rakennuskokonaisuutta. Tonttien ja rantaviivan välinen rantavyöhyke sekä nykyinen metsä Kuulahdenkadun ja pihakadun rajaamalla alueella osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Kuulahdenkadun käänköpaikan itäpuolelle osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA) asukaspysäköintiä varten. LPA-alueelle saa rakentaa yhden auton autosuojan tonttia kohti ja kaavamerkinnässä oleva tonttinumero osoittaa, minkä tonttien autoille alue on varattu. Kuulahdenkatu, Kaarlentien ja Kuulahdenkadun välinen pihakatu ja Kaarlentien ja Niemeläntien välinen kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitti on osoitettu katualueiksi. Jalkapallokenttä on nykyisellä paikallaan (pk).

Vaihtoehtojen keskeinen ero on siinä, miten suhtaudutaan tonttien ulkopuolella oleviin saunarakennuksiin.

Ensimmäinen vaihtoehto mahdollistaa vain aluesuojelulla suojeltujen ja sillä perusteella rakennusalan saaneiden saunarakennusten säilymisen tonttien ulkopuolella. Tämä koskee osoitteissa Kuulahdenkatu 2, 8, 11–12 ja 13 olevia tontteja. Jos tontin ulkopuolella oleva saunarakennus tuhoutuu esimerkiksi tulipalossa, niin tuhoutuneen saunan kokoisen uuden saunarakennuksen saa rakentaa tontin puolelle ilman, että uusi sauna kuluttaa tontin piharakennuksille osoitettua rakennusoikeutta. Uuden saunan saa rakentaa tontille sen piharakennusten rakennusoikeuden lisäksi. Uutta saunaa ei saa rakentaa aluesuojelulla suojellun saunan rakennusalalle.

Toinen vaihtoehto mahdollistaa ensimmäisen tavoin vain suojeltujen saunarakennusten säilymisen tonttien ulkopuolella. Toisessa vaihtoehdossa rannan puoleiselle lähivirkistysalueelle on osoitettu asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, jolle saa sijoittaa saunoja (AH-1). Korttelilla mahdollistetaan kaikille tonteille mahdollisuus käyttää rantasaunaa. Lisäksi vesialueelle osoitettu lv-merkintä mahdollistaa kunnollisen laiturin rakentamisen.

Ensimmäisessä ja toisessa luonnosvaihtoehdossa tonttien ulkopuolisiin saunoihin suhtaudutaan samalla tavalla. Tontit, joiden virkistysalueella olevilla saunoilla ei ole rakennusala eikä niitä ole suojeltu osana aluekokonaisuutta, saavat rakentaa saunarakennuksen tontin puolella olevalle piharakennusten rakennusalalle ja AH-kortteliin. Olemassa olevan saunan voi siirtää tontin puolelle tai se tulee purkaa. Rakennusvalvonta toimii valvontaviranomaisena rakennusten purkamisessa ja siirtämisessä.

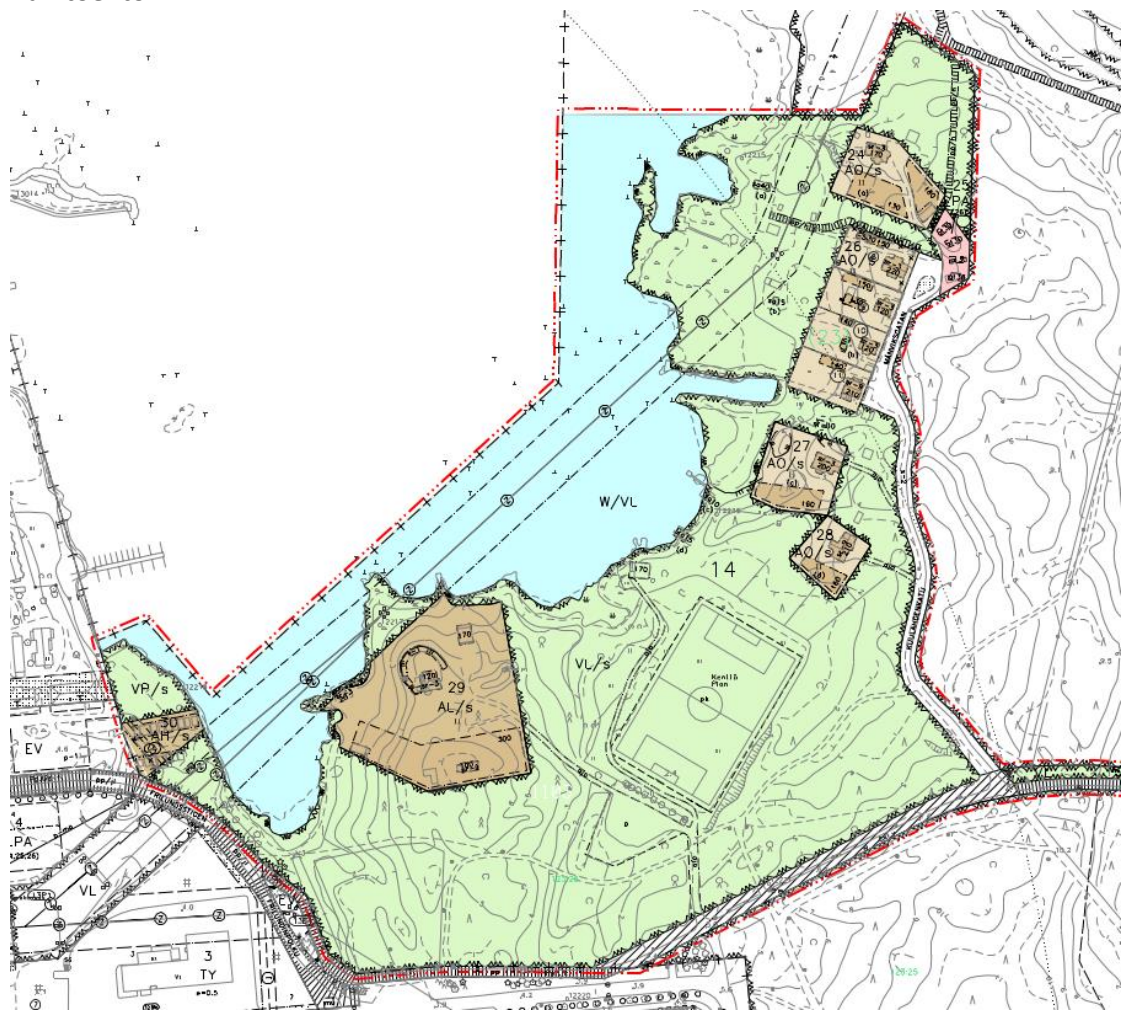
Kolmannessa vaihtoehdossa kutakin tonttia kohti on osoitettu rakennusoikeutta virkistysalueelta saunarakennusta varten niin, että suojellut saunat tulee säilyttää ja muut kiinteistöt saavat rakentaa saunarakennuksen kaavakartalla olevalle rakennusalalle.

Toinen luonnosvaihtoehtojen ero on katualueiden määrä, koska luonnosvaihtoehdosta riippuen tonteille johtavat väylät ovat katuja tai virkistysalueella kulkevia ajoyhteyksiä. Jalkapallokentän pysäköintialueelle johtava väylä on luonnosvaihtoehdosta riippuen katu tai ajoyhteys. Pysäköintialueen kaavamerkintä myös vaihtelee, koska vaihtoehdon mukaan se on joko ohjeellinen pysäköintipaikka (p) tai yleinen pysäköintialue (LP).

Kaavalla muodostettavien tonttien rajat vaihtelevat luonnosvaihtoehdon mukaan. Osassa vaihtoehdoista tonttien rajoja on muutettu niin, että lähellä vuokra-alan rajaa olleet rakennukset ovat siirtyneet tontin sisäpuolelle. Lisäksi uusien tonttien määrä vaihtelee luonnosvaihtoehdosta riippuen. Erityisesti Villa Stenforsin osalta vaihtoehdot eroavat toisistaan, koska huvilan pihapiiriin muodostetaan yhdestä neljään tonttia.

Seuraavassa kuvataan luonnosvaihtoehdot:

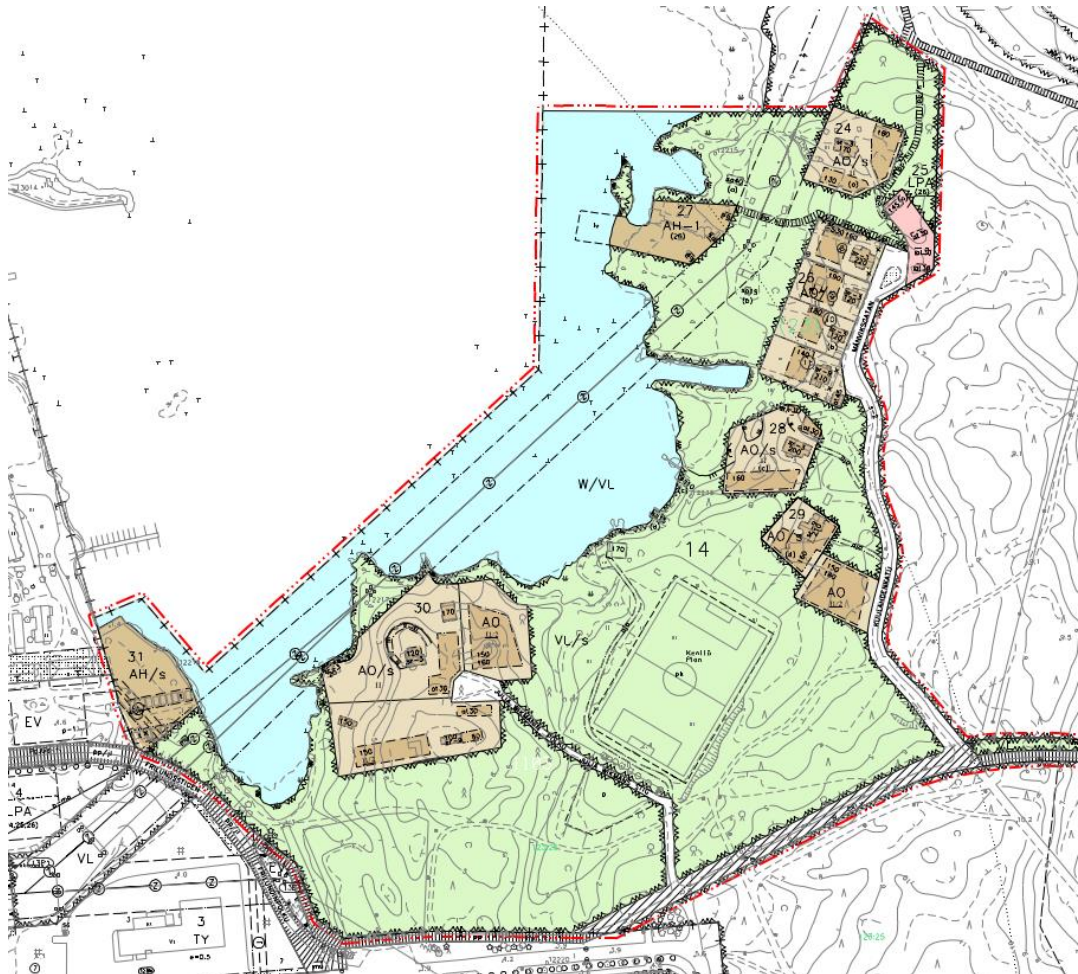
Vaihtoehto 1



- Minimivaihtoehto, jossa kulttuurihistoriallisesti arvokkaimmat rakennukset ja rakennelmat suojellaan, tontit muodostetaan nykyisten vuokra-alojen mukaisesti eikä uusia rakennuspaikkoja osoiteta.
- Villa Stenforsia lukuun ottamatta kaikkien päärakennusten tontit osoitetaan käyttötarkoitukseltaan erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AO/s).
- Tonttien ulkopuolella oleville aluesuojelulla säilytettävillä saunoille ja piharakennuksille osoitetaan rakennusalat.

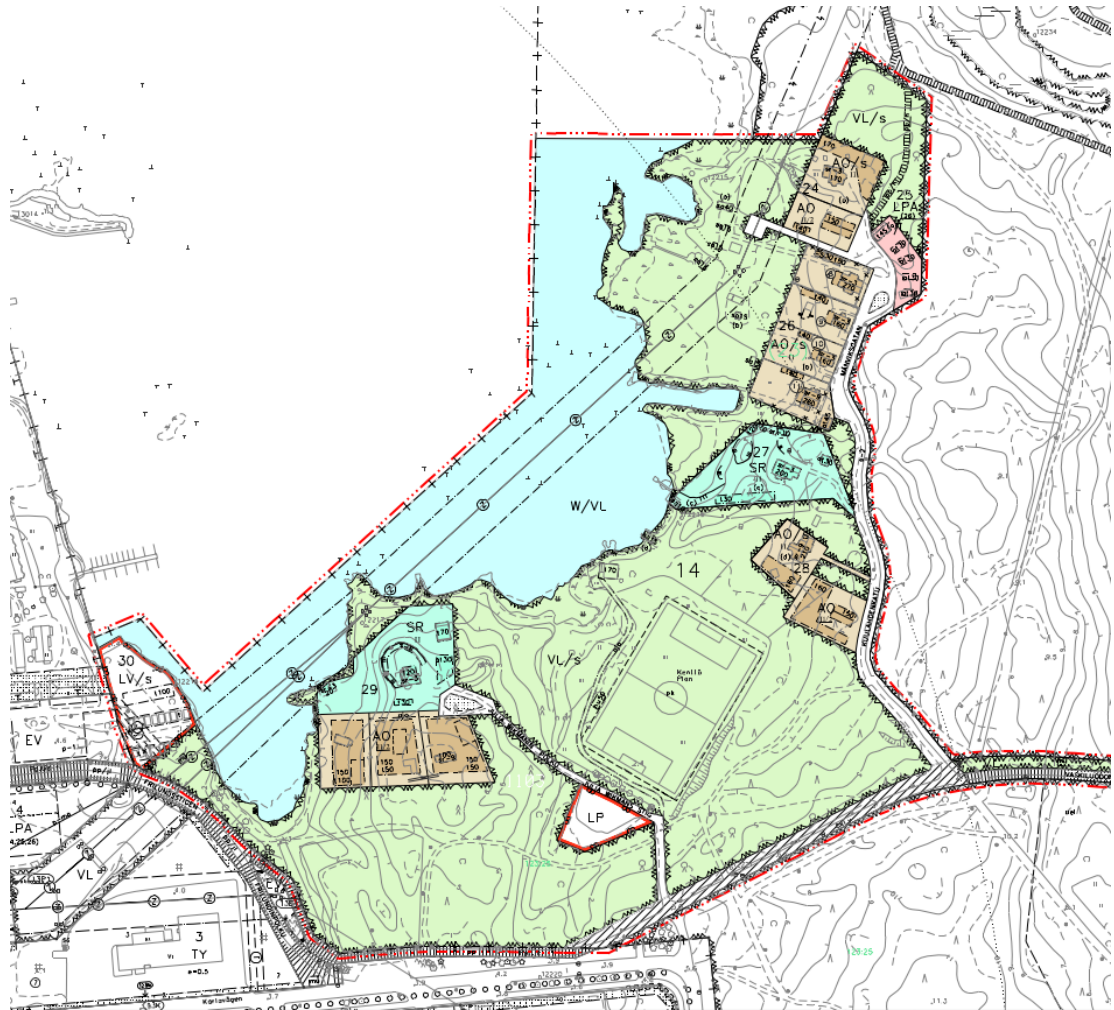
- Muille tonttien ulkopuolisille rakennuksille ei osoiteta rakennusoikeutta. Nämä rakennukset tulee joko purkaa tai siirtää tontin puolelle. Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta rakennusten siirtämistä varten.
- Tonteille, joille ei ole säilytettävää saunaa, osoitetaan rakennusala ja -oikeutta saunarakennusta varten tonttien sisäpuolelle.
- Kuulahdenkadun kääntöpaikan itäpuolelle osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA) asukaspysäköintiä varten. Tässä vaihtoehdossa pysäköintialueelle saa rakentaa autosuojan osoitteissa Kuulahdenkatu 4–10 olevat tontit.
- Villa Stenfors osoitetaan yhdeksi kortteliksi, jonka käyttötarkoitus on asuin- ja liikerakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AL/s). Perusmuodoltaan muodostettava tontti on nykyisen vuokra-alan kaltainen, mutta sen rajoja on yksinkertaistettu ja suoraviivaistettu.
- Ranta- ja metsäalueet on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VL/s).
- Suomen Sokerin puoleisen rannan venevajojen rakennuspaikka on osoitettu asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi, jolla kulttuuriympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää (AH/s). Sen pohjoispuolella on puisto (VP).
- Kuulahdenkatu, pihakatu ja kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitti on osoitettu kaduiksi.
- Kuulahdenkadulta kuntoradalle yhdistyvä kevyen liikenteen reitti on merkitty ohjeelliseksi jalankukulle ja pyöräilylle varatuksi alueen osaksi, jonka tulee soveltua evakuoitireitiksi.
- Tonteille ja jalkapallokentälle johtavat väylät on osoitettu ajoyhteyksiksi. Jalkapallokentän pysäköintialue on osoitettu ohjeelliseksi pysäköintipaikaksi.

Vaihtoehto 2



- Kaikkien olemassa olevien päärakennusten tontit osoitetaan käyttötarkoitukseltaan erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AO/s).
- Tontit muodostetaan siten, että rajamuutoksilla nykyisten vuokra-alojen läheisiä rakennuksia siirryy uusien tonttien sisäpuolelle. Tämä koskee osoitteessa Kuulahdenkatu 2, 10 ja 11–12 olevia tontteja.
- Tonttien ulkopuolella oleville aluesuojelulla säilytettävillä saunoilla ja piharakennuksille osoitetaan rakennusalat.
- Muille tonttien ulkopuolisille rakennuksille ei osoiteta rakennusoikeutta. Nämä rakennukset tulee joko purkaa tai siirtää tontin puolelle. Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta rakennusten siirtämistä varten.
- Rantaan osoitetaan asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH), jonne saa rakentaa saunarakennuksia ja laitureille johtavia pitkospuita.
- Kuulahdelle osoitetaan ohjeellinen rajaus vesialueesta, jonne asukkaat saavat rakentaa yhteiset vene- ja uimalaiturit.
- Kaksi uutta rakennuspaikkaa osoitetaan: Villa Stenforsin itäpuolelle ja Villa Roosin kaakkoispuolelle.
- Kuulahdenkadun kääntöpaikan itäpuolelle osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA) asukaspysäköintiä varten. Tässä vaihtoehdossa autosuojan pysäköintialueelle saa rakentaa osoitteissa Kuulahdenkatu 4–8 olevat tontit.
- Villa Stenforsin kokonaisuus jaetaan kahdeksi tontiksi, joiden käyttötarkoitus on erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO/s).
- Ranta- ja metsäalueet on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VL/s).
- Suomen Sokerin puoleisen rannan venevajojen lähiympäristö on osoitettu asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi, jolla kulttuuriympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää (AH/s).
- Kuulahdenkatu, pihakatu ja kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitti sekä Villa Stenforsin kokonaisuuteen johtava reitti on osoitettu kaduiksi.
- Kuulahdenkadulta kuntoradalle yhdistyvä kevyen liikenteen reitti on merkitty ohjeelliseksi jalankukulle ja pyöräilylle varatuksi alueen osaksi, jonka tulee soveltua evakuointireitiksi.
- Tonteille johtavat väylät on osoitettu ajoyhteyksiksi lukuun ottamatta Villa Stenforsin kokonaisuuteen johtavaa reittiä. Jalkapallokentälle johtava väylä on osoitettu kaduksi ja sen pysäköintialue on osoitettu ohjeelliseksi pysäköintipaikaksi.

Vaihtoehto 3



- Villa Stenforsin kokonaisuuden pohjoisin tontti ja Villa Kurténin tontti osoitetaan suojeltavien rakennusten korttelialueeksi (SR). Muiden nykyisten päärakennusten tontit osoitetaan käyttötarkoitukseltaan erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AO/s).
- Tontit muodostetaan siten, että rajamuutoksilla nykyisten vuokra-alojen läheisiä rakennuksia siirtyy uusien tonttien sisäpuolelle. Tämä koskee osoitteessa Kuulahdenkatu 2, 10 ja 11–13 olevia tontteja.
- Viisi uutta rakennuspaikkaa osoitetaan: Villa Stenforsin eteläpuolelle kolme tonttia, Villa Roosin kaakkoispuolelle yksi tontti ja Kuulahdenkatu 4:n ja Villa Haglundin väliin yksi tontti.
- Kuulahdenkadun käänköpaikan itäpuolelle osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA) asukaspysäköintiä varten. Tässä vaihtoehdossa autosuojan pysäköintialueelle saa rakentaa osoitteissa Kuulahdenkatu 4–8 olevat tontit ja vaihtoehdossa esitetty uusi rakennuspaikka.
- Lukuun ottamatta Villa Stenforsia ja Villa Kurténia kaikille tonteille osoitetaan rakennusala ja -oikeus pientä saunarakennusta varten rannan puoleiselle virkistysalueelle. Aluesuojellulla säilytettävien saunarakennusten rakennusala sijoitetaan nykyisen rakennuksen rakennuspaikan mukaisesti ja uusien saunojen rakennusala sijoitetaan kaupungin rakennusjärjestyksen rantarakentamisen ohjeiden mukaisesti.
- Ranta- ja metsäalueet on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VL/s).

- Suomen Sokerin puoleisen rannan venevajojen lähiympäristö on osoitettu venesatama/venevalkama, jolla kulttuuriympäristön ominaispiirteet säilytetään (LV/s).
- Kuulahdenkatu, pihakatu ja kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitti on osoitettu kaduiksi.
- Kuulahdenkadulta kuntoradalle yhdistyvä kevyen liikenteen reitti on merkitty ohjeelliseksi jalankukulle ja pyöräilylle varatuksi alueen osaksi, jonka tulee soveltua evakuoitireitiksi.
- Tonteille johtavat väylät on osoitettu kaduiksi. Jalkapallokentälle johtava väylä on osoitettu kaduiksi ja sen pysäköintialue on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP).

4.4.3 Korttelialueet

Asemakaavaluonnoksissa osoitetaan alueelle seuraavia käyttötarkoituksia:

Asuinrakennusten tontit:

Asuinrakennusten tonteille on osoitettu eri luonnosvaihtoehdoissa yhteensä neljä eri käyttötarkoituksimerkintää. Vaihtoehdoissa 2 ja 3 osoitettavien uusien tonttien käyttötarkoituksimerkintä on molemmissa vaihtoehdoissa *erillispientalojen korttelialue (AO)*. Nykyisten päärakennusten tuleville tonteille on osoitettu seuraavat käyttötarkoituksimerkinnot vaihtoehdosta riippuen:

VE1

Villa Stenfors: AL/s Asuin- ja liikerakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.
Muut päärakennukset: AO/s Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

VE2

Kaikki päärakennukset: AO/s Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

VE3

Villa Stenfors ja Villa Kurtén: SR Suojeltavien rakennusten korttelialue.
Muut päärakennukset: AO/s Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.
Asuinrakennusten tonteille osoitetaan rakennusoikeutta päärakennusta ja piharakennuksia varten. Tonttien rakennusoikeuksien määrittelyssä on noudatettu tavoitetta mahdollisimman tasapuolisesta rakennusoikeudesta, mutta tonttikohtaisia eroja kuitenkin esiintyy. Tontit rakennuksineen ovat lähtötilanteeltaan erilaisia, koska esimerkiksi suojeltavien rakennusten määrä ja koko vaihtelevat. Tonteilla rakennusoikeudet on osoitettu rakennuksittain kerrosalaneliömetreinä kymmenen neliön tarkkuudella. Seuraavassa käydään läpi tonteittain rakennusoikeudet eri luonnosvaihtoehdoissa:

Villa Haglund

VE1 Päärakennus: 170 k-m², piharakennukset yhteensä 150 k-m²

VE2 Päärakennus: 170 k-m², piharakennukset yhteensä 195 k-m²

VE3 Päärakennus: 170 k-m², piharakennukset yhteensä 155 k-m²

Kuulahdenkatu 4

VE1 Päärakennus: 220 k-m², piharakennukset yhteensä 80 k-m²

VE2 Päärakennus: 220 k-m², piharakennukset yhteensä 90 k-m²

VE3 Päärakennus: 270 k-m², piharakennukset yhteensä 80 k-m²

Kuulahdenkatu 6

VE1 Päärakennus: 120 k-m², piharakennukset yhteensä 80 k-m²

VE2 Päärakennus: 120 k-m², piharakennukset yhteensä 90 k-m²

VE3 Päärakennus: 160 k-m², piharakennukset yhteensä 40 k-m²

Kuulahdenkatu 8

VE1 Päärakennus: 120 k-m², piharakennukset yhteensä 85 k-m²

VE2 Päärakennus: 120 k-m², piharakennukset yhteensä 95 k-m²

VE3 Päärakennus: 160 k-m², piharakennukset yhteensä 55 k-m²

Kuulahdenkatu 10

VE1 Päärakennus: 210 k-m², piharakennukset yhteensä 40 k-m²

VE2 Päärakennus: 210 k-m², piharakennukset yhteensä 85 k-m²

VE3 Päärakennus: 260 k-m², piharakennukset yhteensä 85 k-m²

Villa Kurtén

VE1 Päärakennus: 200 k-m², piharakennukset yhteensä 70 k-m²

VE2 Päärakennus: 200 k-m², piharakennukset yhteensä 100 k-m²

VE3 Päärakennus: 200 k-m², piharakennukset yhteensä 100 k-m²

Villa Roos

VE1 Päärakennus: 210 k-m², piharakennukset yhteensä 75 k-m²

VE2 Päärakennus: 210 k-m², piharakennukset yhteensä 75 k-m²

VE3 Päärakennus: 210 k-m², piharakennukset yhteensä 75 k-m²

Villa Stenfors

VE1 Päärakennus: 120 k-m², piharakennukset yhteensä 390 k-m² (ml. Terijoen huvila)

VE2 Pohjoistontti: Päärakennus 120 m², piharakennukset yhteensä 120 m²

Etelätontti: Päärakennus 150 m², piharakennukset yhteensä 260 m² (ml. Terijoen huvila)

Uusi tontti: Päärakennus 150 m², piharakennukset yhteensä 60 m²

VE3 SR-tontti: Päärakennus 120 m², piharakennukset yhteensä 150 m²

Uudet tontit: Päärakennus 150 m², piharakennukset yhteensä 50–150 m².

Tonteilla olevat arvokkaat päärakennukset ja piharakennukset on osoitettu kohdesuojelu- ja aluesuojelumerkinnöillä, joista ilmenee rakennusten arvo ja merkitys alueen historiassa ja kaupunkikuvassa sekä niiden ominaispiirteiden säilyttämiseen tähtäävät sallittavat toimenpiteet.

Olevien päärakennusten ja uusien asuinrakennusten tonteilla rakentamista ja piha-alueen järjestelyjä koskevissa kaavamääräyksissä painotetaan huvila-alueen arvoa maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaana aluekokonaisuutena. Asemakaavamääräyksissä annetaan kortteli-alueille seuraavia laatuun vaikuttavia määräyksiä:

Rakennettavat rakennukset

Säilytettävien rakennusten muutos- ja korjaustöitä ohjataan seuraavalla määräyksellä:

Korjaus-, muutos- ja uudisrakennustöiden tulee sopeutua arvokkaaseen aluekokonaisuuteen ja vahvistaa alueen kaupunkikuvallista omaleimaisuutta rakennusten mittasuhteiden, katto- muotojen, materiaalien, värien ja ikkuna-aukotuksen suhteen.

Kaikkia uudisrakennuksia koskevat seuraavat määräykset:

Uudisrakennusten tulee olla pohjamuodoltaan kapearunkoisia ja suorakaiteen muotoisia. Uuden asuinrakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 8,0 metriä ja uuden piharakennuksen 5,0

metriä. Uudisrakentaminen on ratkaistava nykyarkkitehtuurin keinoin, historiallista tyyliä jäljittelevät ratkaisut eivät ole sallittuja. Julkisivujen on oltava jäsentelyltään selkeät ja yksiväriset, materiaalina peittomaalattu lauta.

Päärakennuksessa on oltava harjakatto tai mansardikatto. Harjakaton on oltava symmetrinen ja harjan massan pidemmän sivun suuntainen ja kattokulma tulee olla vähintään 27 astetta. Katon pintamateriaali tulee olla konesaumattu pelti, sitä muistuttava lukkosaumakate tai tiilikate.

Piharakennuksissa on oltava harjakatto tai pulpettikatto, jonka materiaali voi olla edellisten lisäksi huopakate.

Pää- ja piharakennusten katemateriaalin väri tulee olla vihreä, punainen tai musta.

Piha-alueiden käsittely

Alueen topografian säilyttämiseen ohjataan seuraavalla määräyksellä:

Alueen rataviivaa kohti viettävä topografia tulee säilyttää. Uusien piharakennusten perustukset tulee suunnitella niin, että maastoa tasataan ja muokataan mahdollisimman vähän. Täytöt ja niiden pengerrykset tulee tehdä kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön sopivalla tavalla.

Piha-alueilla on säilynyt runsaasti kivirakenteita, joiden säilyttämistä ja korjaamista ohjataan seuraavalla määräyksellä:

Vanhan huvilakulttuurin rakenteet ja rakennelmat, kuten kivijalat, -portaat, -pengerrykset ja -muurit, tulee säilyttää. Kivirakenteita korjattaessa ja uudelleen rakennettaessa on käytettävä samoja materiaaleja kuin alkuperäisessä rakenteessa.

Pihojen rakenteet, valaistus ja istutus ohjataan toteuttamaan alueen luonteeseen sopivalla tavalla. Hulevesien hallinnan vuoksi pihaille käytettävien päällysteiden ja kasvillisuuden määrä ohjataan seuraavilla määräyksillä:

Hulevesien syntyä tulee ehkäistä käyttämällä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja kerroksellista, monimuotoista kasvillisuutta. Asfalttia ei saa käyttää päällysteenä.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee olla kasvipeitteisiä. Ne tulee pitää luonnontilaisena tai istuttaa suosien paikan kulttuurihistoriaan soveltuvia perinnekasveja.

Suomen Sokerin venevajat

AH/s Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, jolla kulttuuriympäristön ominaispiirteet säilytetään.

VL/s Venesatama/venealkama, jolla kulttuuriympäristön ominaispiirteet säilytetään.

Luonnosvaihtoehdoissa on osoitettu eri käyttötarkoituserkinnät Suomen Sokerin puoleisella rannalla oleville venevajoille ja niiden välittömän lähiympäristöön:

VE1

Venevajojen alue on AH/s -merkinnällä asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, jolla kulttuuriympäristön ominaispiirteet säilytetään. Sen pohjoispuolella on puisto (VP).

VE2

Venevajojen alue ja niiden pohjoispuolella oleva puistoalue on osoitettu AH/s -merkinnällä asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi, jolla kulttuuriympäristön ominaispiirteet säilytetään.

VE3

Venevajojen alue ja niiden pohjoispuolella oleva puistoalue on osoitettu LV/s -merkinnällä venesatamaksi/venevalkamaksi, jolla kulttuuriympäristön ominaispiirteet säilytetään.

AH/s ja LV/s -käyttötarkoitukseen liittyvät sama kaavamääräys:

Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia venevajatyyppisiä varistorakennuksia. Olevien venevajojen säilyttäminen on ensisijaista. Vajoja/rakennuksia saa korvata uusilla, kunhan ne sopivat vanhojen rakennusten muotokieleen mittakaavan, massoittelun, rakennusmateriaalin, värityksen ja kattomuodon osalta. Rakentamattomat alueet, joita ei käytetä kulku-teinä, istutetaan ja järjestetään puistomaiseksi. Istutuksissa suositetaan alueelle tyypillisiä kasvilajeja. Maiseman tai kaupunkikuvan kannalta tärkeät puut on säilytettävä. Alueen käytöstä sovitaan erillisin sopimuksin.

Vaihtoehdossa 1 AH/s -korttelin pohjoispuolella olevaa puistoa koskee loppuosa yllä olevasta määräyksestä, jossa ohjataan rakentamattomien alueiden käyttöä, istutuksia ja puuston säilyttämistä.

LV-merkinnällä osoitetaan venesatamia tai -valkamia ja näihin liittyviä rakennelmia varten varattavat alueet. AH-merkinnällä osoitettavalle alueelle voidaan rakentaa esimerkiksi asuntoalueen tai tietyn taloyhtiön omaan tarpeeseen tarkoitettuja yhteispalveluja, kuten varasto- tai harrastetiluja.

Molemmat käyttötarkoitukset kuvaavat alueen nykyistä käyttöä. Alueella olevien venevajoiksi alun perin rakennettuihin rakennuksiin varastoidaan nykyisin muutakin ja niiden lähiympäristön nurmialueita käytetään veneiden säilyttämiseen. Lisäksi kaavarajauksen pohjoiskulmassa on venelaituri. Aluetta ei ole vuokrattu viereisen Suomen Sokerin asuinalueen asukkaalle, mutta sen asukkaat venevajoja aktiivisimmin käyttävät. Venelaituri on vuokrattu Kuulahden Laiturikerholle.

Kaavamääräyksen viimeinen lause *alueen käytöstä sovitaan erillisin sopimuksin* viittaa siihen, että tarpeen mukaan kaupunki maanomistajana ja käyttäjät voivat sopia alueen käytöstä.

4.4.4 Katualueet ja ohjeelliset reitit

Kaikissa kaavaluonnoksissa kulku ajoneuvolla Kuulahden huvila-alueelle tapahtuu Kaarlentien pihakadun kautta Kuulahdenkadulle. Kävelen ja polkupyörällä alue on saavutettavissa keskustan suunnasta Vaskiluodon metsän halkovan kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitit kautta.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnilleen Kuulahdenkadun ja Vaskiluodon metsän halkovan pääreitit kohdalla olevat reitit on merkitty *ohjeelliseksi yleiselle jalankululle varatuksi korttelin tai alueen osaksi*. Kaavaluonnoksessa molemmat merkitään katualueeksi. Kaarlentien ja Kuulahdenkadun välinen osuus merkitään *pihakaduksi* ja Kuulahdenkadun ja Niemeläntien välinen osuus *jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi*.

Osana kaavaprosessia Kuulahdenkadulle on laadittu yleissuunnitelma. Kuulahdenkadun päädyssä oleva kääntöpaikka on mitoitettu kunnossapidon ja jätekuljetuskaluston vaatimusten

mukaiseksi. Suunnitelman perusteella kaavaluonnokseen mitoitetaan katualuetta varten lisää tilaa ajoreitin nykyiseen ohjeelliseen leveyteen nähden, koska kaavassa osoitetulle katualueelle tulee mahtua ojpainanteet sekä katuvalaistus. Kaavaluonnoksessa katualueeksi osoitettu leveys mahdollistaa sen, että ajoradan leveys levennetään koko kadun matkalta 4,5 metriä leveäksi tai vaihtoehtoisesti nykyisen ajoreitin leveys säilytetään, mutta sen varteen lisätään kohtaamispaikkoja. Kaavaluonnos mahdollistaa molemmat ratkaisut, mutta lopulta varsinaisessa katusuunnitelmassa ratkaistaan, päädytäänkö rakentamaan vain kohtaamispaikat vai levennetäänkö koko katua.

Luonnosvaihtoehdon mukaan jalkapallokentälle ja tonteille johtavat ajoväylät osoitetaan joko kaduiksi tai virkistysalueella kulkeviksi ohjeellisiksi ajoyhteyksiksi.

4.4.5 Pysäköinti

Luonnosvaiheessa pysäköintipaikkojen määrän mitoituksena käytetään kaupunginvaltuuston 19.3.2018 hyväksymää Vaasan kaupungin pysäköintipolitiikkaa siltä osin, kun käyttötarkoituksen mukaan mitoitus on siinä määritetty:

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä

Asunnot: 1 ap / 85 asuntokerros-m² ja 1 pp / 30 k-m².

Omakotitalot: 2 ap/as ja 1 pp / 30 k-m².

Suojeltavat rakennukset: 1 ap / 100 k-m² ja 1 pp / 50 k-m².

Liike- ja toimistotilat: 1 ap / 50 k-m² ja 1 pp / 50 k-m².

Kuulahdenkadun kääntöpaikan pysäköinti:

LPA Autopaikkojen korttelialue.

Kuulahdenkadun päässä olevan kääntöpaikan viereen osoitetaan kaikissa luonnosvaihtoehdoissa autopaikkojen korttelialue LPA-merkinnällä asukkaiden pysäköintiä varten. LPA-alueelle saa rakentaa autosuojan, ja niiden lukumäärää ja ulkoasua ohjataan kaavamääräyksiin. Alueelle saa rakentaa yhden auton autosuojan eli autotallin tai -katoksen. Rakennettavissa autosuojissa tulee olla harjakatto ja puuverhous. Ne tontit, jotka saavat rakentaa pysäköintialueelle autosuojan, on osoitettu kaavakartalla suluissa olevilla tonttinumeroilla. Se tarkoittaa luonnosvaihtoehdosta riippuen eri määrää tontteja. Peruseriaate on se, että etäämmälle olevilla tonteille autosuojat osoitetaan rakennettavaksi tonteille ja asuinrakennusten rivistön tonttien autosuojat osoitetaan LPA-alueelle.

Luonnosvaihtoehtojen mukaan eri tontit saavat rakentaa autopaikkojen korttelialueelle autosuojan:

VE1

Autopaikkojen korttelialue on varattu osoitteissa Kuulahdenkatu 4–10 olevien tonttien autoille.

VE2

Autopaikkojen korttelialue on varattu osoitteissa Kuulahdenkatu 4–8 olevien tonttien autoille.

VE3

Autopaikkojen korttelialue on varattu nykyisin osoitteissa Kuulahdenkatu 4–8 olevien tonttien autoille sekä uudisrakennuksen tontille, joka on Villa Haglundin ja Kuulahdenkatu 4:n välissä.

Vaihtoehtoissa 2 ja 3 LPA-korttelialuetta koskevassa määräyksessä ohjataan säilyttämään alueella oleva Villa Haglundin piharakennus, joka on merkitty rakennusalalla. Piharakennus suojellaan osana aluekokonaisuutta.

Jalkapallokentän pysäköintikenttä:

LP Yleinen pysäköintialue
p Ohjeellinen pysäköintipaikka

Jalkapallokentän vieressä oleva sorapintainen pysäköintikenttä osoitetaan kaavaluonnoksen mukaan joko p-merkinnällä ohjeelliseksi pysäköintipaikaksi tai yleiseksi pysäköintialueeksi LP-merkinnällä.

4.4.6 Muut alueet

Metsä- ja ranta-alueet:

VL/s Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.

Luonnonympäristön ja maisemallisten arvojen säilyttäminen on kaavamuutoksen keskeinen tavoite, minkä vuoksi kaavamääräyksellä ohjataan säilyttämään alueen arvokkaat ominaispiirteet sekä huvila-asutukseen liittyvät jäänteet seuraavalla kaavamääräyksellä:

Alueen maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat ominaispiirteet sekä vanhaan huvila-asutukseen liittyvät rakenteet ja rakennelmat, kuten kivijalat, -tukimuurit, -pengerrykset ja muut vastaavat rakenteet, tulee säilyttää.

Kaava-alueen asuintonttien ulkopuolinen virkistysalue säilyy nykyisessä käytössä. Yksi kaavan lähtökohdista on määritellä yksityisessä omistuksessa olevien päärakennusten tulevat tontit nykyisiä vuokra-alueita selvemmin erillisiksi ympäröivästä julkisesta virkistysalueesta.

Aluetta tulee hoitaa sen luontotyyppin mukaisella tavalla. Virkistysalueen puuston metsänhoidollisia hakkuutoimenpiteitä ohjataan seuraavanlaisella kaavamääräyksellä:

Aluetta tulee ylläpitää luonto-, maisema- ja kulttuuriarvot huomioiden niin, että ympäristökuva säilyy. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnonhoidon kannalta tarpeelliset/välttämättömät toimenpiteet.

Määräyksellä ohjataan siihen, ettei kaava-alueen virkistysalueella tehtäisi varsinaisia, laajamittaisia hakkuutoimenpiteitä. Määräys sallii pienimuotoisia maisemaan ja turvallisuuteen liittyviä toimenpiteitä, joita ovat olla esimerkiksi huonokuntoisten ja vaarallisten puiden poistaminen, reittien ylläpito sekä maiseman avaamiseksi tehtävä pienpuustonpoisto.

Kuulahden vesialue:

W / VL Vesialue, joka muuttuessaan maa-alueeksi on virkistysaluetta.

Matalassa Kuulahdessa rantaviivan siirtymistä tapahtuu maankohoamisen seurauksena. Kaavaluonnoksissa rantaviiva on piirretty kaavan laatimisajan mukaisesti. Rantaviivan eksakti määrittäminen tässä muuttuvassa olosuhteessa on haastavaa eikä tarkoituksenmukaista, koska kaavan osoittama rantaviivan sijainti muuttuu muutamassa vuosikymmenessä. Vesialueelle osoitettava kaavamerkintä W / VL ohjaa muodostuvan maa-alueen käyttötarkoituksen virkistysalueeksi.

Vesialuetta koskee kaavamääräys, joka kieltää rauhoitetun kuoriaislajin elinympäristön hävittämisen ja heikentämisen:

Kuulahdella on havaittu luonnonsuojelulla rauhoitettu meriuposkuoriainen. Rantaviiva tulee säilyttää luonnonmukaisena, minkä vuoksi laaja-alainen vesialueen ruoppaaminen ja muut veden laatua heikentävät toimet ovat kielletty. Ruoppauksen laajuuden arvioinnissa tulee olla yhteydessä valvovaan ympäristöviranomaiseen.

4.4.7 Asemakaavamääräykset

Asemakaavamääräykset ovat kokonaisuudessaan kaavakartalla.

4.4.7.1 Rakentamistavan ohjaaminen

Rakentamista ohjataan kaavassa laajasti, jotta uudet rakennukset sopeutuvat sijainnin, maan, mittasuhteiden, värityksen, materiaalien ja julkisivun jäsentelyn osalta pihapiirinsä ja katukuvaan aluekokonaisuuden kulttuurihistoriallista, kaupunkikuvallista ja maisemallista arvoa tukien. Tämän ympäristökuvan kokonaisilmettä säilyttävän tavoitteen vuoksi rakentamista ohjataan seuraavien alaotsikoiden tavalla.

Rakennusalat ja -oikeudet

Vanhojen, suojeltavien rakennusten rakennusalat on määritelty nykyisten rakennusten ulkomittojen mukaisesti. Rakennusoikeus on määritelty rakentuneen kerrosalan mukaisesti pyöristäen lähimpään kymmeneen neliometriin. Luonnosvaiheessa vaihtoehto 3 mahdollistaa päärakennusten laajentamisen 1920-luvun talorivistön osalta. Laajentaminen on mahdollistettu kyseisten rakennusten osalta, koska niiden rakennusmassaa olisi luontevin laajentaa.

Uudisrakennusten rakennusalojen osoittamisessa tärkein tekijä on rakennusalan korkeus suhteessa keskivedenkorkeuteen, koska kaava-alue sijaitsee alavalla paikalla merenrannalla. Rakennusalat on sijoitettu niin, että ne sijoittuvat korkotason +2 metriä merenpinnan yläpuolelle. Toinen rakennusalojen sijaintiin vaikuttava tekijä on rakennusten paloturvallisuus. Rakennusalat on sijoitettu vähintään neljän metrin etäisyydelle toisista rakennuksista ja kahden metrin päähän tontin rajoista. Kolmanneksi rakennusaloja sijoitettaessa on pyritty huomioidaan kulttuuriympäristön arvokkaita ominaispiirteitä, ikkunoiden suuntaamista sekä näkymiä pihapiireihin, rantaan ja Kuulahdenkadulle.

Tonttien rakennusoikeuksien määrittelyssä on noudatettu tavoitetta mahdollisimman tasapuolisesta rakennusoikeudesta, mutta tonttikohtaisia eroja kuitenkin esiintyy. Tontit rakennuksineen ovat lähtötilanteeltaan erilaisia, koska esimerkiksi suojeltavien rakennusten määrä ja koko vaihtelevat.

Piharakennukset

Tonttien talousrakentamisperiaatteessa huomioidaan olemassa olevat piharakennukset ja mahdollistetaan uusien rakentaminen. Suojellut piharakennukset tulee säilyttää ja tontilla olevia ei-suojeltuja vanhoja talousrakennuksia saa säilyttää.

Ainoastaan suojeltujen talousrakennusten (sr-5 tai maininta aluesuojelumerkinnän (/s) yhteydessä) sekä rakennusluvalla myönnettyjen talousrakennusten rakennusalat ja käyttötarkoitukset (t) on merkitty asemakaavakarttaan. Muille rakennuksille ja rakennelmille, joilla ei ole rakennuslupaa, ei merkitty rakennusaloja kaavakartalle. Piharakennuksiin saa sijoittaa varastoja, teknisiä tiloja, sauna- ja peseytymistiloja, autosuojan, asumistiloja tai vastaavia tiloja.

Tonttien ulkopuolelle jäävät rakennukset ja rakennelmat, joilla ei ole rakennusoikeutta, tulee siirtää tontin puolelle tai purkaa. Rakennusvalvonta lupaviranomaisena valvoo tilannetta.

Uudisrakentaminen

Uudisrakennukset on sovitettava huolellisesti osaksi kulttuuriympäristöä. Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava uudisrakennuksen sopeutuminen kulttuuriympäristöön esittämällä kadun puoleisessa julkisivupiirustuksessa vähintään viereisten naapuritonttien rakennukset. Rakennuksen sovitus maastoon ja vaikutukset näkyviin naapuritonteilta ja kadulta on osoitettava leikkauspiirustuksella ja tarvittaessa muulla havainnollistavalla materiaalilla. Edellinen ohje koskee myös nykyisten rakennusten laajennuksia ja julkisivumuutoksia.

Uudisrakentamisen yhteydessä rakennusvalvonta arvioi pihapiirejä kokonaisuuksina. Ympäristöön sopimattomat rakennukset määrittää rakennusvalvonta, joka valvoo niiden poistamista.

Saunat uudisrakennuksina

Luonnosvaihtoehdoissa 2 ja 3 mahdollistetaan saunarakennusten rakentaminen asuinrakennusten tonttien ulkopuolelle. Saunat sijoittuvat matalalle ranta-alueella, mikä tulee huomioida niiden rakennussuunnittelussa. Alla on esimerkkikuvia pilariperusteisista piharakennuksista:



<https://hirsihuvi.blog/2022/08/31/runko-vesikatto-ikkunat-ja-ovi/>



4.4.7.2 Pihapiirien säilyttämisen ohjaaminen

Rakentamisen ja vihreän vuorottelu on ominaista Kuulahden huvila-alueelle. Alueen täydennysrakentamisella on merkittävä vaikutus kauko- ja lähimaisemaan, jos oleva puusto kaadetaan täydentyviltä ja kaavaluonnoksissa osoitettavilta uusilta tonteilta. Kaavan tavoitteena on minimoida alueen mahdollisen tiivistämisen vaikutuksia, joten kaavaluonnoksissa kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä ohjataan säilyttämään olevaa puustoa tai istuttamaan uutta.

Rakentamisen ja kasvillisuuden vuorottelua pyritään säilyttämään rajaamalla olemassa olevien huviloiden tonteilla rakennusaloja olemassa olevien rakennusten mukaisesti, osoittamaan uudisrakentamisen rakennusalat ja suojelemalla merkittävimmät pihapiirit. Pihakasvillisuuden säilyminen on kuitenkin epävarmaa, kun tonteille rakennetaan uusia rakennuksia.

4.4.8 Asemakaavaluonnoksen perustelut

Kaavaluonnoksia laadittaessa tutkittiin muodostettavien tonttien käsittelyyn ja rakennusaloihin liittyviä vaihtoehtoja. Tutkitut vaihtoehdot perustuivat erilaisiin tapoihin rajata rakennusaloja ja -oikeuksia nykyistä ja tulevaa rakentamista varten lähtökohtana sovittaa pienimittakaavainen täydennysrakentaminen olevaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen huvila-asutukseen. Uusien rakennuspaikkojen määrää ja sijaintia pohdittiin osana uudisrakentamiseen liittyvää tarkastelua.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ohjata rakentamista sopimaan alueen rakenteeseen. Luonnosvaiheessa päädyttiin laittamaan nähtävillä kolme vaihtoehtoa, jotka toisistaan tonttien rajojen ja määrän suhteen. Lähtökohta on esittää riittävän erilaisia tapoja kehittää aluetta.

4.4.9 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä xx.xx.–xx.xx.2023. Luonnoksesta jätettiin x lausuntoa ja x mielipide.

Ohessa on tiivistelmä luonnoksista jätetyistä lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineet niihin.

4.4.10 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

Asemakaavaluonnosta on saatujen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella täydennetty ja tarkistettu. Asemakaavakarttaa ja –määräyksiä on tarkistettu seuraavasti: xxxx

Kaavaselostusta on täydennetty seuraavasti: - xxxx

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS (täydentyy ehdotusvaiheessa)

5.1 Kaavan rakenne, mitoitus ja aluevaraukset

5.1.1 Mitoitus

5.1.2 Korttelialueet

5.1.3 Muut alueet

5.1.4 Liikenne ja pysäköinti

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla tulee Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan luoda edellytykset terveelle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Toisaalta saman pykälän mukaan rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

Asemakaava toteuttaa yllä mainittuja tavoitteita. Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on ollut alueen kulttuuriympäristön säilyttäminen ja uudisrakentamisen sovittaminen lisäarvoa tuottavalla tavalla alueen miljööseen. Asemakaavamuutos tarjoaa keinot ohjata suojeltujen rakennusten muutoksia sekä uudisrakentamista. Kaavallisina keinoina ovat rakennusaloja, kerroslukuja ja rakentamisen tapaa säätelevät määräykset. Kaava edellyttää lausunnon pyytämistä museoviranomaiselta uudisrakentamisessa sekä muutos- ja korjaustoimenpiteissä. Rakennuksia ympäröivä kasvillisuus on osa huvila-alueen miljööttä. Rakentamisen sijoitumista ja pihojen käsittelyä ohjataan niin, että niiden kasvillisuudella jäsenneily luonne ja puutarhojen ominaispiirteet säilyisivät. Huomioitava on, että sekä yksityisellä tontilla että kaupungin virkistysalueella kasvillisuuden säilyttäminen on omistajan harkinnassa.

Asetettujen tavoitteiden toteutumisen kannalta olennaista on tiedonkulku ja yhteistyö. Viranomaisilla (rakennusvalvonta, Pohjanmaan maakuntamuseo, viheralueyksikkö) tulisi olla yhteinen käsitys asemakaavan sisällön vaikutuksesta lupaprosesseihin ja maisemanhoitoon/virkistysalueiden käsittelyyn sekä riittävästi resursseja kulloinkin ajankohtaisten lupaprosessin käsittelyyn.

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutos on luonteeltaan kulttuuriympäristön arvoja säilyttävä vaikutuksiltaan vähäinen suojelukaava. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, liikenneverkkoon, palveluihin eikä sen mahdollistama rakentaminen aiheuta ympäristöhäiriötä.

5.3.1 Kaavaprosessin vaikutukset

Kuulahdenkadun huvila-alueen asemakaavan muuttaminen on ollut varsin pitkäkestoinen ja haastava kaavaprosessi. Se on koettu työläänä sekä kaupungin että asukkaiden kannalta. Kaupunki on panostanut vuorovaikutukseen, mutta se ei ole kaikin osin onnistunut.

Jotkut asukkaista ovat pelänneet kaavamuutoksen laskevan kiinteistöjen arvoa, jos kaava ei mahdollista kaikkien olemassa olevien rakennusten säilyttämistä. Näkökulmaerot alueeseen maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaana aluekokonaisuutena ja samalla yksityisistä tonteista koostuvana asuinalueena eivät ole täysin yhteen sovitettavissa. Osa asukkaista on kokenut rakennussuojelun asettavan asukkaat epätasa-arvoiseen asemaan, kun huonokuntoiseksi koettuja rakennuksia on suojeltu. Tämä toisaalta velvoittaa, mutta myös mahdollistaa rakennusten säilymisen. Erityisen ongelmallinen kysymys on ollut tonttien ulkopuolella olevien ilman rakennuslupaa rakennettujen saunarakennusten säilyttäminen.

Kuitenkin kaavan yleisellä tavoitteella kulttuurihistoriallisten erityispiirteiden säilyttämisestä on varsin yleinen hyväksyntä huvila-alueen asukkaiden keskuudessa. Kaava turvaa kulttuuriympäristön säilyneitä piirteitä ja ehkäisee asuinympäristön suuria muutoksia.

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella varmistetaan alueen nykyisen asumiskäytön jatkuminen osoittamalla huviloiden pihat erillispientalojen korttelialueeksi voimassa olevan asemakaavan luonnontilaisena säilytettävän puistoalueen sijasta.

Maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden kaavoituksessa pääpaino on olevan ympäristön säilyttämisessä ja mahdollistettava uudisrakentaminen on rajallista. Kaava mahdollistaa alueen vähäisen tiivistämisen. Luonnosvaihtoehdosta riippuen mahdollistetaan alueen täydennysrakentaminen joko vain uusilla piharakennuksilla olevien päärakennusten pihoihin tai myös uusilla asuinrakennusten tonteilla. Luonnosvaiheessa vaihtoehdossa 2 esitetään kaksi uutta tonttia ja Villa Stenforsin vuokra-ala jaetaan kahdeksi tontiksi. Vaihtoehdossa 3 esitetään viisi uutta tonttia. Kuhunkin uusista tonteista osoitetaan rakennusoikeutta asuinrakennusta ja tontista riippuen yhtä tai kahta piharakennusta varten. Kaava pyrkii rakentamisen tapaa ohjaamalla eheyttämään huvila-alueen pienipiirteisen ja perinteisen rakenteen sekä säilyttämään kaupunkikuvan ominaispiirteet. Kaavalla mahdollisesti osoitettavista muutamasta uudesta tontista huolimatta kaavaratkaisu ei muuttaisi vanhan ja uuden rakennuskannan painopistettä.

Asemakaavan suojelumääräyksillä varmistetaan huvila-alueen rakennetun ympäristön arvojen säilyminen. Määräyksillä suojellaan tärkeimpiä rakennuksia, rakennelmia ja huvilakulttuuriin liittyviä kivirakenteita. Lisäksi kaavan suojelumääräykset velvoittavat rakennusten ominaispiirteiden säilyttämiseen korjaus- ja muutostöissä. Kaavamuutos edellyttää kunnossapitoa sekä korjausten toteuttamista niin, että suojellut rakennukset voidaan säilyttää.

Kaavamuutoksessa suositellaan palauttavaa korjaamista, mikäli rakennuksessa on aiemmin suoritettu sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä heikentäviä toimenpiteitä. Korjaustapoja ja tasoja on monia peruskunnostuksesta laajoihin ja kattaviin perusteellisiin korjauksiin ja uudistuksiin. Korjauksiin suojeltavissa rakennuksissa voi anoa avustusta paikalliselta ELY-keskukselta, jolloin kaava saattaa madaltaa avustuskynnystä. Lisäksi käytettävissä ovat valtakunnalliset kotitalouksien verovähennykset. Näillä subventioilla voidaan useimmiten kattaa vain pienehkö osa korjauskustannuksista, mutta ne kannustavat ainakin vähittäisiin ylläpitokorjauksiin.

Määräyksillä ohjataan uudisrakentamista siten, että huvila-alueen arvokas ja yhtenäinen ilme säilyy. Olemassa olevien pihojen täydennysrakentaminen uusilla piharakennuksilla ei muuttaisi katunäkymiä merkittävästi. Erityisesti Kuulahdenkadun 1920-luvun talorivistön tapauksessa piharakennusten rakennusalat sijoittuvat asuinrakennuksen taakse kadulta päin katsottaessa. Huvilat sijoittuvat puuston ympäröimille tonteilla etäämmäksi kadusta, joten niiden pihojen täydennysrakentaminen ei vaikuttaisi suoranaisesti katunäkymään. Olevan puuston säilyttämisellä häivytetään uusien rakennusten vaikutusta katunäkymään. Lisäksi tärkeää on toteuttaa uudisrakentaminen tarkkaan lähiympäristön vanhaa rakennustapaa ja mittakaavaa noudattaen.

Maaperän rakennettavuus

Kaava-alueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia, joka on rakennettavuudeltaan hyvä. Käyttöhistorian perusteella kaava-alueen maaperän ei oleteta olevan pilaantunutta. Näin ollen alue soveltuu maaperältään hyvin maltilliseen alueen täydennysrakentamiseen.

Tonttien maanpinnan muokkausta ohjataan kaavamääräyksiin, jotta niiden topografian perusrakenne säilyy nykyisenkaltaisena alavana merta kohti laskevana. Mahdolliset piharakennusten rakennusalojen nostamista varten tehtävien täyttöjen aiheuttamat korkoerot tulee pengertää kivillä olemassa olevien pengerrysten tapaan.

5.3.3 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Alueella on olemassa kunnallistekniikan verkosto, johon kahdessa luonnosvaihtoehdossa mahdollistettu vähäinen lisärakentaminen on mahdollista liittää. Infraan liittyy kuitenkin muutostarpeita, koska Villa Stenforsin on tarkoitus rakentaa uudet talous- ja jätevesilinjat sekä Kuulahdenkadun varrella olevien huviloiden ilmajohdote kaapeloida maahan.

Yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia arvioidaan tarkemmin asemakaavan ehdotusvaiheessa. Asemakaavamuutoksen toteuttamisen on arvioitu aiheuttavan kustannuksia yhteensä noin xx euroa, mikä jakautuu seuraavasti:

- Kuulahdenkadun kaduksi rakentamisen kustannukset..
- Muiden katujen, ajoyhteyksien ja kevyen liikenteen reittien kustannukset..
- Kunnallistekniikan siirron kustannukset..
- Jalkapallokentän viereisen pysäköintikentän mahdollinen laajennus..

5.3.4 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Kaavan vaikutukset liikennemääriin ovat vähäiset, koska sen mahdollistama lisärakentaminen on vähäistä ja huvila-alue tulee olemaan asuinkäytössä eikä sinne osoiteta toimintoja, jotka lisääisivät huomattavasti liikennettä tai pysäköintitarvetta.

Erillispientalojen kohdalla käytetään laskennallista pysäköintipolitiikan mitoitusta kaksi autopaikkaa pientaloa kohti. Näin ollen luonnosvaiheessa esitetty enintään viisi uutta rakennuspaikkaa tarkoittaisi laskennallisesti kymmentä uutta autopaikkaa.

Huvila-alueen pysäköinti toteutetaan niin, että Kuulahdenkadun kääntöpaikan viereen sijoitetaan asukas-pysäköintiä varten autopaikkojen korttelialue (LPA), jonne saa rakentaa yhden auton autotallin tai -katoksen ja toisen autopaikan voi sijoittaa kullekin tontille. LPA-alueen merkinnässä olevat tonttinumerot osoittavat, mikä tonttien autoille alue on varattu. Käytännössä LPA-lue on varattu talorivistön tonttien autosuojia varten, koska näillä pienemmillä tonteilla ei ole tilaa pysäköintipolitiikassa esitettyä kahta autopaikkaa varten, ja sijaitsevat verrattain lähellä. Villojen Haglund, Kurtén, Roos ja Stenfors osalta pysäköinti hoidetaan tonteilla. Villojen Stenfors ja Roos lähelle luonnosvaihtoehdoissa 2 ja 3 esitettyjen uusien tonttien autojen pysäköinnille on tilaa tonteilla.

Kaavamuutos mahdollistaa jalkapallokentän vieressä olevan pysäköintikentän laajentamisen ja järjestämisen.

Kaavamuutoksella kaavallisesti osoitettava jo rakennettu kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitti on parantanut kevyen liikenteen poikittaisyhteyksiä keskustan ja Suomen Sokerin alueen välillä. Kuulahdenkadulta olevalla kuntoradalle jatkuva kevyen liikenteen yhteys tarjoaa viihtyisän ja vaihtoehtoisen reitin ulkoilijoille.

5.3.5 Vaikutukset sosiaalisiin olosuhteisiin

Kaavamuutoksella päärakennusten ja niiden piha-alueiden käyttötarkoituksimerkintä päivitetään asumisen mahdollistavaksi. Asumisen mahdollistaman käyttötarkoituksimerkinnän lisäksi kaavamuutoksella osoitetaan rakennuksille rakennusalat ja -oikeudet. Näin kaavallinen tilanne päivitetään toteutunutta rakentamista vastaavaksi ja alueelle laaditaan tonttijako. Tonttijaon myötä muodostettavat tontit ovat asemakaavan mukaisia ja alueen rakennuskielto poistuu. Rakennuskiellon poistumisen myötä alueelle suunniteltavien korjaus- ja muutostöiden lupa-prosessi helpottuu, kun asemakaavasta poikkeamisen sijasta voidaan toimia kevyemmällä rakennus- ja toimenpideluvilla.

Asemakaavalla on osoitettu luonnosvaiheessa enintään viisi uutta tonttia. Laskennallisesti uusia asukkaita voisi muuttaa alueelle enintään 20, jos arvioidaan asukasmääräksi neljä henkilöä pientaloa kohti. Huomioitava on, että uusien asukkaiden määrä voi poiketa tästä huomattavasti. Näin ollen kaavamuutos ei merkittävästä määrällisesti lisää alueen asukkaiden määrää alueella.

Kolmannessa luonnosvaihtoehdossa mahdollistetaan Villa Stenforsin pihapiirin käyttötarkoituksen laajentaminen pelkästä yksityisestä asumisesta ympäristövaikutuksiltaan asumiseen rinnastettavaan liiketoimintaan, kuten majoitus- ja kulttuuritoimintaan. Pienimuotoinen liiketoiminta voi työllistää yksittäisiä henkilöitä muttei tuo alueelle merkittävästä työpaikkoja.

Kaavaratkaisu ei merkittävästi muuta alueen melutasoa tai lisää muuta asumista häiritsevää toimintaa. Villa Stenforsin mahdollisesti tulevan liiketoiminnan luonteesta riippuen voi aiheutua ajoittaista melua, jos rakennuksia käytetään esimerkiksi juhlapaikkana. Villa Stenforsilla ei ole rajanaapureita ja lähinaapurit sijaitsevat Kuulahden vastakkaisella puolella. Vesi kuitenkin kantaa ääntä. Toisaalta Kuulahden toisella puolella toimivien teollisuusyritysten tuotantoprosessit tuottavat meluhaittaa säännöllisemmin kuin yksittäiset juhlat. Lisäksi kaava-alueella

oleva vuokra sauna ja jalkapallokenttä peleineen tuottavat nykyisellään kesäaikaan ajoittain melua.

Kuulahdenkadun katu ympäristö on luonteeltaan viihtyisä, vihreä ja levollinen. Tämän vuoksi kadulta jatkuva ulkoilureittiin yhdistyvä kevyen liikenteen yhteys tarjoaa vaihtoehtoisen reitin rakennetummassa ympäristössä.

5.3.6 Vaikutukset luonnon ympäristöön ja maisemaan

Kaavamuutoksen säilyttämiseen tähtäävä tavoite koskee rakennetun ympäristön lisäksi luonnon ympäristöä. Tavoite on säilyttää Kuulahden alueelle tyypillistä kulttuurikasvillisuutta sen jäljellä olevien osien osalta sekä pihapiirien ulkopuolella olevaa metsäympäristöä.

Rantaviiva osoitetaan kaavassa säilytettävän luonnonmukaisena vesialueella esiintyvän rauhoitetun kuoriaislajin vuoksi. Kaavamääräyksellä kielletään ranta- ja vesialueen laaja-alainen ruoppaaminen ja muut veden laatua heikentävät toimenpiteet. Aiemmin tehdyn ruoppaamisen jäljet ovat paikoin selkeästi nähtävillä rantaviivan muodossa, minkä vuoksi sen kieltäminen jatkossa on tärkeä säilyttävä toimi.

Luonnosvaiheessa lähivirkistysalueeksi osoitettavien rantavyöhykkeen ja metsäalueen ylläpidossa tulee huomioida luonto-, maisema- ja kulttuuriarvot. Puustoa on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon- tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Kaavamääräys puustoisena säilytettävästä rantavyöhykkeestä säilyttää maisemaa mereltä päin katsottaessa sekä parantaa mahdollisuuksia sovittaa uudisrakentaminen maisemaan verrattuna tilanteeseen, jossa rantaviivan ja rakennusten välissä ei olisi puustoa tai muuta kasvillisuutta.

Kahdessa luonnosvaihtoehdossa osoitettavien uusien rakennuspaikkojen osalta kaavamääräyksellä ohjataan säästämään ne mahdollisimman metsäisinä, vaikka uusien rakennusten kohdalla puustoa joudutaan poistamaan rakennusvaiheessa.

Pihapiirien osalta kasvillisuuden säilymiseen liittyy epävarmuutta, koska se on asukkaiden vastuulla. Pihat kuitenkin ohjataan säilyttämään nykyisenkaltaisina, jotta niiden kasvillisuudella jäsenneily luonne ja puutarhojen ominaispiirteet säilyisivät.

Kokonaisuutena kaavamuutos vaikuttaa huvila-alueen maisemaan myönteisesti suojelemalla arvokkaita kulttuurimaiseman piirteitä ja edistäen niiden säilymistä tulevaisuudessa.

5.3.7 Vaikutukset ilmastonmuutokseen ja muiden riskien näkökulmasta

Yleisesti ottaen kaavassa määrätty vanhojen rakennusten säilyttäminen ja suositeltu vähittäinen korjaaminen on ekotehokkaampaa kuin uuden rakentaminen. Lisäksi luonnosvaiheessa mahdollistettava alueen pienimuotoinen täydennysrakentaminen nykyisen yhdyskuntarakenteeseen ja infrastruktuurin yhteyteen on ekologisempaa esimerkiksi hajarakentamiseen verrattuna.

Kaavan toimenpiteet eivät merkittävästi vaikuta alueen puuston määrään, mutta yksittäisten tonttien osalta puuston säilyttäminen on omistajan harkittavissa. Puuston säilyminen on maisemakuvan ja biodiversiteetin säilymistä lisäksi tärkeää ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta. Metsät sitovat hiilidioksidia ja toimivat hiilivarastoina sekä tasaavat lämpötilaeroja ja rankkasateiden vaikutuksia.

Kaava-alue, lukuun ottamatta päällystettyjä katuja ja rakennuksia, toimii hulevesien imeytysalueena. Vettä läpäisevien pintojen säilymistä ohjataan kaavamääräyksillä alueella, joka on altis tulvavesille.

5.3.8 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella vaikuttavat ympäristön häiriötekijät liittyvät pääasiassa Smart Technology Hubin teknologiakeskuksen rakentamisen ja tuotantoprosessin aiheuttamaan meluun. Teknologiakeskuksesta aiheutuu meluhaittaa, johon ei pystytä tällä kaavamuutoksella vaikuttamaan.

Asemakaavan toteutumisesta ei aiheudu merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä.

5.4 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Asemakaavan kaavamerkinnot ja –määräykset esitetään kokonaisuudessaan kaavakartalla (kts. liite 1).

5.5 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävillöolon aikana saapuneet lausunnot ja muistutukset

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä xx.xx.- xx.xx.2023. Ehdotuksesta jätettiin x lausuntoa ja x muistutus.

5.6 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

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

Asemakaavakarttaa ja –määräyksiä on tarkistettu seuraavasti: - xxx

Kaavaselostusta on täydennetty seuraavasti: - xxxx

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavakartan ja kaavaselostuksen lisäksi toteutusta ohjaavat Suomen rakentamismääräyskokoelma ja Vaasan rakennusjärjestys.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuoden 2024 loppuun mennessä. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/kaavoitus/ak1103.

Rakentamislupaprosessi on mahdollista aloittaa, kun asemakaava ja sen yhteydessä hyväksytty tonttijako saavat lainvoiman. Kaava-alue on jo pääosin rakennettua aluetta. Luonnosvaiheessa esitetty mahdollinen lisärakentaminen tulee tapahtumaan vähitellen.

Kevyen liikenteen väylien toteuttaminen on Vaasan kaupungin vastuulla. Kuntatekniikka ajoittaa reittien rakentamisen budjettinsa mukaisesti.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaavan toteutusta seurataan rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä tulee varmistua siitä, että suunnitelmat noudattavat asemakaavan muutoksen tavoitteita erityisesti seuraavien asioiden osalta:

- Alueen kulttuuriympäristön arvojen säilyminen ja uudisrakennuksen sopeutuminen kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.
- Rakennusten elinkaaren ja kunnan seuranta.

LIITTEET

LIITE 1. Asemakaavakartta ja kaavamääräykset.

LIITE 2. Havainnemateriaali.

LIITE 3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

LIITE 4. Asemakaavan seurantalomake.

LIITE 5. Viheralueiden hoitoluokituskartta.

LIITE 6. Tonttijakokartta.