# Pikitehtaankatu 28

## ASEMAKAAVA NRO 1120

## Asemakaavaselostus, ehdotus




**Asemakaavan laatiminen koskee kiinteistöä**
**905-18-2-25**

Vaasan kaupunki I Kaavoitus 25.11.2025

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1. Tunnistetiedot

| | |
|---|---|
| Kunta: | 905 Vaasa |
| Kaupunginosa: | 18 |
| Kortteli: | 2 |
| Kiinteistö: | 25 |
| Suunnittelulaji: | Asemakaavan muutos |
| Kaavan nimi: | Pikitehtaankatu 28 |
| Kaavan numero: | 1120 |


Laatijat: Vaasan kaupunki, Kaavoitus
Kaavoitusarkkitehti Jennifer Heikius
Kaavoitusarkkitehti Kati Vuohijoki
Kaava-assistentti May Wikström

Kirkkopuistikko 26 A, 2. kerros
PL 3, 65101 VAASA
etunimi.sukunimi@vaasa.fi
+358 (0)40 188 4187


| | | |
|---|---|---|
| Käsittely: | Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto (vireilletulo): | 15.6.2021 |
| | Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto (OAS): | 15.6.2021 |
| | Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätös (luonnos): | 15.9.2025 |
| | Kaupunkiympäristölautakunta (ehdotus): | 3.12.2025 |
| | Kaupunginhallitus: | xx.xx.xxxx |
| | Kaupunginvaltuusto: | xx.xx.xxxx |
| | Lainvoimainen: | xx.xx.xxxx |

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Alue, jota asemakaavan muutos koskee, sijaitsee Palosaarella, Varisselänkadun ja Pikitehtaankadun risteyksessä. Kaava-alueelta on Palosaaren torille noin 250 metriä ja Vaasan kauppatorille noin 2 500 metriä.




*Kuva: Asemakaavan muutoksen sijainti opaskartalla. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty mustalla värillä.*

## 1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan nimi on ak1120 Pikitehtaankatu 28. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on muuttaa tontin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta. Tavoitteena on myös mahdollistaa pienten ja kohtuuhintaisten asuntojen rakentaminen akuutin asuntopulan korjaamiseksi. Asemakaavatyössä tutkitaan mahdollisuutta korvata nykyinen rakennus ympäristöön soveltuvalla asuinkerrostalolla.

## 1.4. Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT ..... 2
1.1. Tunnistetiedot ..... 2
1.2. Kaava-alueen sijainti ..... 2
1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus ..... 3
1.4. Selostuksen sisällysluettelo ..... 3
1.5. Luettelo selostuksen liitteasiakirjoista ..... 5
1.6. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ..... 5
2. TIIVISTELMÄ ..... 6
2.1. Kaavaprosessin vaiheet ..... 6
2.2. Asemakaava ..... 6
2.3. Asemakaavan toteuttaminen ..... 6
3. LÄHTÖKOHDAT ..... 7

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista ..... 7
3.1.1. Alueen yleiskuvaus ..... 7
3.1.2. Luonnonympäristö ..... 8
3.1.3. Rakennettu ympäristö ..... 11
3.1.4. Rakennetun kulttuuriympäristön arvot ..... 15
3.1.5. Väestö- ja yhdyskuntarakenteen kehitys ..... 17
3.1.6. Työpaikat ja elinkeinotoiminta ..... 17
3.1.7. Palvelut ja virkistys ..... 18
3.1.8. Liikenne ..... 19
3.1.9. Maanomistussuhteet ..... 20
3.2. Suunnittelutilanne ..... 21
3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset ..... 21
3.2.2. Alueelle laadittuja tai aiempia selvityksiä ..... 24
3.2.3. Kaavoitustilanne ja lähiympäristöä koskevia suunnitelmia ..... 25
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ..... 27
4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset ..... 27
4.1.1. Vireilletulo ..... 27
4.2. Osallistuminen ja yhteistyö ..... 27
4.2.1. Osalliset ..... 27
4.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ..... 27
4.2.3. Viranomaisyhteistyö ..... 28
4.3. Asemakaavan tavoitteet ..... 29
4.3.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet ..... 29
4.3.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen ..... 30
4.4. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset ..... 30
4.4.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta ..... 30
4.4.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ..... 32
4.4.3. Asemakaavaluonnos ..... 33
4.4.4. Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet ..... 35
4.4.5. Harkinta luonnosvaiheen jälkeen ..... 39
4.4.6. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet ..... 40
4.4.7. Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen ..... 40
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS ..... 41
5.1. Kaavan rakenne ..... 41
5.2. Mitoitus ..... 41

5.3. Kaavan vaikutukset ..... 41
5.3.1. Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin ..... 41
5.3.2. Vaikutukset luonnonympäristöön ..... 41
5.3.3. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ..... 42
5.3.4. Sosiaaliset vaikutukset ..... 43
5.4. Kaavamerkinnät ja-määräykset ..... 43
5.5. Nimistö ..... 43
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ..... 44
6.1. Toteuttaminen ja ajoitus ..... 44
6.2. Toteutuksen seuranta ..... 44

## 1.5. Luettelo selostuksen liitteasiakirjoista

LIITE 1. Ehdotusvaiheen kaavakartta
LIITE 2. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (15.9.2025)
LIITE 3. Havainnekuvat
LIITE 3. Asemakaavan seurantalomake

## 1.6. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Asuntokokojen ohjausta tukeva analyysi Varisselänkatu 22. Vaasan kaupunki 2025
- Pikitehtaankatu 28 luontokartoitus. Vaasan kaupunki 2020
- Palosaaren työväentalo kulttuurihistoriallinen selvitys. Vaasan kaupunki 2021

# 2. TIIVISTELMÄ

## 2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä 15.6.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 19.8.–2.9.2021. Puutteellisten osoitetietojen takia tieto nähtävillä olevasta suunnitelmasta ei tavoittanut kaikkia kaava-alueen naapureita kirjeitse. Tämän vuoksi asianomaisille annettiin mahdollisuus ilmaista mielipiteensä 9.9.–1.10.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on täydennetty ja tarkistettu 15.9.2025 ja asetettu uudelleen nähtäville luonnoksen kanssa.

Kaavoitusjohtaja hyväksyi luonnoksen asemakaavan muutoksesta valmisteluvaiheen kuulemista varten 15.9.2025. Asemakaavaluonnos sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat nähtävillä 23.9.–7.10.2025.

Kaupunkiympäristölautakunta hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen julkisesti nähtäville lausuntoja varten 3.12.2025. Asemakaavaehdotus on nähtävillä 11.12.2025–19.1.2026.

Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen kaupunginvaltuuston päätöstä varten, minkä jälkeen kuulutetaan, että asemakaava on saanut lainvoiman.

## 2.2. Asemakaava

Asemakaavalla lisätään alueen rakennusoikeutta ja muutetaan alueen käyttötarkoitus yleisten ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueesta (YL-2) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaavatyöllä selvitetään mahdollisuutta korvata entinen Palosaaren työväentalo uudella asuinkerrostalolla.

## 2.3. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuonna 2026. Kaavoituksen etenemistä voi seurata kaavoituksen verkkosivulla: www.vaasa.fi/ak1120

# 3. LÄHTÖKOHDAT

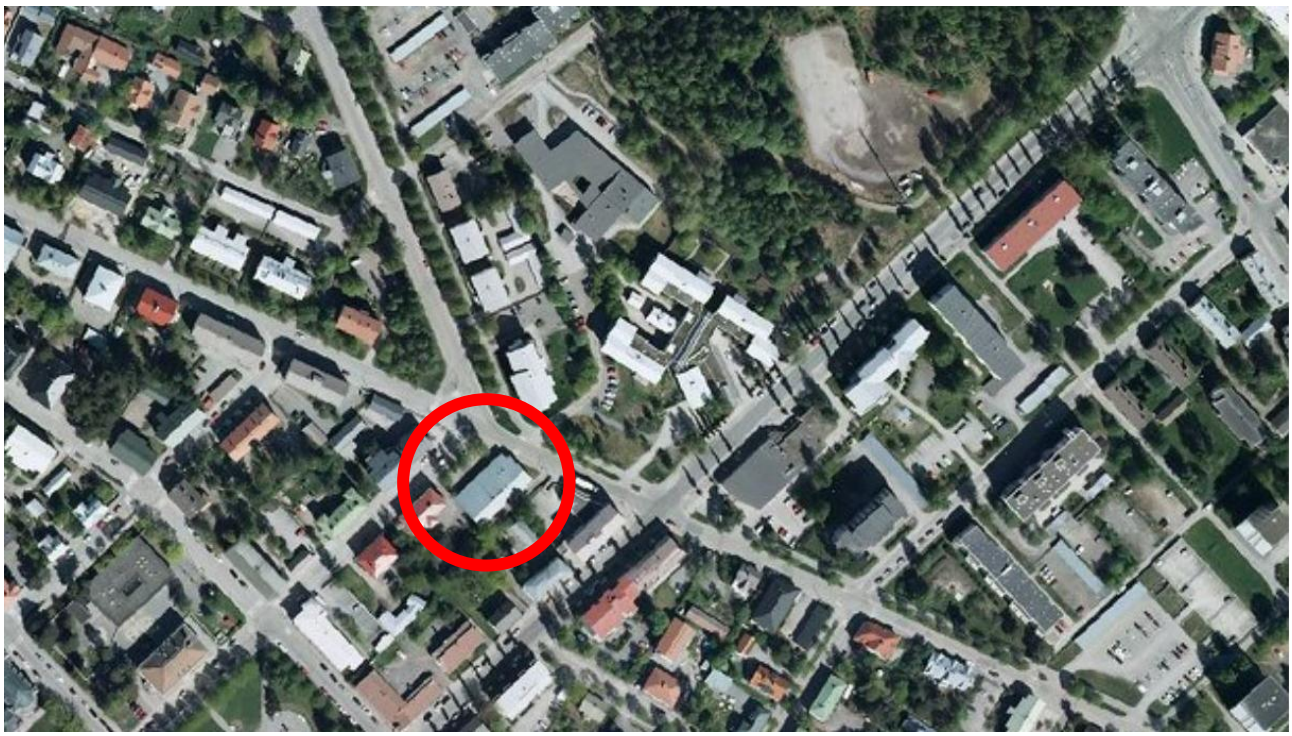
## 3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

### 3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 905-18-2-25, jolla sijaitsee entinen Palosaaren työväentalo. Kaava-alue sijaitsee Palosaaren kaupunginosassa, joka on yksi Vaasan 12 suuralueesta. Palosaari on jaettu viiteen alueeseen: Yliopisto, Onkilahden ranta, Palosaaren salmi, Palosaaren keskusta ja Vikinga. Kaava-alue sijaitsee Palosaaren keskustassa, Varisselänkadun ja Pikitehtaankadun risteyksessä, ja tontin koko on noin 1 240 $m^2$. Etäisyys Palosaaren torille on noin 250 metriä ja Vaasan kauppatorille noin 2 500 metriä. Alueella on voimassa vuonna 1986 vahvistettu asemakaava nro 658. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on merkitty yleisten ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL-2).




*Kuva: Asemakaavoitettava kiinteistö opaskartalla. Kaavoitettavan alueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella.*



*Kuva: Asemakaavoitettava kiinteistö ilmakuvassa. Kaava-alue on merkitty punaisella.*

### 3.1.2. Luonnonympäristö

Ruukinkartanon alueesta, johon kaava-alue sisältyy, tehtiin luontoselvitys maastokaudella 2020. Luontoselvityksessä kartoitettiin alueen pesimälinnustoa, luontotyyppejä ja kasvillisuutta sekä liito-oravien ja lepakkojen lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Selvitys on asemakaavan liitteenä ja luettavissa kaavan verkkosivulta.

#### Maisemarakenne

Maisemarakenteen perusrungon muodostavat maiseman äärialueet eli vedenjakajina toimivat maaston korkeimmat kohdat (kuvassa punaisella merkityt alueet) ja alavat pintavesien kerääntymisalueet eli laaksot (vihreällä merkityt alueet) sekä luonnollisina veden virtausalueina toimivat vesistöt (sinisellä merkityt alueet).

Vaasan maisemarakenteessa kaava-alue sijaitsee Gerby–Västervikin harjanteella. Harjanteet koostuvat suhteellisen matalista, laakeista ja loivasti viettävistä kukkuloista, jotka muodostuvat niukkaravinteisista, kivikkoisista moreenimäistä ja soveltuvat rakentamiseen hyvin.

Vaasassa maa kohoaa noin senttimetrin vuodessa, ja tällä hetkellä kaava-alueen maanpinta on noin 10 metriä merenpinnan yläpuolella. Palosaaren korkein kohta on noin 200 metriä kaava-alueesta itään, ja siellä maanpinta on noin 16 metriä merenpinnan yläpuolella. Maasto viettää loivasti alaspäin korkeammalla sijaitsevalta Varisselänkadulta, jolta hulevedet virtaavat matalammille alueille.



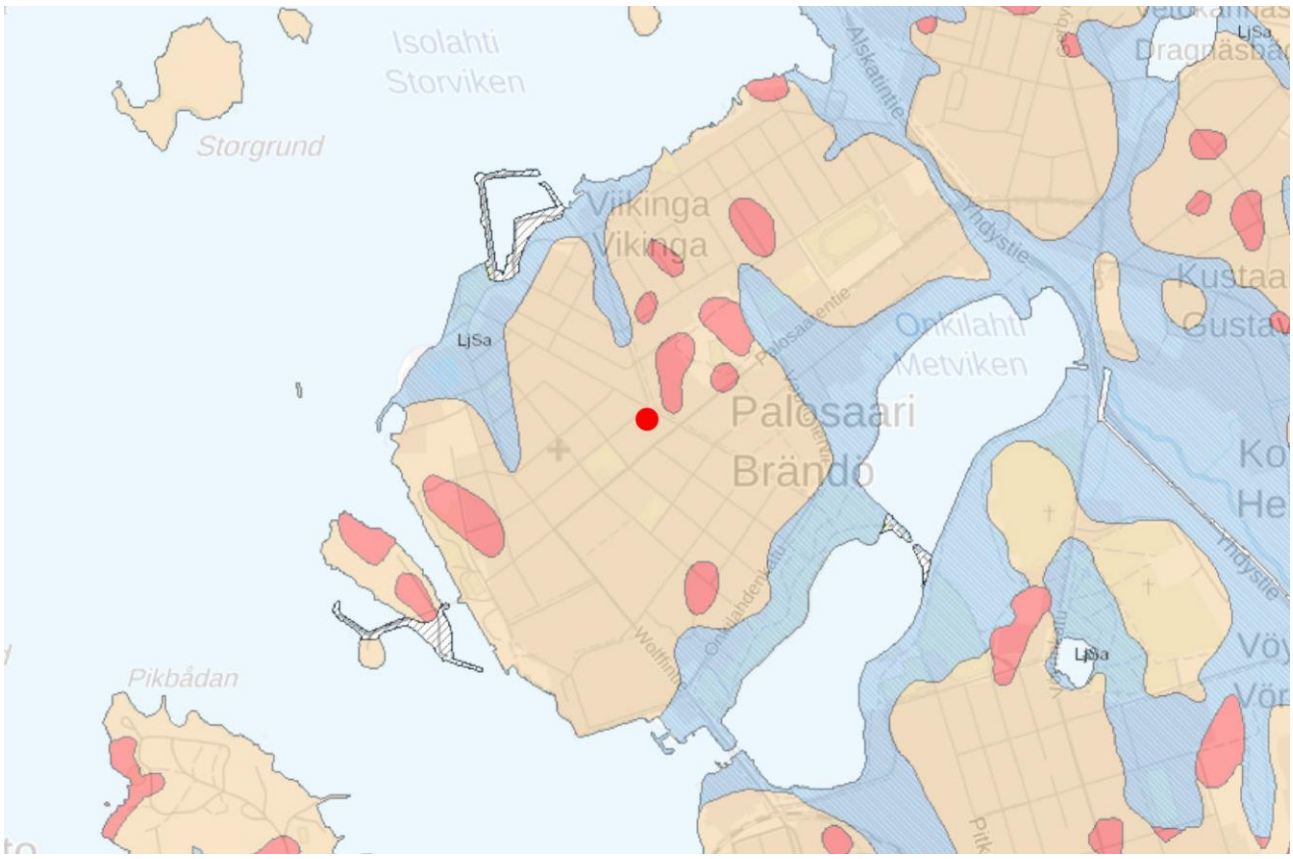
*Kuva: Maisemarakenne: vedenjakajat (punainen), laaksot (vihreä) ja vesistöt (sininen). Kaava-alueen likimääräinen sijainti merkitty valkoisella*.

### Luontotyypit ja kasvillisuus

Kaava-alue on lähes kokonaan rakennettu eikä siellä ole varsinaisia luontoalueita. Kasvillisuus on pääasiassa istutettua. Alueella on vain muutama puu sekä piha-alue asfalttipintoineen ja nurmikkoineen. Kaava-alueella ei ole havaittu luonnonsuojelu- tai metsälain nojalla suojeltuja luontotyyppejä tai muita arvokkaita elinympäristöjä, jotka tulisi ottaa huomioon tulevassa maankäytön suunnittelussa. On suotuisaa rakentaa kaupungin jo rakennetuille alueille, kun taas alueet, joilla on suuremmat luontonarvot, tulee säilyttää rakentamattomina.

### Maaperä

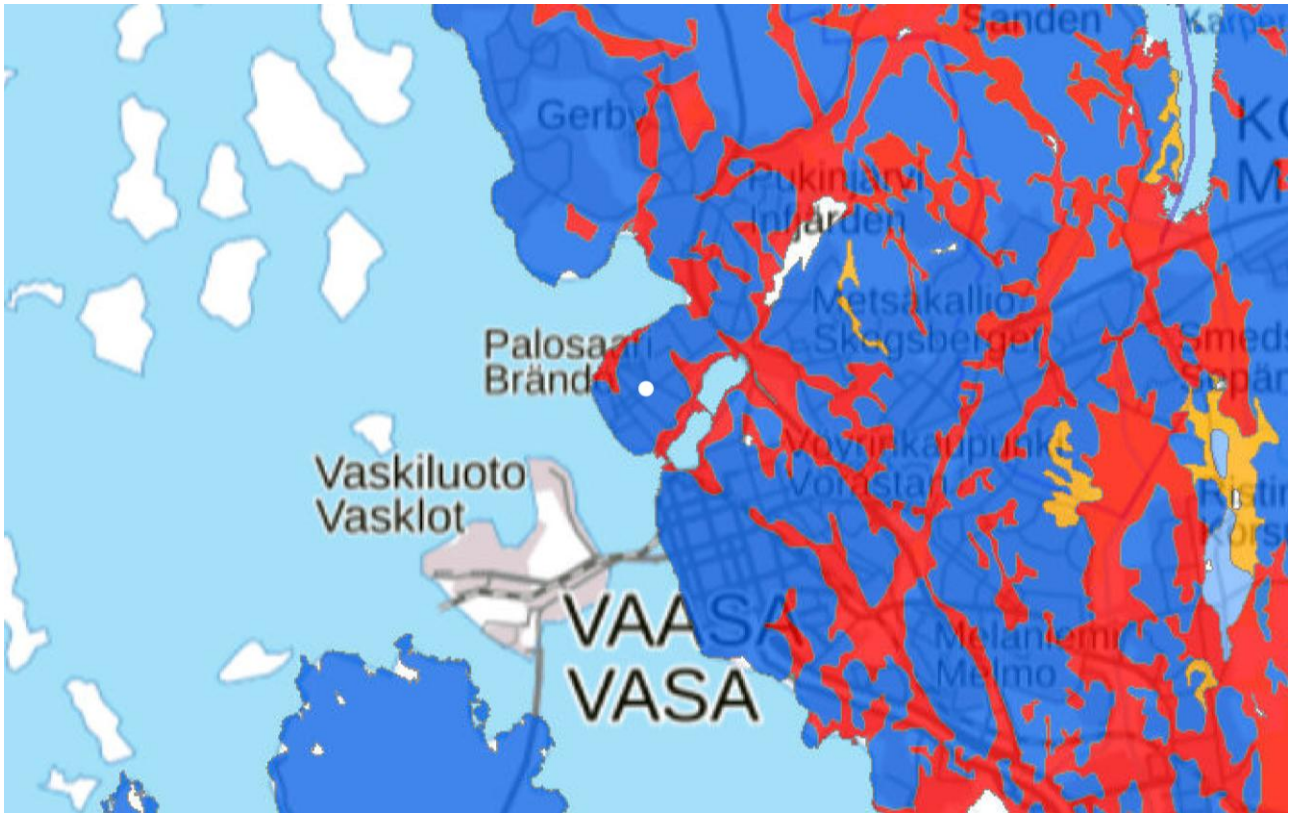
Kaava-alueen maaperä on moreenia, joka soveltuu rakentamiseen hyvin.




*Kuva: Kaavoitusalueen maaperä. Vaaleankeltainen tarkoittaa moreenia, punainen kalliota ja sininen silttisavea. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella.*

## Happamat sulfaattimaat

Palosaaren keskeisissä osissa happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on erittäin pieni.




*GTK:n kartta happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyydestä. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty valkoisella.*

### Lajit

Maastokäynnit kaava-alueella on tehty keväällä ja kesällä 2020. Ruukinkartanon kaava-alueelle tehtiin kaikkiaan 10 maastokäyntiä. Havaittuja lajeja olivat pesimälinnut, liito-oravat ja lepakot. Maastokäynnit tehtiin poutaisessa ja tyynessä säässä, ja ne oli ajoitettu siten, että eri lajiryhmien esiintymisen sai selville parhaalla mahdollisella tavalla. Varhain aamulla tutkittiin pesimälinnustoa, päivällä liito-oravia ja illalla lepakkoja. Pesimälinnustoa tutkittiin viidellä käynnillä 18.3.–30.6.2020, liito-oravia kahdella käynnillä 18.3. ja 21.4.2020 ja lepakkoja neljällä käynnillä 11.–19.8.2020.

Kaava-alueen läheisyydessä havaittiin kaikkiaan 8 lintulajia, joista 2 oli pesiviä. Pesimäkanta muodostui lajeista, jotka ovat sopeutuneet kaupunki- ja taajamaympäristöihin, ja siihen kuuluivat kalalokki, kalatiira ja talitiainen. Näistä kalatiira kuuluu EU:n lintudirektiivin liitteessä I (79/409/ETY) mainittuihin lajeihin. Kaava-alueella ei ole pesimälinnustolle tärkeitä alueita. Alueella ei havaittu liito-oravia eikä siellä ollut metsää, joka soveltuisi liito-oraville. Kaava-alueen lähellä havaittiin vain yksi lepakko.

### Pihat ja hulevedet

Varisselänkadulta virtaava vesi ohjautuu alempana sijaitseville alueille. Alueella on koko alueen kattava hulevesijohtoverkosto, eikä kaava-alueella ole avovesistöjä tai -ojia. Nykyään pihaa käytetään lähinnä pysäköintiin, ja se on pääosin asfalttia. Alueen hulevesien hallitsemiseksi toimivia ratkaisuja voisivat olla pinnat, jotka sitovat sadevettä, ovat vettä läpäiseviä ja ohjaavat sadeveden puiden juuristoihin. Maanalainen tekninen verkosto tulee suunnitella siten, että puiden juuristolle on riittävästi tilaa.

## 3.1.3. Rakennettu ympäristö

Vaasan keskeisimpien alueiden, eli Keskustan, Palosaaren ja Vaskiluodon rakentaminen aloitettiin 1800-luvun jälkipuoliskolla. Palosaari on sen perustamisesta lähtien toiminut merkittävänä satama-, teollisuus- ja työläisalueena erityisesti siksi, että sinne perustettiin Puuvillatehdas vuonna 1856. Palosaaren eteläosaa leimaavat edelleen vanhat teollisuusrakennukset, jotka saivat 1900-luvun lopulla uusia käyttötarkoituksia, kuten korkeakoulukampuksen. Tämä johti Palosaaren muuttumiseen teollisuusalueesta erityisesti opiskelijoiden ja vanhempien asukkaiden asuinalueeksi.

Palosaaren asuntokantaa hallitsevat pienet puutalot ja kerrostalot. Useimmat kerrostaloista on rakennettu 1970-luvulla. Pientalojen osuus kasvoi 1990-luvun lopulla. Palosaaren etelä- ja länsiosiin on rakennettu suuria, enimmillään 8-kerroksisia, uusia kerrostaloja, kun taas alueen muissa osissa talot ovat pääasiassa 1–4-kerroksisia. Vikingan pientaloalue sijaitsee Palosaaren luoteisosassa ja koostuu puisista pientaloista, joista vanhimmat on rakennettu 1900-luvun alussa. Tämän jälkeen on rakennettu useita uusia taloja, jotka on sovitettu vanhempaan tyyliin. Palosaaren itäosassa on Ahventien opiskelija-asuntoalue, jossa on rivitaloja ja enimmillään 3-kerroksisia kerrostaloja.



*Kuva: Palosaaren ilmakuvanäkymä. Kaavoitus, 2011*

Kaava-alue sijaitsee tiiviisti rakennetulla ruutuasemakaava-alueella. Lähimpien korttelien rakennuskanta koostuu asuin-, liike- ja toimistorakennuksista, asuintaloista, asuinkerrostaloista, rivitaloista sekä yleisten lähipalvelujen rakennuksista. Talot ovat 1–3-kerroksisia ja niissä on puiset tai rapatut julkisivut. Rakennukset on sijoitettu kadun suuntaisesti. Lähialueen rakennuskanta koostuu eri-ikäisistä rakennuksista. Vanhimmat niistä on rakennettu vuonna 1939 ja uusimmat vuonna 2009. Monet asuinkerroistaloista on rakennettu 1960-luvulla.



*Kuva: Kaava-alueen lähiympäristöä Varisselänkadun ja Pikitehtaankadun risteyksessä.*



Kuva: Kaava-alueen lähiympäristöä Palosaarentien ja Varisselänkadun risteyksessä.



Kuva: Kaava-alueen lähiympäristöä Pikitehtaankadun ja Pursimiehenkadun risteyksessä.



*Kuva: Kaava-alueen lähialue Palosaarentien ja Pursimiehenkadun risteyksessä.*

## Kiinteistöllä sijaitseva rakennus

Kaava-alueella on vain yksi rakennus – entinen Palosaaren työväentalo. Se on rakennettu vuosina 1948–1952 Palosaaren Sosialidemokraattinen Työväenyhdistys aloitteesta Emil Nabbin piirustusten mukaan. Peruskorjaukset ja laajennukset on tehty vuonna 1964 Tepon & Parikan, vuonna 1973 Esko Parikan ja vuonna 2002 Andreas Waltermannin piirustusten mukaan. Kiinteistön omisti työväenyhdistys kesään 2019 asti, jolloin omistusoikeus siirtyi yksityiselle rakennusyritykselle ja yhdistyksen toiminta lakkasi. Rakennuksen kerrospinta-ala on 496 $m^2$, ja sen kantavat rakenteet ja julkisivu ovat puuta.



*Kuva: Työväentalo Varisselänkadulta katsottuna.*



*Kuva: Työväentalo sisäpihalta katsottuna.*



*Kuva: Työväentalo Pikitehtaankadulta katsottuna.*

### 3.1.4. Rakennetun kulttuuriympäristön arvot

#### Aiemmat suojelupäätökset / muinaismuistot

Muinaismuistot

Kaava-alueella ei ole esihistoriallisia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita vastaavia arkeologisia kohteita, jotka tulisi huomioida asemakaavassa.

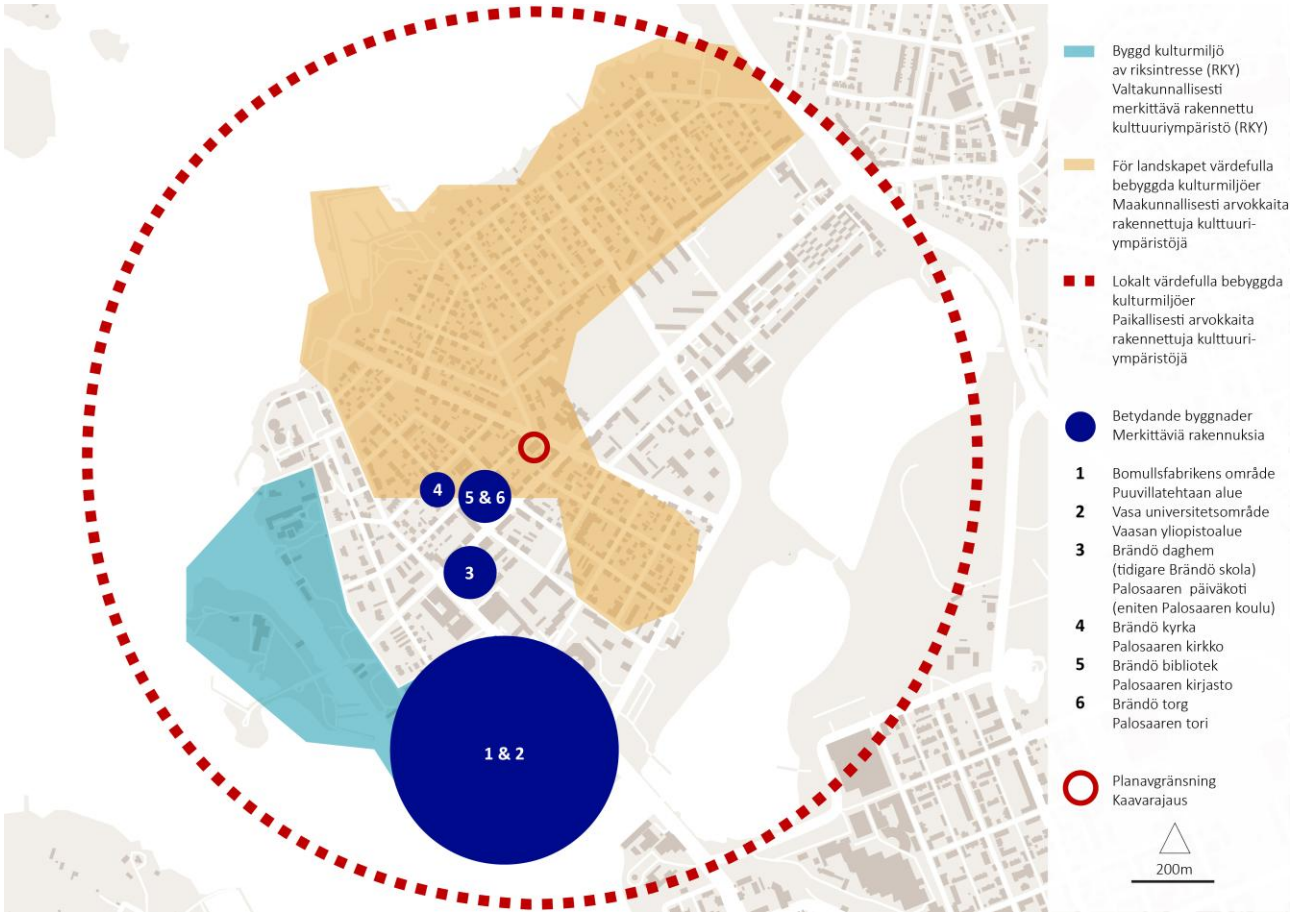
Aiempi asemakaavasuojelu

Kaavoitettavan alueen rakennusta ei ole voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu.

Muut suojelupäätökset

Pohjanmaan maakuntakaava 2050:ssä, joka sai lainvoiman 2.7.2025, Palosaaren ja Viikingan kaupunginosat on määritelty maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaiksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi. Vaasan yleiskaava 2030:ssä, joka sai lainvoiman 18.9.2014, melkein koko Palosaarella ja Viikingalla on aluemerkintä (sk-2), kaavoitettava alue mukaan lukien. Merkintä tarkoittaa kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokasta aluetta. Tällaisella alueella rakennukset on pidettävä tarkoituksenmukaisessa käytössä. Lisäksi alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta tulee säilyttää. Aluetta muutettaessa tai rakennettaessa on varmistuttava sen erityisten arvojen säilymisestä. Palosaaren historiallinen satama- ja teollisuusympäristö kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY), Vikingan alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin ja koko Palosaari kuuluu paikallisesti arvokkaisiin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin.

Palosaaren tärkeimmät rakennukset sijaitsevat Puuvillatehtaan alueella, jonka suunnitteli lääninarkkitehti C.A. Setterberg vuonna 1859. Tehdas oli ensimmäinen teollisuuslaitos, joka perustettiin uuteen kaupunkiin vuonna 1852 tapahtuneen Vanhan Vaasan suuren palon jälkeen. Tehdasalue muodostaa yhtenäisen punatiilisen rakennuskannan, jolla on suuri merkitys Vaasan kaupunkikuvalle. Tärkeitä suojelukohteita ovat myös Wolffintie 25:ssä sijaitseva Palosaaren päiväkoti (entinen Palosaaren koulu) ja Kapteeninkatu 18:ssa sijaitseva Palosaaren kirkko, jotka suunnitteli Stenfors vuosina 1890–1920. Muita merkittäviä kohteita ovat Palosaaren kirjasto ja tori sekä Vaasan yliopiston alue, jonka suunnittelivat Simo ja Käpy Paavilainen.



*Kuva: Rakennetun kulttuuriympäristön arvot.*

### Kaavoitettavan alueen erityispiirteet

Kaavoitusalueen kulttuurihistoriallisesti arvokkain piirre on paikan pitkä historia työväenyhdistystoiminnassa vuosina 1952–2019.

### Asemakaavalle tehdyt kulttuurihistorialliset selvitykset

Kaavatyön yhteydessä Palosaaren työväentalolle on tehty kulttuurihistoriallinen selvitys vuonna 2021. Arviointikokous pidettiin 19.8.2021, ja siihen osallistui Vaasan kaupungin kaavoituksen ja Pohjanmaan museon edustajia. Kokouksen perusteella arvioitiin, ettei rakennuksella ole rakennustaiteellista arvoa tai ympäristöarvoa, mutta sillä on merkittävää historiallista arvoa. Rakennuksen historiallinen kerrostuma, joka näkyy peruskorjausten ja laajennusten yhteydessä tehdyissä toiminnallisissa muutoksissa, liittyy selkeästi yhdistyksen toimintaan ja heijastaa sen historiaa.

Rakennuksen tärkeimmät arvot ovat aineettomia ja sidoksissa yhdistystoimintaan, jota paikassa ei enää ole, koska yhdistys on luopunut rakennuksesta. Inventointityön arvotustyössä keskusteltiin mahdollisuuksista näiden arvojen säilyttämiseen sekä siitä, onko varsinaisen rakennuksen säilyttäminen ainoa tapa niiden suojelemiseksi. Koska yritystoiminta ei enää ole aktiivista ja yhdistys on päättänyt luopua rakennuksesta, katsotaan, ettei rakennuksen säilyttäminen ole välttämätöntä.

## 3.1.5. Väestö- ja yhdyskuntarakenteen kehitys

Palosaaren suuralue on elinvoimainen ja suosittu, erityisesti nuorten aikuisten ja opiskelijoiden keskuudessa. Suomenkielisten määrä on laskenut vuodesta 2015, kun taas ruotsin- ja vieraskielisten määrä on kasvanut. Ennusteen mukaan kaikki kieliryhmät kasvavat jatkossa, erityisesti vieraita kieliä puhuvien ryhmä. Palosaaren väestönkasvu on ollut suhteellisen tasaista vuodesta 2002, ja kasvun odotetaan jatkuvan vuoteen 2040. Tällä hetkellä Palosaaren suuralueella on 5 822 asukasta ja Palosaaren keskustassa 765 asukasta. Kaupungin väestöennusteen mukaan vuonna 2040 suuralueella on 7 079 asukasta ja keskustassa 783 asukasta.

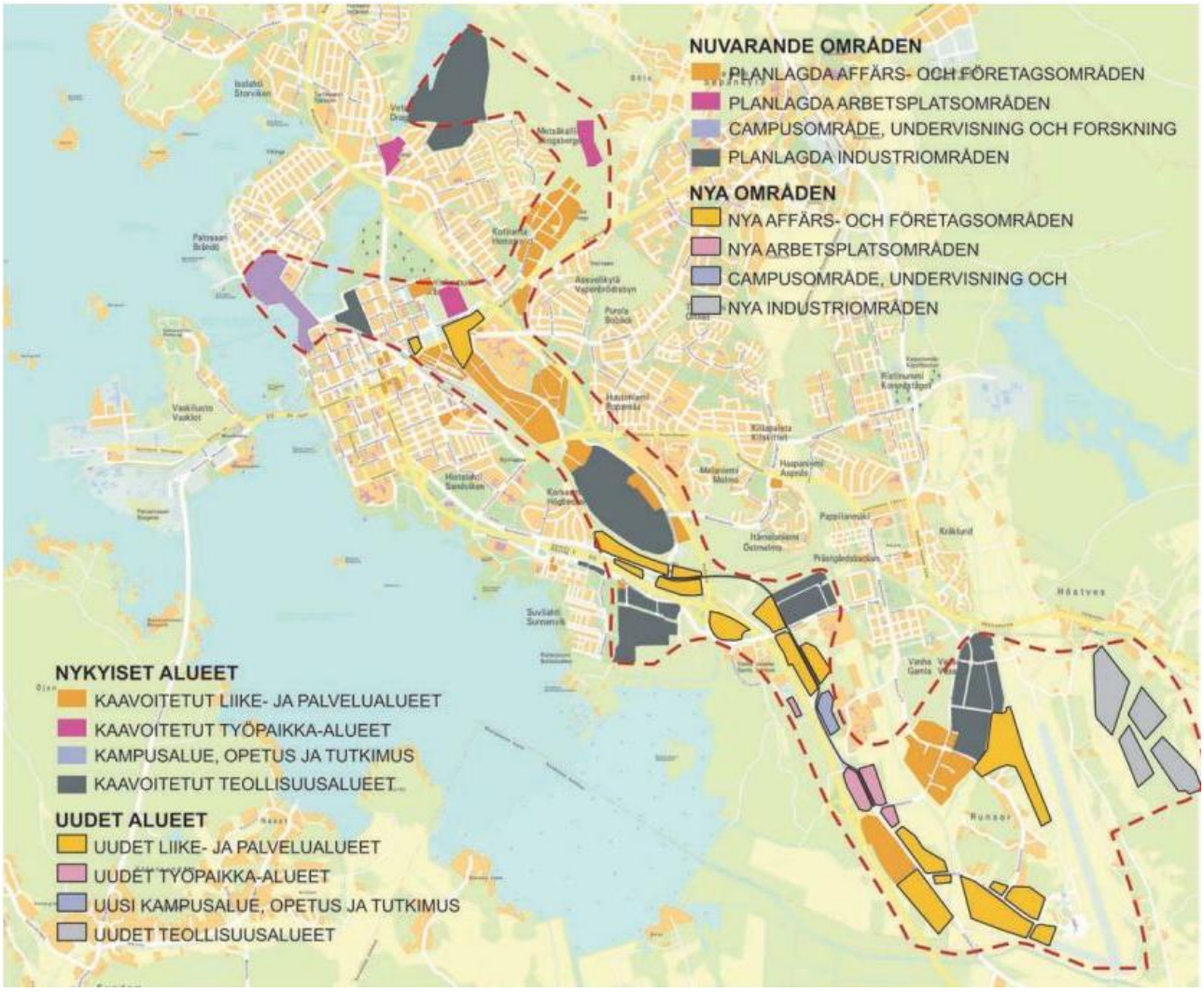
Lasten, erityisesti 0–6-vuotiaden määrä on vähentynyt vuosina 2010–2022 tuntuvasti sekä Palosaaren suuralueella että Palosaaren keskustassa, mikä on suurimmaksi osaksi seurausta alentuneesta syntyvyydestä. Sen sijaan nuorten aikuisten, erityisesti 20–25-vuotiaiden määrä on kasvanut huomattavasti. Näistä suuri osa on opiskelijoita. 40–64-vuotiaiden määrä on laskenut, kun taas 65–79-vuotiaiden määrä on pysynyt melko vakaana. Ennusteen mukaan lasten määrä alkaa jälleen kasvaa vuosien 2022–2040 aikana. Nuorten aikuisten, erityisesti 20–25-vuotiaiden määrän odotetaan edelleen kasvavan Palosaaren suuralueella. 40–64-vuotiaiden määrän ennakoidaan kasvavan Palosaaren suuralueella mutta hieman laskevan sen keskustassa. Vanhemman väestön, erityisesti yli 70-vuotiaiden määrän odotetaan kasvavan 2020-luvun lopulla. Vuonna 2030 arviolta joka neljäs asukas on eläkeikäinen.

MATO-ohjelman (maankäytön toteuttamisohjelma) mukaan Palosaarelle suunnitellaan noin 740:tä uutta vuokra-asuntoa 2020- ja 2030-luvuilla. Lisäksi VOAS suunnittelee rakentavansa lähes 400 opiskelija-asuntoa. Yhteensä suunnitellaan noin 1 150:tä uutta asuntoa. Palosaaren salmen ja Mansikkasaaren alueelle suunnitellaan toteutettavaksi 560 uutta asuntoa, mikä on merkittävä investointi. Kaupungin väestöennusteen mukaan tämän uudistuotannon odotetaan tuovan Palosaarelle noin 1 200 asukkaan väestönkasvun vuoteen 2040 mennessä.

## 3.1.6. Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Varsinaisella kaava-alueella ei ole työpaikkoja tai elinkeinotoimintaa, mutta sen läheisyydessä on useita työpaikkojen ja elinkeinotoiminnan keskittymiä, jotka työllistävät monia palosaarelaisia. Vaasan kaupungin

tärkeimmät työpaikka-alueet sijaitsevat niin kutsutun ”Laatukäytävän” varrella, joka ulottuu lentokentältä keskustan ja Palosaaren kautta Kivihakaan. Laatukäytävän tarkoituksena on kehittää yritystoiminnalle, kaupallisille palveluille ja tieteelliselle toiminnalle vetovoimaisia alueita. Palosaaren korkeakoulu- ja yrityskeskittymän alue on kaupungin opetus-, tutkimus- ja IT-työpaikkojen tärkeä keskus.




*Kuva: Laatukäytävän kaava. Ote Vaasan yleiskaava 2030:stä.*

### 3.1.7. Palvelut ja virkistys

Kaava-alueella ei ole palveluja, mutta monet Palosaaren keskeisistä toiminnoista ovat lyhyen kävelymatkan päässä. Palosaarentie on tärkeä palveluväylä Palosaaren keskustassa. Lähin päiväkoti on noin 150 metrin päässä kaava-alueesta. Tällä hetkellä Palosaarella on kaksi päiväkotia, mutta suunnitelmissa on lakkauttaa molemmat ja siirtää toiminta uuteen päiväkotiin. Lähin peruskoulu sijaitsee noin 950 metrin ja lähin korkeakoulu noin 450 metrin päässä kaava-alueesta. Kaava-alueelta on matkaa lähimpään ruokakauppaan noin 90 metriä, ravintolaan ja apteekkiin 200 metriä, kirjastoon ja kirkkoon 140 metriä ja huoltoasemalle 640 metriä. Palosaarella ei ole terveydenhuollon, hammashoidon tai sairaanhoidon palveluja. Kyseiset palvelut sijaitsevat Vaasan keskustassa.

Palosaarella on hyvät virkistysmahdollisuudet. Palosaaren kaakkoisosassa, sijaitsee Onkilahdenpuisto, joka on tärkeä virkistysalue Palosaaren ja Vaasan keskustan välissä. Palosaaren länsiosassa sijaitsevissa Mansikkasaaressa ja Palosaaren salmessa on arvokkaita satama-, ranta- ja puistoalueita. Lähin puistoalue on noin 100 metrin päässä. 700 metrin päässä kaava-alueesta on jalkapallokenttä ja 260 metrin etäisyydellä kuntopolku. Myös Onkilahdenpuistossa on kuntopolku veden äärellä. Noin 600 metrin päässä kaava-

alueesta on koirapuisto. Lähin leikkipuisto sijaitsee noin 250 metrin päässä kaava-alueesta. Palosaarella on kaksi uimarantaa – Mansikkasaaren ja Vikingan uimarannat – molemmat noin 850 metrin päässä kaava-alueesta.

### 3.1.8. Liikenne

#### Autoliikenne

Kaava-alue sijaitsee Pikitehtaankadun ja Varisselänkadun risteyksessä noin 50 metriä Palosaarentieltä. Varisselänkadulla ja Palosaarentiellä on tehty liikennemittauksia. Pikitehtaankadun liikennemääriä ei ole mitattu, mutta havaintojen perusteella kadun liikennevirta on hyvin rauhallinen ja korttelitie on lähinnä alueen asukkaiden käytössä.

Varisselänkatu kulkee koko Palosaaren läpi, Onkilahdelta Påttin puistoon. Kadun keskimääräinen liikennemäärä on noin 1 400 ajoneuvoa/arkipäivä, josta noin 3 prosenttia on raskasta liikennettä. Keskinopeus on 30 km/h (V85=37 km/h). Keskimääräinen liikennemäärä viikonloppuisin on noin 1 050 ajoneuvoa. Palosaarentie on vilkkaasti liikennöity pääväylä, joka yhdistää Palosaaren Vaasan keskustaan ja Vetokannakseen. Keskimääräinen liikennemäärä on noin 5 200 ajoneuvoa/arkipäivä, josta noin 5 prosenttia on raskasta liikennettä. Keskinopeus on 32 km/h (V85=38 km/h). Keskimääräinen liikennemäärä viikonloppuisin on noin 3 600 ajoneuvoa.

#### Joukkoliikenne

Alueen julkinen liikenne muodostuu bussiyhteydestä Vaasan keskustan ja Vetokannaksen välillä. Bussi liikennöi Palosaarentietä ja Onkilahdenkatua pitkin. Tällä linjalla on useita bussipysäkkejä. Lähin pysäkki keskustan suuntaan on noin 85 metrin päässä kaava-alueesta ja lähin pysäkki Vetokannaksen suuntaan noin 120 metrin päässä kaava-alueesta.

#### Kevyt liikenne

Vaasassa on seitsemän pyöräilyn pääreittiä. Näistä yksi on Vaasan kauppatorin ja Palosaaren torin välinen reitti, jonka pituus on 2,1 kilometriä. Kyseisellä reitillä on vilkas liikenne, ja se on ensisijainen Palosaaren ja Vaasan keskustan välinen yhteys niin kävelijöille kuin pyöräilijöillekin. Palosaaren pohjoisosa liittyy myös Vaasan keskustan ja Västervikin väliseen pyöräilyn pääreittiin, joka kulkee Onkilahden varrella. Kävely- ja pyöräilyliikenteen määrästä Varisselänkadulla ja Palosaarentiellä ei ole mittauksia.

#### Pienvenesatamat

Lähialueen rannoilla on viisi pienvenesatamaa, joissa on venepaikkoja vapaa-ajan veneille. Lähimmät pienvenesatamat ovat Kulmakadun, Palosaaren salmen ja Mansikkasaaren venesatamat, jotka kaikki sijaitsevat noin 600 metrin etäisyydellä kaava-alueesta.



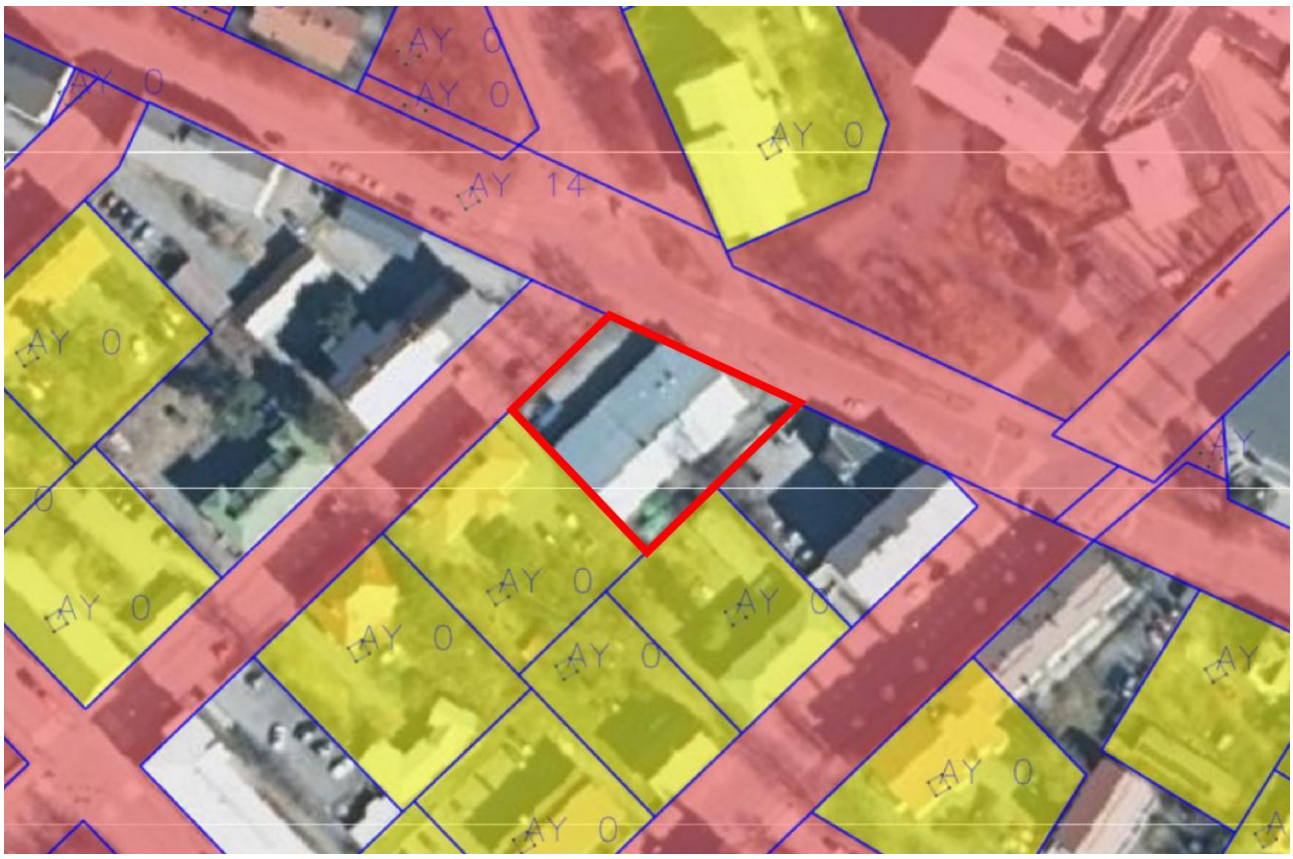

*Kuva: Alueen tärkeimmät liikennereitit.*

### Pysäköinti

Kaava-alueen pysäköinti sijaitsee tontilla nykyisen työväentalon edustalla. Lähialueen pysäköintipaikat ovat lähinnä asuintonttien yksityisiä pysäköintipaikkoja. Osa Pikitehtaankadusta on voimassa olevassa asemakaavassa merkitty LP-1-merkinnällä, joka tarkoittaa yleistä pysäköintialuetta. Osa näistä autopaikoista on tarkoitettu palvelemaan lähellä olevia kiinteistöjä.

## 3.1.9. Maanomistussuhteet

Kaavoitettava alue on yksityisomistuksessa. Vaaleanpunaiset alueet ovat Vaasan kaupungin omistuksessa, keltaiset on vuokrattu ulkopuolisille toimijoille ja värittömät alueet ovat yksityisomistuksessa.



*Kuva: Suunnittelualueen maanomistussuhteet. Kaavoitettava alue on rajattu punaisella.*

## 3.2. Suunnittelutilanne

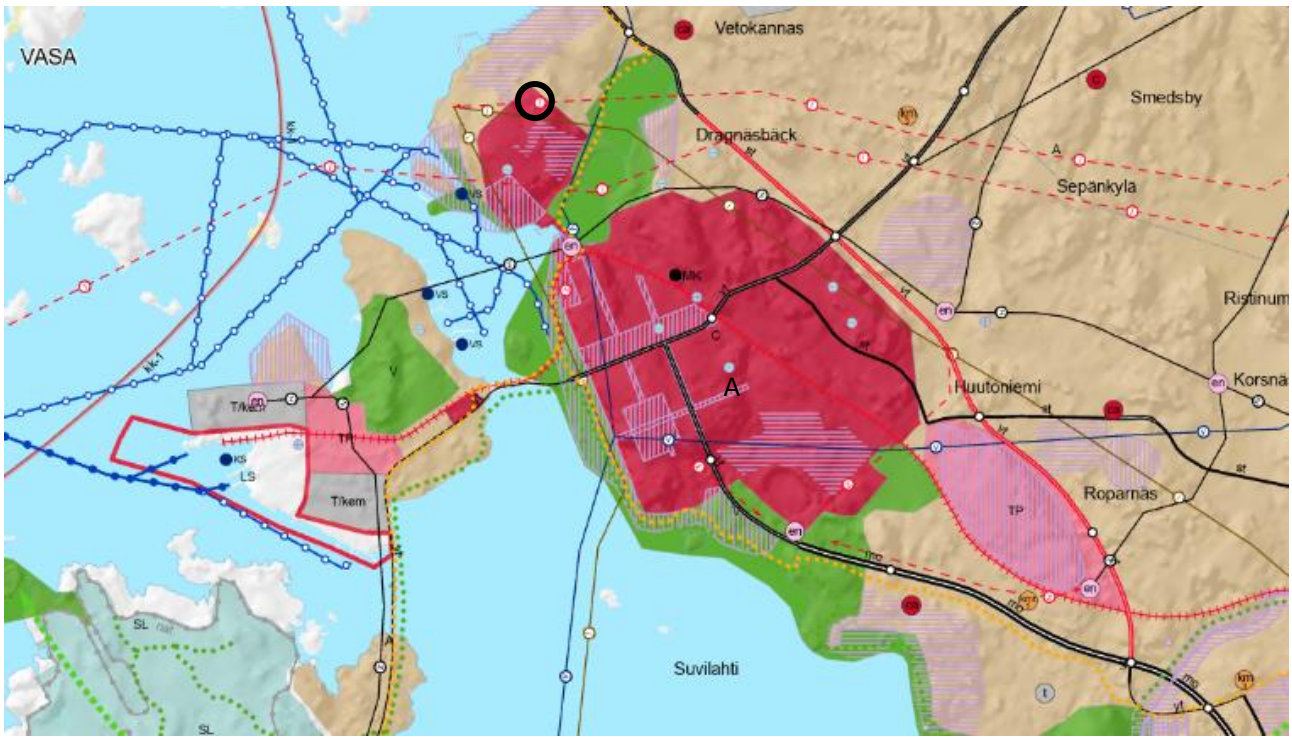
### 3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

**Maakuntakaava**

Kaava-alueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2050, joka sai lainvoiman 2.7.2025. Maakuntakaavassa asemakaavoitettava alue on osoitettu **keskustatoimintojen alueeksi (C)**. Aluevarausmerkinnällä **(C)** osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, hyvinvointi- ja vapaa-ajan toimintojen sekä asumisen alueita liikennealueineen ja puistoineen.

Alueen suunnittelussa tulee luoda edellytykset sellaisen elinvoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle, jolla on selkeä identiteetti ja korkealuokkainen arkkitehtuuri. Tiivistyvän ja muuttuvan maankäytön alueilla tulee tavoitella korkeaa tehokkuutta ottaen huomioon paikan luonne, kaupunkikuva sekä kulttuuriympäristö- ja luontoarvot.

Suunnittelualue sijaitsee Palosaaren ja Viikingan kaupunginosien rajalla. Kumpikin kaupunginosa on maakuntakaavassa määritelty maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Arvot liittyvät alueiden historiaan huvila-alueina.




*Kuva: Ote Pohjanmaan maakuntakaava 2050:stä. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty mustalla.*

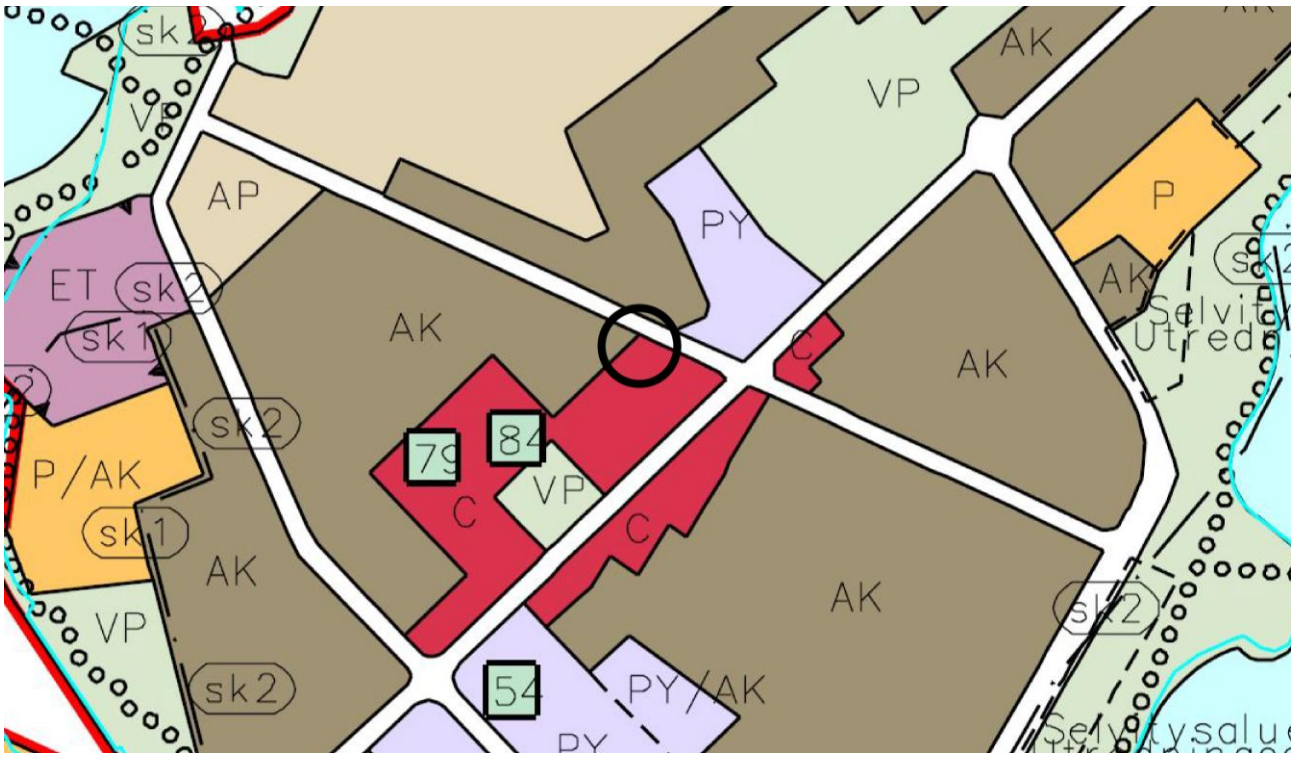
## Yleiskaava

Kaava-alue sisältyy Vaasan yleiskaava 2030:een, joka sai lainvoiman 18.9.2014. Yleiskaavassa asemakaavan muutosalueelle on merkitty seuraavat käyttötarkoitukset:

- **Keskustatoimintojen alue (C).** Aluevarausmerkinnällä osoitetaan Vaasan kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palvelevat alueet esimerkiksi kaupan alalle, julkisille ja yksityisille palveluille, keskusta-asumiselle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa MRL 114 §:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön.

Yleiskaavassa kaava-alueeseen rajautuva lähialue osoitetaan **asuinkerrostalojen alueeksi (AK)** ja **julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY)**. Yleiskaavassa melkein koko Palosaarella ja Vikingalla on aluemerkintä **(sk-2)**, kaavoitettava alue mukaan lukien. Merkintä tarkoittaa kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokasta aluetta. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta tulee säilyttää ja pitää tarkoituksenmukaisessa käytössä. Aluetta muutettaessa tai rakennettaessa on varmistuttava sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueen rajaukset ja maankäyttöperiaatteet määritellään tarkemmilla suunnitelmilla.

Vaasan yleiskaava 2040:n työstäminen aloitettiin keväällä 2023. Yleiskaava tulee koskemaan koko Vaasaa. Yleiskaavatyössä uudistetaan kaikki Vaasan voimassa olevat osayleiskaavat ja samalla laaditaan ensimmäinen yleiskaava alueille, joilla sellaista ei vielä ole. Yleiskaavan tehtävänä on toteuttaa ja edistää sellaista yhdyskuntarakennetta, joka on kaupungin strategisten tavoitteiden ja kestävän kehityksen periaatteiden mukainen. Yleiskaavan päätavoitteina on kehittää Vaasaa kestävän energian pääkaupunkina, energisenä ja vetovoimaisena kaupunkina, 15 minuutin kaupunkina ja merenläheisenä kaupunkina. Tavoitteena on, että valtuusto hyväksyy yleiskaavan vuonna 2027.




*Kuva: Ote Vaasan yleiskaava 2030:stä. Kaavoitettava alue on merkitty mustalla.*

## Asemakaava

Asemakaavan laatiminen koskee kiinteistöä 905-18-2-25. Kaava-alueella on voimassa seuraava asemakaava:

- 25.9.1986 vahvistettu **asemakaava nro 658**.




*Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.*

Asemakaavassa nro 658 kaava-alue on merkitty:

- **yleisten ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL-2).** Asemakaavassa määrätään, että rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla puu tai rappaus, rakennuksen kattomuodon tulee olla

harjakatto ja että räystään leveyden tulee olla 30–50 cm. Tontin rakennusta ei ole asemakaavassa suojeltu. Nykyisen asemakaavan mukaan rakennus voidaan joko säilyttää tai korvata uudella rakennuksella. Tontin rakennusoikeus on yhteensä 960 k-m$^2$.

### Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Maapolitiikka on osa kaupungin kehittämisstrategiaa, jonka pääasiallinen tehtävä on luoda edellytykset asuinelämälle ja elinkeinoelämälle. Maankäytön tavoite on mahdollistaa eheä yhdyskuntarakenne, joka ottaa huomioon kaupungin energia- ja ilmasto-ohjelman tavoitteet. Maapoliittisilla linjauksilla pyritään erityisesti energiatehokkaaseen ja kustannustehokkaaseen rakentamiseen, kaupunkirakenteen tiivistämiseen ja uuden rakentamisen ohjaamiseen jo asemakaavoitetuille alueille.

### Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys tuli voimaan 1.2.2019. Rakennusjärjestystä päivitetään parhaillaan.

### Tonttijako ja -rekisteri

Alueella on voimassa oleva tonttijako: 905-18-2-25.

### Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on päivitetty, tarkistettu ja hyväksytty 1.9.2025, ja se täyttää asemakaavojen pohjakartoille asetetut vaatimukset.

### Johtorasitteet

Tietoja alueen kaapeleista ja johdoista on pyydetty Vaasan Sähkön Kaukolämmöltä, Vaasan Sähköverkolta, Vaasan Vedeltä, Suomen Erillisverkoilta, Puolustusvoimilta, Elisalta, Anvialta, Johtotiedolta sekä JNT:ltä. Saapuneiden vastausten perusteella kaava-alueella on Vaasan Sähköverkon ja Elisan johtoja.

### Rakennuskielto

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

### Suojelupäätökset

Alueella ei ole suojelukohteita.

## 3.2.2. Alueelle laadittuja tai aiempia selvityksiä

### Luontoselvitys 2020

Ruukinkartanon alueesta, johon kaava-alue sisältyy, tehtiin luontoselvitys kenttäkaudella 2020. Luontoselvityksessä kartoitettiin alueen pesimälinnustoa, luontotyyppejä ja kasvillisuutta sekä liito-oravien ja lepakkojen lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Selvityksestä kerrotaan laajemmin kohdassa 3.1.3. Luonnonympäristö.

Selvitys on asemakaavan liitteenä sekä luettavissa kaavan verkkosivulta.

### Kulttuurihistoriallinen selvitys 2021

Asemakaavatyön yhteydessä Palosaaren työväentalolle on tehty kulttuurihistoriallinen selvitys vuonna 2021. Selvityksestä kerrotaan laajemmin kohdassa 3.1.5. Rakennettu ympäristö ja 3.1.5. Rakennetun kulttuuriympäristön arvot.

Selvitys on asemakaavan liitteenä sekä luettavissa kaavan verkkosivulta.

### Vaasan viheraluejärjestelmä 2030

Vaasan viheraluejärjestelmä 2030 on osa Vaasan yleiskaava 2030:tä, joka on vahvistettu 4.9.2014. Viheraluejärjestelmään kuuluu erilaisia viheralueita, virkistysalueita, puistoja ja ulkoilureittejä. Viheraluejärjestelmä perustuu maisemarakenteeseen ja muuhun luontoperustaan. Viheraluejärjestelmän perusrunko muodostaa rakentamisen ulkopuolelle jätettävät maisemaelementit.

Viheraluejärjestelmän suunnittelulla pyritään säilyttämään luonto monimuotoisena, terveenä ja tuottavana. Samalla viheraluejärjestelmä tietyllä tavalla jäsentää kaupunkia ja tarjoaa asukkaille paikkoja virkistykseen ja elämyksiin. Kaava-alueen sijainti Vaasan viheraluejärjestelmässä on esitetty seuraavassa kuvassa.

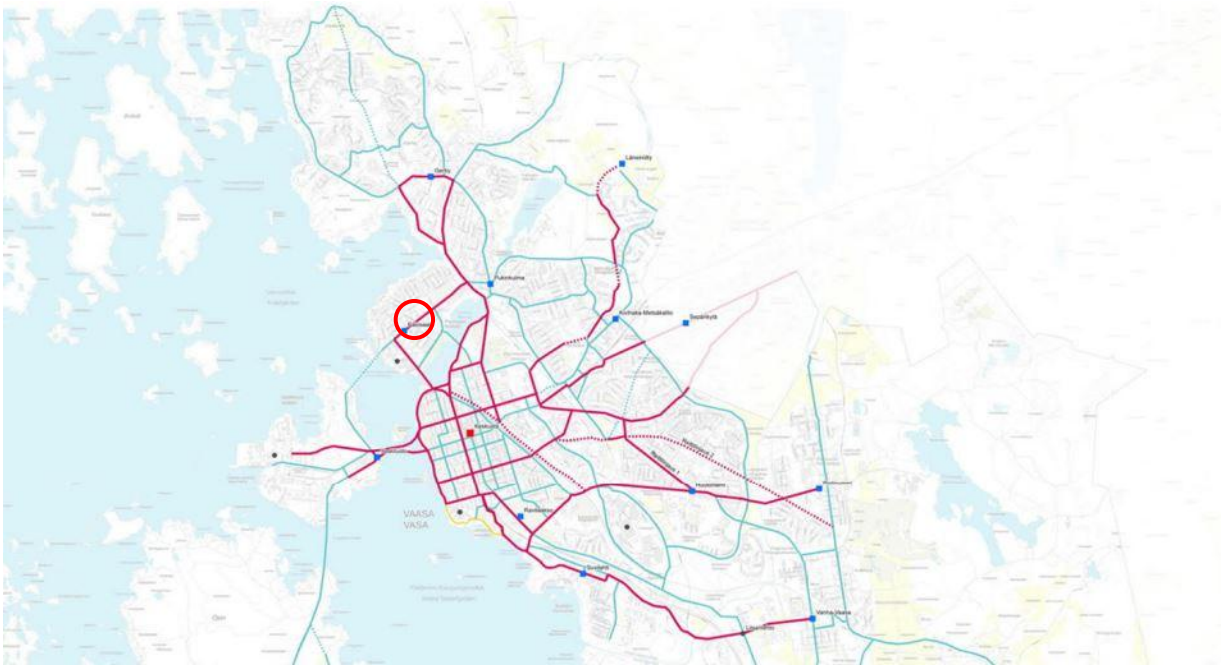



*Kuva: Vaasan viheraluejärjestelmä. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella.*

## 3.2.3. Kaavoitustilanne ja lähiympäristöä koskevia suunnitelmia

### Kävelyn ja pyöräilyn edistämisohjelma 2021

Kävelyn ja pyöräilyn edistämisohjelma 2021:n tavoitteena on luoda sujuvat ja turvalliset jalankulku- ja pyöräily-yhteydet lähiöiden, asuinalueiden, keskusten sekä tärkeimpien oppilaitosten ja työpaikkojen välille. Pyöräilyn tavoiteverkko heijastaa näitä tavoitteita vahvistamalla nykyisiä yhteyksiä ja esittämällä uusia reittejä keskeisten paikkojen välille, ja näin ollen pyöräilyliikenteen tavoiteverkko liittyy läheisesti kaupunginosakeskustyöhön. Suunnittelu on aloitettu vuonna 2021, ja tavoitteena on saada hanke päätökseen vuonna 2030. Ohjelman mukaan kaava-alueen läheisyydessä kulkee pyöräilyn pääreitti.



*Kuva: Pyöräilyn tavoiteverkko. Pääreitit on merkitty vaaleanpunaisella, aluereitit sinisellä, maisemareitit keltaisella ja yhteystarpeet katkoviivoilla. Kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella.*

# 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

## 4.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on muuttaa tontin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta yleisten ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL-2) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Asemakaavan muutos mahdollistaa tontin nykyisen rakennuksen korvaamisen uudella asuinkerrostalolla. Asemakaavan suunnittelu käynnistyi kaupunkiympäristölautakunnan päätöksestä 15.6.2021.

### 4.1.1. Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä 15.6.2021.

## 4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.2.1. Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Palosaaren asukasyhdistys ry ja Vikingan Kyläyhdistys ry
- Muut alueella toimivat yritykset ja yhdistykset

**Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:**

Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Vaasan Vesi, Konserninhallinto, Nuorisovaltuusto, Vaasan vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto

**Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:**

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus / liikennevastuualue, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus / ympäristövastuualue, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan poliisilaitos, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö

### 4.2.2. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin 15.6.2021, ja se oli nähtävillä 19.8.–2.9.2021. Puutteellisten osoitetietojen takia tieto nähtävillä olevasta suunnitelmasta ei tavoittanut kaikkia kaava-alueen naapureita kirjeitse. Tämän vuoksi asianomaisille annettiin mahdollisuus ilmaista mielipiteensä 9.9.–1.10.2021. Suunnitelman nähtävilläolon aikana osallisia on kuultu lähtökohdista ja selvityksistä, kaavatyön aikataulusta, alustavista tavoitteista, osallisten määrittelystä sekä vuorovaikutuksen järjestämisestä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on täydennetty ja tarkistettu 15.9.2025 ja asetettu uudelleen nähtäville luonnoksen kanssa. Asemakaavoituksen etenemisestä tiedotetaan kuulutuksin ja kirjein sekä kaupungin verkkosivustolla.

#### Valmisteluvaiheen kuuleminen

Asemakaavaluonnos sekä päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat nähtävillä 23.9–7.10.2025. Asemakaavasta on pyydetty ennakkolausunnot kaupungin asiantuntija- ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta.

### Julkinen nähtävilläolo

Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 11.12.2025–19.1.2026. Kaupungin asiantuntijaviranomaisilta ja muilta viranomaisilta sekä yhteistyötahoilta pyydetään lausunnot asemakaavasta.

## 4.2.3. Viranomaisyhteistyö

Kaavoitustyö toteutetaan yhteistyössä eri hallintojen edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään lausuntoja kaavan kaikissa kolmessa kuulutusvaiheessa.

### Aloituskokous

Aloituskokous asemakaavan muutoksesta pidettiin 27.5.2021. Kokoukseen osallistui Vaasan Veden, pelastuslaitoksen, Vaasan Sähkön kaukolämpöyksikön, Pohjanmaan museon, Rakennusvalvonnan, Kuntatekniikan, Kiinteistötoimen ja Kaavoituksen edustajia. Kokouksessa esiteltiin asemakaavoituksen lähtökohdat ja tavoitteet. Alla on yhteenveto edustajien mielipiteistä.

Vaasan Vesi
Vaasan Vedellä ei ole kommentoitavaa.

Pelastuslaitos
Nykyinen rakennus on kiinni naapuritontin rajassa. Kaavamuutoksessa tulee välttää uuden asuinrakennuksen kaavoittamista kiinni rajaan. On huomioitava palosuojaus, jos rakennusalat ovat naapuritonttien rajoissa kiinni.

Vaasan Sähköverkko
Vaasan Sähkölla ei ole kommentoitavaa.

Vaasan Sähkön kaukolämpöyksikkö
Rakennus on liitettävissä kaukolämpöverkkoon. Ei muuta kommentoitavaa.

Pohjanmaan museo
Työväentalolla on historiallista arvoa, joka liittyy Palosaaren historiaan. Tässä vaiheessa ei voi vielä ottaa kantaa rakennuksen arvoihin.

Rakennusvalvonta
Työväentalolla on historiallisia arvoja ja mahdollisesti myös muita arvoja. Kaavahanke on kuitenkin järkevä, koska rakennus ei ole enää alkuperäisessä kunnossa, eikä sillä ole järkevää käyttöä. Olisi hyvä, että kadun puolella rakennuksia sijoitettaisiin katuun kiinni kummallakin tontin kadunpuoleisella reunalla. Ei ole suositeltavaa sijoittaa autokatosta naapurin tonttiin kiinni etelärajalle, jossa se varjostaa pihaa.

Kuntatekniikka
Pysäköintipaikkoja kannattaa mitoittaa riittävästi, jotta Kuhnankulman puistosta ei tule yleinen pysäköintipaikka. Puisto on todella hieno ja siinä on jo nyt ei-toivottua pysäköintiä. Liittymä olisi parempi Pikitehtaankadun puolelta, mutta liittymä Varisselänkadultakaan ei ole poissuljettu.

## 4.3. Asemakaavan tavoitteet

### 4.3.1. Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat kaavoitusta osana maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueiden käytön suunnittelujärjestelmää. Tavoitteiden kautta valtioneuvosto asettaa valtakunnallisesti merkittävien alueidenkäyttökysymysten suuntaviivat. Uudistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Niiden avulla pyritään vähentämään yhteiskunnan ja liikenteen päästöjä, turvaamaan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristöjen arvoja sekä parantamaan elinkeinojen uudistamismahdollisuuksia. 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

Asemakaava auttaa varmistamaan Palosaarelle riittävän asuntotarjonnan sekä tehostaa tontin käyttöä. Kaava-alueen sijainti olemassa olevan tieverkoston, joukkoliikennereittien, kampuksen ja palvelujen yhteydessä tukee toimivia yhdyskuntia ja kestävää liikkumista koskevia tavoitteita. Asumisen mahdollistaminen helposti saavutettavassa ja hyvin integroidussa paikassa vähentää oman auton tarvetta samalla, kun kestäviä liikkumisvaihtoehtoja, kuten kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä, edistetään. Koska rakentaminen sijoittuu jo rakennetulle alueelle, olemassa olevaa liikenneverkostoa voidaan hyödyntää tehokkaasti eikä uutta infrastruktuuria tarvita.

Kaava edistää terveellistä ja turvallista elinympäristöä, koska sillä korvataan käyttämättömäksi jäänyt rakennus uudella asuinkerrostalolla, joka vastaa vallitsevaan asuntotarpeeseen. Suunnittelussa huomioidaan hyvät asuinolot, viherrakentaminen ja valoisuus, jotka yhdessä edistävät viihtyisää ja terveellistä asuinympäristöä. Tiivistämällä jo rakennettua aluetta ympäröiviä viheralueita ja luonnonvaroja suojataan uudisrakentamiselta, mikä edistää elinvoimaista luonnon- ja kulttuuriympäristöä sekä luonnonvarat.

#### Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavan muutos noudattaa yleiskaavan määräyksiä. Kaupungin tavoitteena asemakaavan muutokselle on muuttaa tontin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta sekä tutkia mahdollisuutta korvata nykyinen rakennus ympäristöön sopivalla asuinkerrostalolla. Kaupungin strategisista tavoitteista kaava tukee erityisesti tavoitteita, jotka koskevat suurempaa väestönkasvua, tiiviimpää kaupunkirakennetta, monimuotoisia asuinympäristöjä sekä turvallista, hyvinvoivaa ja kestävää kaupunkia.

#### Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Kaava-alue muodostuu jo rakennetusta alueesta, jonka maaperä on moreenia, joka sopii rakentamiseen hyvin eikä aiheuta suuria geoteknisiä haasteita. Asemakaavatyössä huomioidaan olemassa oleva liikenneverkosto, ympäröivät rakennukset ja kunnallistekninen huolto, minkä tarkoituksena on minimoida

olemassa olevan ympäristön muutostarpeet. Tavoitteena on myös ohjata tulevaa rakentamista niin, että se sopeutuu lähiympäristöön ja sen muotokieleen hyvin.

### 4.3.2. Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Asemakaavan käynnistymisen jälkeen Vaasassa on ilmennyt tarve saada lisää pieniä ja kohtuuhintaisia asuntoja. Tällä hetkellä Vaasassa on vajetta erityisesti opiskelijoille soveltuvista, riittävän edullisista, vuokra-asunnoista. Asuntopulan vuoksi Vaasan yliopisto joutui syksyllä 2025 laskemaan opiskelijoiden sisäänottomääriä. Tilanne huononee vuosi vuodelta, mikäli opiskelijoiden määrä jatkaa kasvuaan.

Vaje johtuu muun muassa seuraavista tekijöistä:

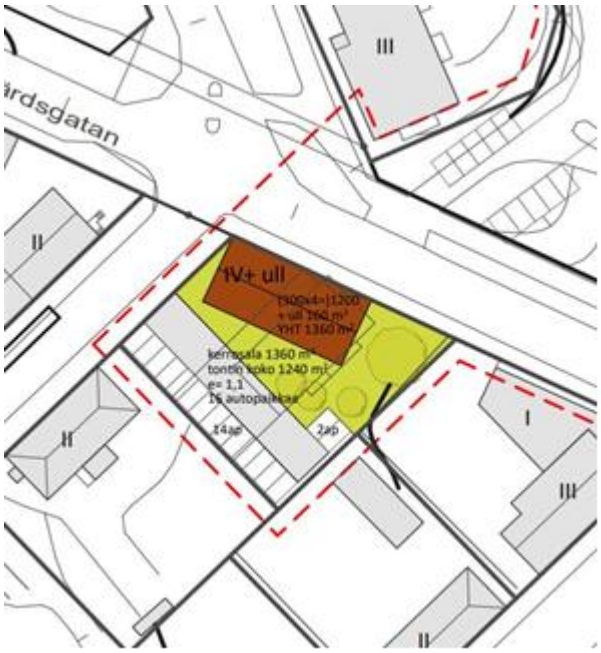
- Vaasan opiskelijamäärän ennätyksellinen kasvu vuosina 2019-2024 (noin +3 300 korkeakouluopiskelijaa, joka on suurin kasvu Suomen korkeakoulukaupungeissa heti suurten kaupunkien jälkeen)
- Vaasan ennätyksellinen väestönkasvu. Vaasan väkiluku kasvoi 2022-2024 3000 asukkaalla, joista noin 60 % on 20-39-vuotiaita. Moni heistä on vieraskielinen ja / tai opiskelija.
- Vaasan asuntorakentamisen hidastuminen: Vuonna 2024 kerrostalotuotanto putosi noin 30 asunnon tasolle verrattuna aikaisempaan 300 asunnon vuositasoon. Myös vuodesta 2025 on tulossa erittäin heikko asuntorakentamisen vuosi. Etenkin vuokra-asuntoja ei valmistu riittävästi. Vaasassa valtion tukeman asuntotuotannon vähäisyys on merkittävä haaste verrattuna etenkin suurempiin kaupunkeihin, joissa valtion tukemaa asuntotuotantoa käytetään tehokkaammin ns. kontrasyklisenä toimena.

Oppilaitosten läheisyyden ja hyvien kulkuyhteyksien vuoksi kaavamuutosalueella on perusteltua tavoitella keskimääräistä pienempää asuntokokoa. Asemakaavan tavoitteisiin on lisätty seuraavaa: ”Pienten ja kohtuuhintaisten asuntojen rakentaminen akuutin asuntopulan korjaamiseksi”.

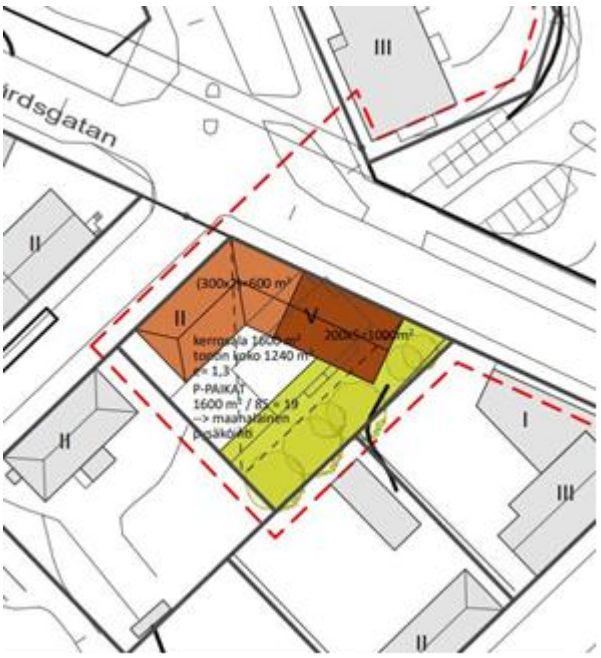
## 4.4. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.4.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

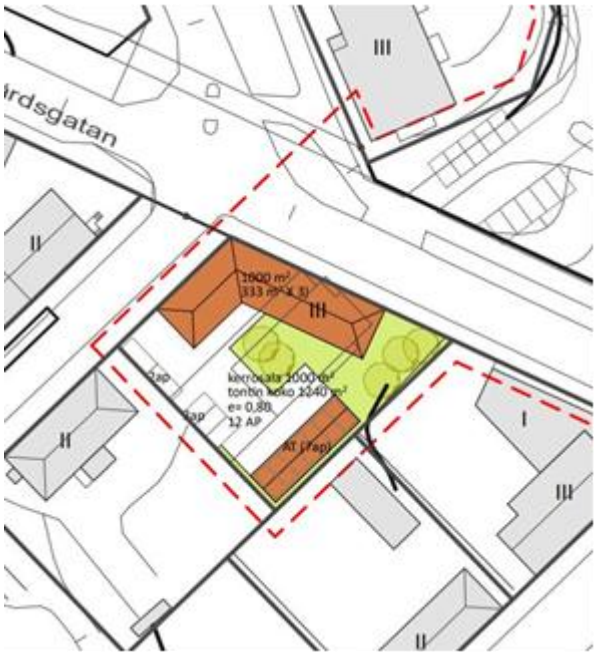
Ennen valmisteluvaiheen käynnistämistä Vaasan kaupunki ja tontin omistaja neuvottelivat kaava-alueen kehittämisestä. Vaasan kaupunki työsti erilaisia maankäyttövaihtoehtoja. Vaihtoehdot erosivat toisistaan sijoittelultaan, muodoltaan ja massaltaan. Tutkittiin mahdollisuuksia rakentaa korkeaa ja matalaa sekä yhden tai useamman erillisen rakennuksen kokonaisuuksia. Yhteistä alustaville vaihtoehdoille oli, että rakennukset oli sijoitettu tontin rajaan katutilan korostamiseksi, korttelipihan maksimoimiseksi sekä pihalle kantautuvan liikennemelun vaimentamiseksi.



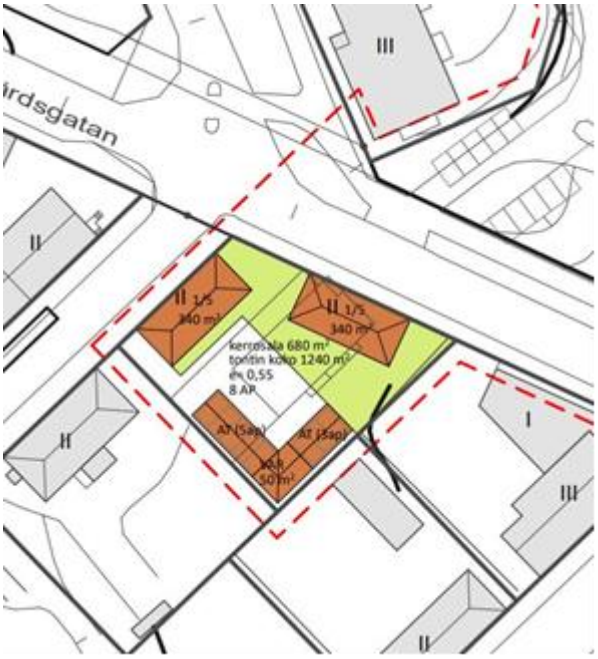

*Vaihtoehto 1*




*Vaihtoehto 2*




*Vaihtoehto 3*




*Vaihtoehto 4*

Työstetyistä vaihtoehdoista kaavaluonnoksen perustaksi valittiin vaihtoehto 1. Tällä vaihtoehdolla päästään kustannusten ja maankäytön kannalta tehokkaaseen ratkaisuun. Ensimmäisissä luonnoksissa tontille ajo suunniteltiin Pikitehtaankadulta. Koska Pikitehtaankatu on suhteellisen rauhallinen katu, katsottiin, että tontille ajo on tarkoituksenmukaisempaa sijoittaa vilkkaammin liikennöidyn Varisselänkadun puolelle. Kaavatyön edetessä on maanomistajan pyynnöstä tutkittu myös mahdollisuus rakentaa tontille korkeampi, enintään 7-kerroksinen rakennus. Se todettiin kuitenkin liian korkeaksi suhteessa ympäristön mittakaavaan, ja kompromissina päätettiin edetä 4-kerroksisella rakennuksella.

### 4.4.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 19.8 – 2.9.2021. Suunnitelmasta on annettu seuraavat lausunnot.

Vaasan Vesi (18.8.2021)
Vaasan Vedellä ei ole tähän kommentoitavaa.

***Vastine:*** *Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.*

Pohjanmaan liitto (31.8.2021)
Pohjanmaan liitto tiedottaa, ettei se anna lausuntoa Pikitehtaankatu 28:n asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Muutos on Vaasan yleiskaava 2030:n mukainen.

***Vastine:*** *Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.*

Pohjanmaan museo (2.9.2021)
Vaasan kaupungin kaavoitus on pyytänyt Pohjanmaan alueellisen vastuumuseon lausuntoa asemakaavan muutoksesta (ak1120), koskien kiinteistöä 906-18-2-25 osoitteessa Pikitehtaankatu 28, Palosaaren entinen työväentalo. Tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta. Nykyinen rakennus halutaan korvata asuinkerrostalolla.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1987, tontin käyttötarkoitukseksi on osoitettu Yleisten ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue YL-2. Tontilla ei ole suojelumerkintöjä.

Kesän aikana on laadittu perusteellinen kulttuurihistoriallinen selvitys Palosaaren työväentalosta. Arvotuskokous, johon osallistui edustajia kaupungin kaavoituksesta ja museosta, pidettiin 19.8.2021. Todettiin että rakennuksen arvot ovat etenkin historiallista ja käyttöhistoriallisia, liittyen työväenliikkeen henkiseen perinteeseen, Palosaaren ja yhdistyksen historiaan. Rakennuksessa on myös kerroksellista arvoa; monia toiminnallisia muutoksia, jotka kertovat yhdistyksen historiasta. Muutostyöt ja laajennukset ovat yhdistettävissä konkreettisesti yhdistyksen toimintaan.

Museolla ei ole lisättävää osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, mutta haluaa jatkossakin osallistua Palosaaren entisen työväentalon asemakaavan muutostyöhön.

***Vastine:*** *Otetaan huomioon. Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.*

Palosaaren asukasyhdistys ry (2.9.2021)
Viitaten kaavoitusaineistoon Palosaaren asukasyhdistys ry katsoo, että kyseiseen tonttiin liittyy merkittäviä kulttuuri- ja rakennushistoriallisia arvoja Palosaaren työväentalona siihen liittyvine monine toimintoineen yli 50 vuoden ajalta. Siksi talon säilyttäminen olisi ensiarvoisen tärkeää myös Palosaaren identiteetinkin kannalta.

Asukasyhdistys katsoo, että asemakaava mahdollistaisi myös yhteisöllisten tilojen, kuten kerho- ja liiketilojen toteuttamisen mahdollisen asumisen lisäksi.

Yhdistys katsoo, että tontille kaavailtu uudisrakennus tulee suunnitella ja toteuttaa korkeatasoisena rakennetun ympäristön ehdoilla enintään kolmikerroksisena.

Yhdistys korostaa lisäksi, että mahdollisten asuntojen osalta tulee pitää voimassa kaupungin yleinen tavoite asuntojen minimikeskikoosta 50 m2, sillä on tärkeää, että alueella on riittävästi asuntoja myös perheellisille.

***Vastine:*** *Kaikkia kohtia ei ole pystytty huomioimaan kaavaluonnoksessa, mutta näkökohdat on otettu huomioon niin pitkälle kuin mahdollista.*

Suomen Turvallisuusverkko Oy (7.9.2021)
Viitaten lausuntopyyntöönne 18.8.2021 koskien Pikitehtaankatu 28 (ak1120). Suomen Turvallisuusverkko Oy:llä ei ole lausuttavaa tai osallistumistarvetta suunnittelukokonaisuuteen liittyen.

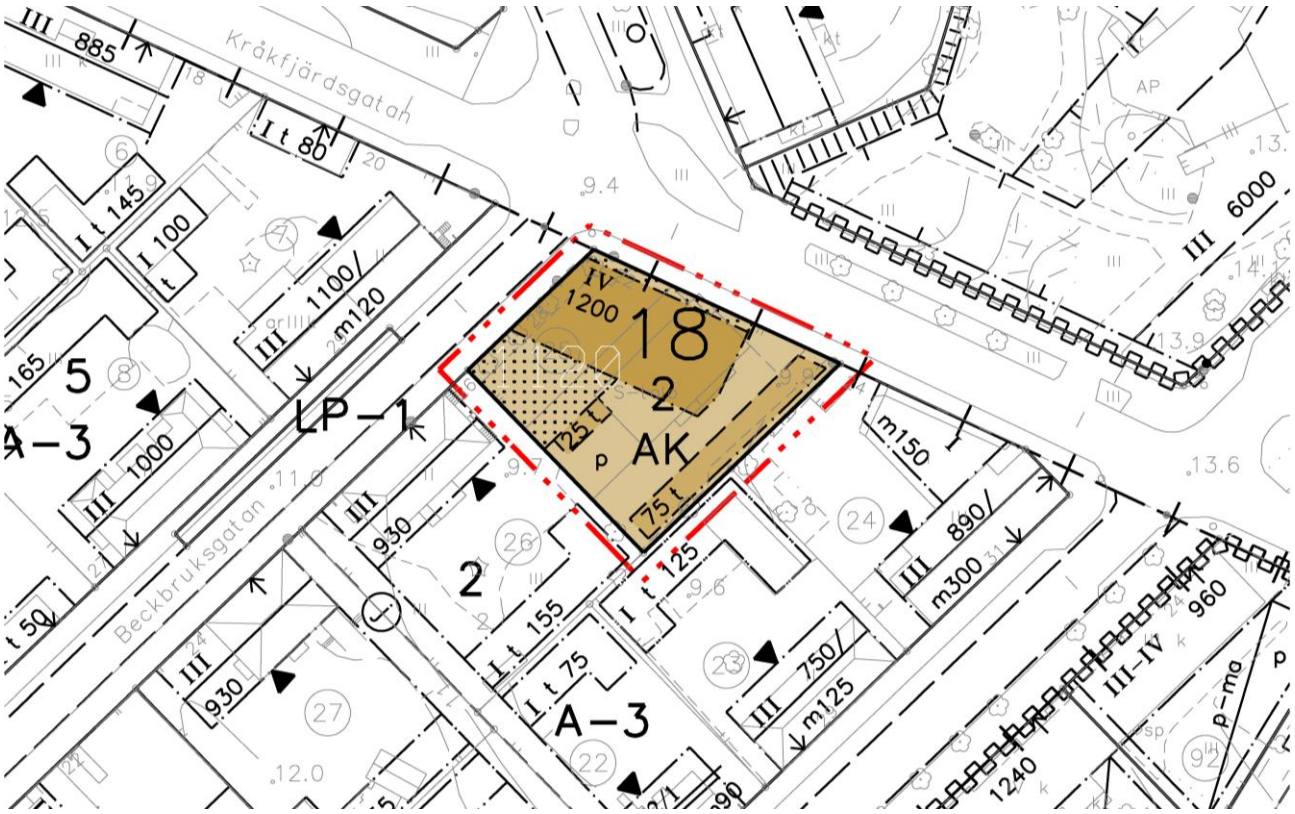
***Vastine:*** *Otetaan huomioon. Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.*

ELY-keskus (13.9.2021)
ELY-keskus ottaa kantaa kaavahankkeeseen MRL:n 18 §:n sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksista annetun lain 3 §:n pohjalta siten, että valmistelutyössä on huomioitu hankkeen valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät vaikutukset sekä kulttuuriympäristön hoidon ja luonnon monimuotoisuuden sekä vesivarojen käytön ja hoidon kannalta tärkeät maankäytölliset kysymykset. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaan alueen mahdolliset luontoarvot sekä kohteen rakennushistoria selvitetään asemakaavatyön yhteydessä ja uudisrakentaminen sopeutetaan mitoitukseltaan ja materiaaleiltaan Palosaaren Pikitehtaankadun alueen kaupunki- ja katukuvaan. ELY- keskuksella ei ole asemakaavahankkeen osalta huomautettavaa. Hankkeen valmisteluasiakirjat tulee kaavoitustyön aikana toimittaa ELY-keskukseen, mutta hankkeesta ei tarvitse pyytää ELY-keskuksen lausuntoa, elleivät sen tavoitteet oleellisesti muutu kaavoitustyön aikana.

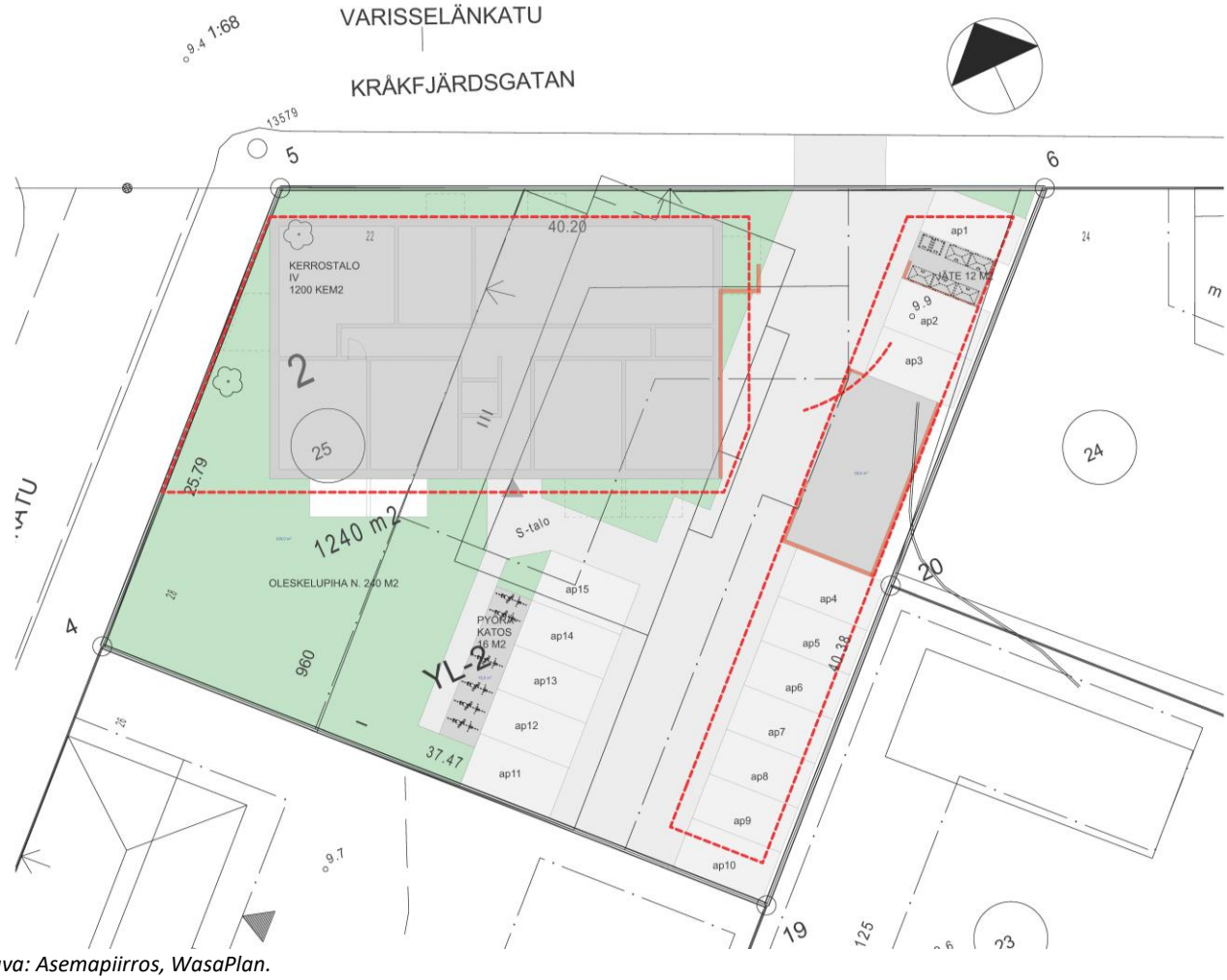
***Vastine:*** *Otetaan huomioon. Ei vaikutusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.*

### 4.4.3. Asemakaavaluonnos

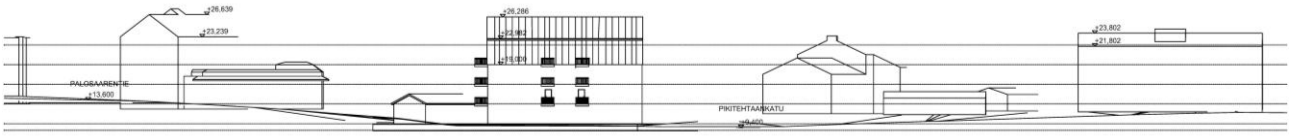
Kaava-alue muodostuu yhdestä tontista, jonka laajuus on 1 239,54 $m^2$:n (noin 0,124 hehtaaria). Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on muuttaa tontin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta, jotta nykyinen rakennus voidaan korvata asuinkerrostalolla. Asemakaavan muutoksella maankäyttöä tehostetaan ja alue muutetaan urbaaniksi asuinympäristöksi. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan 4-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen 1 200 k-$m^2$:n rakennusoikeudella. Kaikkiaan rakennusoikeus kasvaa 250 k-$m^2$ (26,3 %). Asemakaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan uudisrakennuksen muotokieltä ja arkkitehtuuria niin, että alueesta muodostuu ympäristönsä kanssa kaupunkikuvallisesti yhtenäinen alue. Huoltoajoliikenne tontille kulkee Varisselänkadulta.




*Kuva: Asemakaavamuutoksen luonnos.*



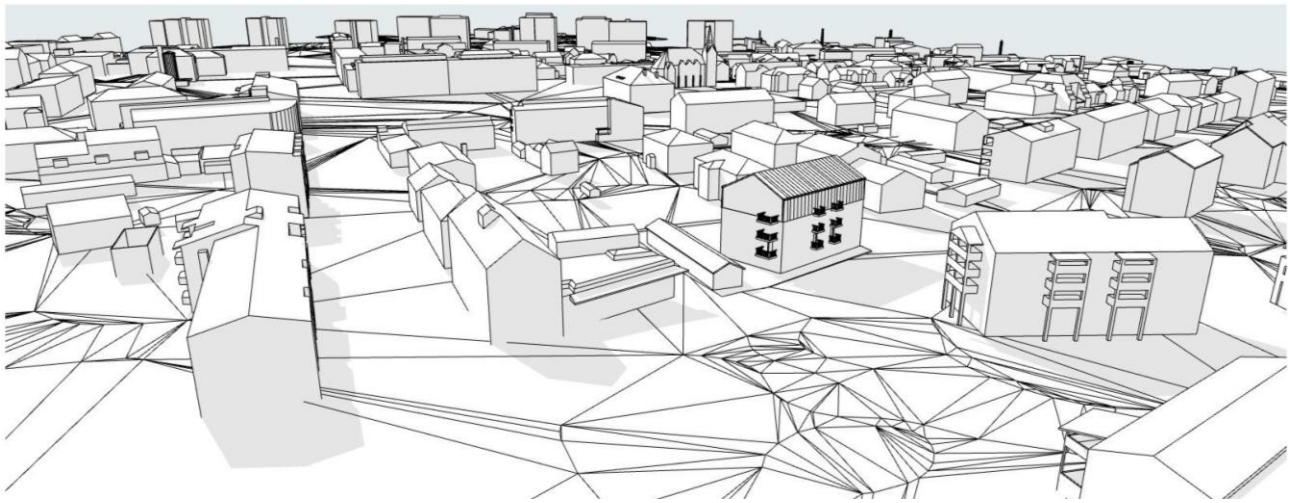

*Kuva: Asemapiirros, WasaPlan.*




*Kuva: Leikkaus, WasaPlan.*



*Kuva: Näkymä Palosaarentielt, WasaPlan.*



*Kuva: Ilmakuva idästä, WasaPlan.*

### 4.4.4. Asemakaavan valmisteluvaiheen aikana tulleet lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavaluonnos ja siihen liittyvä materiaali oli nähtävillä 23.9-7.10.2025. Kaavaluonnoksesta annettiin kuusi lausuntoa. Ohessa on tiivistelmä luonnoksista jätetyistä lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineet niihin.

<u>Vaasan Vesi (22.9.2025)</u>

Kiinteistöllä on valmiit rakennetut vesihuoltolinjat, joita tulee hyödyntää. Mahdolliset johtosiirrot, uusien liittymien rakentaminen ja kapasiteettimuutokset tehdään rakennuttajan kustannuksella. Vaasan Vesi ei vastusta alueen kehittämistä.

***Vastine:*** *Ei vaikutusta asemakaavaluonnokseen. Huomioidaan asemakaavaehdotuksen laadinnassa.*

Vaasan Sähköverkko (26.9.2025)
Sähköverkolla ei ole huomautettavaa kyseiseen lausuntopyyntöön.

***Vastine:*** *Ei vaikutusta asemakaavaluonnokseen.*

Pohjanmaan liitto (1.10.2025)
Pohjanmaan liitto ilmoittaa, ettei se anna lausuntoa Pikitehtaankatu 28:n asemakaavan luonnoksesta. Asemakaava laaditaan Vaasan yleiskaava 2030:n mukaisesti.

***Vastine:*** *Ei vaikutusta asemakaavaluonnokseen.*

ELY-keskus (7.10.2025)
ELY-keskus lausuu asemakaavaluonnoksesta seuraavaa.

Liikenneympäristö:
Liikenneympäristön osalta kaavahankkeesta ei ole huomautettavaa.

Kulttuuriympäristö ja rakennussuojelu:
Hankkeessa tulee huomioida alueen kulttuuriympäristöön liittyvät arvot sekä myös kiertotalouteen liittyvät näkökohdat.

Alueidenkäyttö:
Kaavan jatkovalmistelun yhteydessä tulee suunnittelussa arvioida mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen.

Ehdotusvaiheen mahdollista lausuntoa varten ELY-keskukseen tulee toimittaa asemakaavahankkeen etenemistä koskevat asiakirjat ja selvitykset. ELY-keskus katsoo, että sen aiemmin esiin tuomat asiat on muilta osin riittävästi huomioitu, eikä sillä ole tässä vaiheessa muuta huomautettavaa.

***Vastine:*** *Asemakaavatyössä on huomioitu alueen kulttuuriympäristöön liittyvät arvot. Kaavatyön taustalle on tehty perusteellinen kulttuurihistoriallinen selvitys, jota referoidaan kaavaselostuksen kappaleessa 3.1.4 ”Rakennetun kulttuuriympäristön arvot”. Myös Pohjanmaan museo suhtautui suunnitelmaan myönteisesti luonnosvaiheen lausunnossaan.*

*Kiertotalouteen liittyvät seikat ovat olennaisia lähinnä rakennusprosessin myöhemmissä vaiheissa, eikä niiden sisällyttämistä asemakaavatyöhön siksi katsota tarpeelliseksi.*

*Palosaaren keskeisissä osissa, joihin kaava-alue kuuluu, todennäköisyys happamien sulfaattimaiden esiintymiselle on hyvin pieni, mikä ilmenee GTK:n kartasta luvussa 3.1.2, Luonnonympäristö, kappaleessa ”Happamat sulfaattimaat”. Koska alue on jo rakennettu, happamia sulfaattimaita koskevia lisäselvityksiä ei katsota tarpeellisiksi.*

Palosaaren asukasyhdistys (7.10.2025)

Palosaaren asukasyhdistys ry – Brändö stadsdelsförening rf antaa oheisen lausunnon kyseiseen asemakaavan muutosehdotuksen (ak1120) ja edellyttää, että asemakaavan muutosehdotusta tulee tarkistaa lausunnossa edellytetyillä parannuksilla. Yhdistyt viittaa myös asiassa aiemmin antamaansa lausumaan.

Palosaaren asukasyhdistys ry korostaa, että kaiken kaavoituksen, kuten myös kyseisen asemakaavan muutosehdotuksen ensisijaisena lähtökohtana ja tavoitteena tulee olla rakennettu ympäristö, olemassa olevan rakennuskannan käytön edistäminen, sen mittakaava, rakennushistoriallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen arvostus ja arvostus kaupunkikuva-analyysin avulla. Kaavoitus on asettanut asemakaavan muutoksen tavoitteeksi nykyisen rakennuksen korvaamisen ”ympäristöön soveltuvalla” asuinkerrostalolla.

Kyseisen asemakaavan muutosehdotuksen (ak1120) ensisijaisena lähtökohtana ja tavoitteena näyttää kuitenkin olevan yksiselitteisesti rakennuksen kerrosluvun korotus sekä rakennusoikeuden täysin perusteeton maksimointi (yli 25 %).

Yhdistys viittaa ja korostaa, että kyseisen alueen voimassa olevassa oikeusvaikutteisessa asemakaavassa (nro 658) on erinomaisella tavalla huomioitu edellä mainitut kaavoituksen kaupunkirakenteelliset ja kaupunkikuvalliset lähtökohdat ja tavoitteet myös uudisrakentamisen kerrosluvun ja maksimaalisen rakennusoikeuden suhteen. Yhdistys edellyttää, että kyseistä asemakaavan muutosta tulee tarkistaa tämän lausunnon mukaisilla parannuksilla.

Palosaaren asukasyhdistys ry viittaa Vaasan kaupungin voimassa olevan asuntopoliittisen ohjelman periaatteeseen, jonka mukaan uusissa asuntokohteissa tulee toteutettavien asuntojen keskikokoon olla vähintä 50 m2. Kyseisessä asemakaavan muutoksessa ei tätä määräystä ole lainkaan huomioitu. Tämä asuntojen keskikokoon tavoite 50 m2 on myös kirjattu oikeusvaikutteisen Vaasan kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymän Vaasan yleiskaavan 2030 merkintöihin ja määräyksiin.

Yhdistys edellyttää, että kyseisen asemakaavan muutoksen merkintöihin ja määräyksiin tulee lisätä määräys: ”Asuntojen keskipinta-alan on oltava vähintään 50 m2”. Yhdistys edellyttää, että asemakaavan muutoksessa tämä asia tulee huomioida ja valvoa asiaa myös sen toteutuksessa.

Palosaaren asukasyhdistys ry toteaa, että Palosaaren uudehkoissa asuntokohteissa on aivan liikaa toteutettu liian pieniä asuntoja, käytännössä pienyksiöitä. Se tarkoittaa, että Palosaaren alueen väestörakenne muuttuu yksipuoliseen ja epätoivottuun suuntaan, kun riittävän suuria perheasuntoja Palosaarella ei ole tarjolla. Yhdistys kiinnittää myös huomiota siihen, että Palosaarella uusien asuntokohteiden suunnittelussa ja toteutuksessa ei ole edellytetty riittävien asukaspalvelutilojen toteuttamista, kuten työskentelytiloja, kerhotiloja, pesutiloja, monikäyttöisiä väestösuoja- ja varastotiloja. Nämä on lisättävä myös kaavamääräyksiin ja -merkintöihin. Esimerkkinä tästä voi käyttää Rahkolan ja Saippuanrannan alueen asemakaavan muutosluonnosta, joka on parhaillaan myös vireillä. Yhdistys korostaa, että tämän kyseisen asemakaavan muutoksen (ak1120) johdosta poistuu Palosaaren alueelta satoja neliöitä asukaspalvelutiloja Palosaaren työväentalon poistumaan muodossa. Tämä tulee huomioida kyseisen asemakaavan muutosehdotuksen (ak1120) valmistelussa.

Asemakaavan muutosehdotus numero 3 täyttää lähinnä parhaiten Palosaaren asukasyhdistys ry:n mielestä voimassa olevan asemakaavan mukaiset kaupunkirakenteelliset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet.

***Vastine:*** Uudisrakennuksen sovittaminen ympäristöönsä:

*Kaavoitus katsoo, että asemakaavassa osoitettu rakennus sopii ympäristöönsä. Myös Pohjanmaan museo suhtautui luonnosvaiheen lausunnossaan suunnitelmaan myönteisesti. Kaavoitus teki kaavatyön alussa kaupunkikuvallista tarkastelua kaupunkimallin avulla. Todettiin, että rakennus kannattaa sijoittaa pääkadun, Varisselänkadun, suuntaisesti. Lähistöllä sijaitsevat Varisselänkadun varren rakennukset ovat pääsääntöisesti 3-kerroksisia. Todettiin, että topografian vuoksi kyseiselle tontille voidaan toteuttaa hieman korkeampi, enintään 4 1/2-kerroksinen rakennus niin, että rakennus istuu hyvin ympäröivään rakenteeseen. Maanomistajalla olisi ollut tavoitteena saada tontille jopa 7-kerroksista rakentamista. Alustavan luonnoksen numero 3 maanomistaja totesi taloudellisesti kannattamattomaksi.*

Asukkaiden yhteistilat kerrostalokohteissa:

*Mielipiteessä viitataan Rahkolan ja Saippuan rannan kaavaan ja vaaditaan, että myös Pikitehtaankatu 28:n asemakaavaan lisätään vastaavia määräyksiä asukkaiden yhteistiloista. Rahkolan ja Saippuan rannan kaavamuutoksessa on aivan eri mittakaava ja luonne kuin vireillä olevassa asemakaavassa. Ei ole relevanttia verrata näiden asemakaavojen vaatimuksia ja linjauksia toisiinsa. Olisi kohtuutonta osoittaa vastaavanlaisia määräyksiä näin pieneen kohteeseen.*

Asukaspalvelutilat Palosaarella:

*Palosaaren työväentalo on yksityisessä omistuksessa ja yksityisessä käytössä. Rakennuksen purkamisen seurauksena Palosaarelta ei poistu asukaspalvelutiloja. Sen jälkeen, kun Palosaaren sosiaalidemokraattinen työväenyhdistys myi rakennuksen nykyiselle omistajalle, rakennuksessa ei ole ollut palvelutoimintaa eikä mikään taho ole osoittanut kiinnostusta tulla rakennukseen vuokralaiseksi.*

Asuntojakauma ja asuinhuoneistojen keskimääräinen pinta-ala:

*Toisin kuin mielipiteessä väitetään, Vaasan voimassa olevassa kokonaisyleiskaavassa tai Vaasan maapoliittisessa ohjelmassa ei määritellä asuntojakaumaa tai niiden tavoitteellista keskipinta-alaa. Kaavoitus katsoo, että asemakaava on yleisesti ottaen hyvä keino ohjata asuntojen keskimääräistä pinta-alaa ja asuntojakaumaa. Erityisen tarpeellista asuntokokojen ja asuntojakauman ohjaaminen on uusilla asuinalueilla, jotka eivät ole vielä alkaneet rakentumaan. Kun tiivistetään ja täydennetään olemassa olevaa kaupunkiympäristöä, voidaan hallitusti tehdä täydennyksiä, jotka eivät vaikuta kokonaisuuteen merkittävästi. Taustalle tarvitaan kuitenkin vahvat perusteet ja nykytilanteen analyysi.*

*Aloitusvaiheen jälkeen asemakaavan tavoitteisiin on lisätty seuraava kohta: ”Pienten ja kohtuuhintaisten asuntojen rakentaminen akuutin asuntopulan korjaamiseksi”. Tavoitteen taustoja kuvataan asemakaavaselostuksen otsikolla 4.3.2. ”Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen”.*

*Voimassa olevan Vaasan maapoliittisen ohjelman mukaan huoneistotyyppijakaumaa ohjataan Vaasassa tontinluovutusehdoilla ja asemakaavoituksella sekä aluekohtaisilla asunto- ja maapoliittisilla linjauksilla. Maapoliittisessa ohjelmassa todetaan, että huoneistotyyppijakauman ohjauksella varmistetaan, että asuntojakauma vastaa väestömuutoksesta johtuvaan kysyntään lyhyellä ja pitkällä aikavälillä.*

- *Asuntopoliittisella ohjelmalla ei aseteta asuntojen huoneistoalan keskikokokovaatimusta koko kaupungin tasolle. Vaatimukset asuntojen keskikoosta ja eri huoneistotyyppijakaumien vähimmäisosuuksista soveltuvat Ravilaakson kokoiselle uudelle merkittävälle asuinalueelle (noin 2 500 asukasta). Toisilla alueilla esim. pienten vuokra-asuntojen tuotanto saattaa olla tarpeen alueen nykyisen asuntokannan hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakauman*

*monipuolistamiseksi. Asuntotuotannossa on varmistettava kysyntää vastaavien asuntojen syntyminen. Trendejä on seurattava tarkkaan.*

- *Tapauskohtaisesti tulisi voida rakentaa asuntoja ilman asemakaavoissa asetettua asuntojen huoneistoalan keskikokomääräystä (50 m2) esim. silloin, kun pienten vuokra-asuntojen tuotanto on tarpeen alueen nykyisen asuntokannan hallintamuoto- ja huoneistotyyppijakauman monipuolistamiseksi.*

Pohjanmaan museo (7.10.2025)

Asemakaavaluonnoksen toteutuminen tarkoittaa entisen Palosaaren työväentalon purkamista uuden kerrostalon alta. Työväentalon alkuperäinen osa on valmistunut 1950-luvun alussa ja sitä on myöhemmin laajennettu useaan otteeseen. Nykyisestä rakennuksesta on enää vaikeata erottaa eri vuosikymmeninä toteutetut laajennusvaiheet. Työväenyhdistys luopui rakennuksesta 2019, eikä rakennus enää toimi kokoontumisrakennuksena.

Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo liittyy etenkin rakennuksen historiaan ja käyttöhistoriaan (henkinen perinne, Palosaaren ja yhdistyksen historia). Rakennuksella ei voida sanoa olevan arkkitehtonista, rakennustaiteellista tai ympäristöllistä arvoa. Rakennus ei myöskään ilmianna alkuperäistä tehtäväänsä ulkoisesti. Museo yhtyy siksi inventointiraportin loppupäätelmään, että työväenyhdistystoiminnan aineettomien arvojen suojelemiseksi ei rakennuksen säilyttäminen ole välttämätöntä (joskin ainakin ulkoisesti hyväkuntoisen rakennuksen purkaminen harmittaa).

Kaavaluonnos sallii AK-korttelin Pikitehtaankadun ja Varisselänkadun vastaiseen kulmaan nelikerroksisen kerrostalon rakentamisen. Havainnekuvista päätellen, nelikerroksinen rakennus ei kuitenkaan dominoi lähiympäristöään, vaan asettuu luontevasti kadunvarren rakennettuun ympäristöön. AK asunkerrostalojen korttelialueen kaavamääräykset myös ohjaavat sopivasti kerrostalon sopeuttamista lähialueen rakennettuun ympäristöön.

Museolla ei ole lisättävää kaavaluonnokseen.

***Vastine:*** *Ei vaikutusta asemakaavaluonnokseen.*

### 4.4.5. Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

Luonnosvaiheessa tulleiden lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta kaavamateriaaliin tehtiin seuraavat korjaukset ennen ehdotusvaiheen nähtäville asettamista.

**Asemakaavakarttaa ja -määräyksiä** on korjattu seuraavasti:

- Yleismääräyksiin on määritetty vihertehokkuuden vähimmäistaso.
- Pienehköjä teknisiä korjauksia on tehty.

**Asemakaavaselostusta** on täydennetty seuraavasti:

- Kaavaselostusta on täydennetty luonnos- ja ehdotusvaiheiden välissä tehdyillä muutoksilla perusteluineen.
- Sellaisia pienehköjä teknisiä korjauksia on tehty, jotka eivät vaikuta tekstin sisältöön.
- Asemakaavan seurantalomake on tehty.

- Lukuun 5.3.2, ”Vaikutukset luonnonympäristöön”, on lisätty tietoa vihertehokkuudelle asetetusta vähimmäistasosta.

### 4.4.6. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläoloaikana tulleet lausunnot ja muistutukset ja niiden vastineet

Täydennetään myöhemmin

### 4.4.7. Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

Täydennetään myöhemmin

# 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

## 5.1. Kaavan rakenne

Asemakaavan rakenne on säilynyt luonnosvaiheen mukaisena. Asemakaavalla mahdollistetaan entisen Palosaaren työväentalon purkaminen ja korvaaminen uudella asuinkerrostalolla. Kaava-alue osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Asemakaavan muutoksella maankäyttöä tehostetaan ja alue muutetaan urbaaniksi asuinympäristöksi. Asemakaavamääräyksillä pyritään ohjaamaan uudisrakennuksen muotokieltä ja arkkitehtuuria niin, että alueesta muodostuu ympäristönsä kanssa kaupunkikuvallisesti yhtenäinen alue. Alueen liikenne on osoitettu siten, että tontille ajetaan Varisselänkadulta ja pysäköintialue on maan päällä.

## 5.2. Mitoitus

Kaava-alue muodostuu yhdestä tontista, jonka laajuus on 1 240 $m^2$:n (0,124 hehtaaria). Tontille osoitetaan 1 200 $m^2$:n rakennusoikeus, mikä vastaa noin 0,97:n tehokkuutta. Kaikkiaan tontin rakennusoikeus kasvaa 240 k-$m^2$ (25 %). Asemakaavalla mahdollistetaan tontille 4-kerroksinen asuinkerrostalo, jossa on noin 25 uutta asuntoa. Asuntojen keskimääräinen koko on 33,2 $m^2$. Lisäksi talousrakennuksille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 100 k-$m^2$.

## 5.3. Kaavan vaikutukset

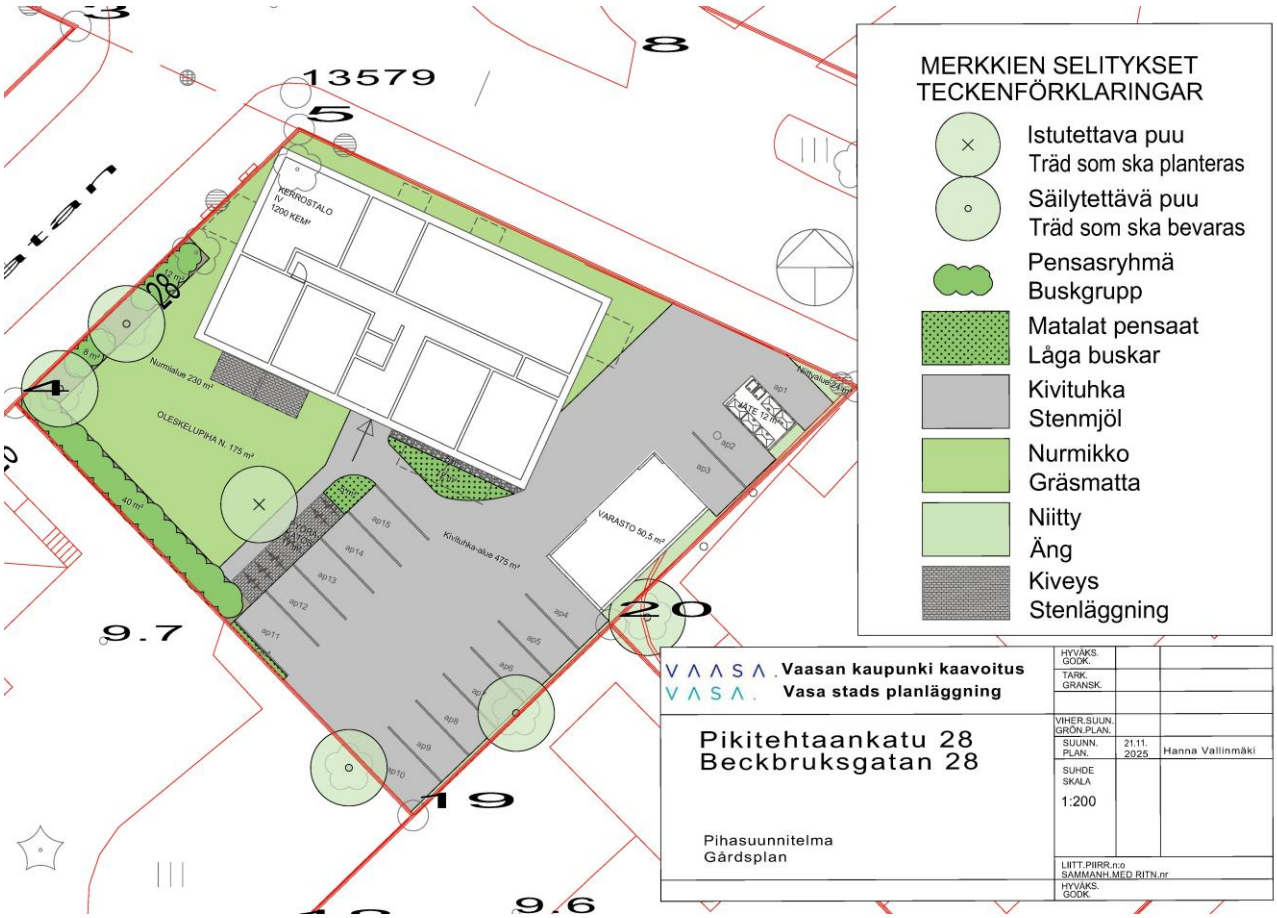
### 5.3.1. Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Asemakaavan muutos lisää asukasmäärää, mikä puolestaan lisää liikennettä ja pysäköintiä alueella. Liikenteelle ja pysäköinnille aiheutuvat vaikutukset arvioidaan pieniksi, koska kohde on suhteellisen pieni. Liikenne tontille ohjataan Varisselänkadulta, joka on suhteellisen vilkkaasti liikennöity katu, mikä tarkoittaa, että liikenteen määrä rauhallisemmalla Pikitehtaankadulla ei lisäänny. Pysäköinti sijoitetaan maan päälle tontille ajon yhteyteen, mikä myös mahdollistaa pysyvän kasvillisuuden istuttamisen. Rakennuksen sijainti Varisselänkadun varrella auttaa vaimentamaan liikenteestä aiheutuvaa melua, tärinää ja ilmansaastetta ja luo siten viihtyisämmän pihaympäristön.

### 5.3.2. Vaikutukset luonnonympäristöön

Asemakaavan muutoksella on vain vähäisiä vaikutuksia luonnonympäristöön. Kaava-alue on lähes kokonaan rakennettu eikä siellä ole varsinaisia luontoalueita. Kaava-alueella ei ole havaittu luonnonsuojelu- tai metsälain nojalla suojeltuja luontotyyppejä tai muita arvokkaita elinympäristöjä, jotka tulisi ottaa huomioon tulevassa maankäytön suunnittelussa. On suotuisaa rakentaa kaupungin jo rakennetuille alueille, kun taas alueet, joilla on enemmän luonnonarvoja, säilytetään rakentamattomina.

Alueella käytetään viherkerroinmenetelmää, jolla varmistetaan riittävä määrä vettä läpäiseviä pintoja ja kasvillisuutta. Asemakaavassa on asetettu viherkertoimen vähimmäistasoksi 1,0, joka arvioidaan helposti saavutettavaksi esimerkiksi istutetuilla pinnoilla, puilla, pensailla tai viherkattojen avulla. Hulevesien hallinnassa pyritään sellaisiin materiaali- ja rakenneratkaisuihin, jotka läpäisevät vettä ja johtavat hulevesiä mahdollisimman paljon kasvillisuudelle.




*Kuva: Esimerkki pihasuunnitelmasta, joka havainnollistaa, miten vähimmäistaso 1,0 voidaan saavuttaa, Hanna Vallinmäki.*

### 5.3.3. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos lisää rakentamista sekä tiivistää ja tehostaa alueen käyttöä. Kaava mahdollistaa 25 uuden asunnon asuinkerrostalon sekä oheisrakennusten, eli suojakatosten, varastorakennusten ja jätehuollon rakennusten rakentamisen. Asemakaavan toteutumisen arvioidaan vaikuttavan myönteisesti kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön. Kaavan mahdollistamasta rakennuksesta tehdään enintään 4-kerroksinen, eikä se poikkea lähiympäristön mittakaavasta, rakennustavasta tai muotokielestä, vaan sopeutetaan näihin. Rakentaminen voi toki vaikuttaa mikroilmastoon alueella, koska tuuliolosuhteet ja lämpötilaolosuhteet voivat muuttua, kun uudesta rakennuksesta tulee tontin nykyistä rakennusta suurempi ja korkeampi.

Varisselänkadun varrelle sijoitettava uudisrakennus rajaa korttelia. Samalla avataan lähimpien rakennusten välille valoisaa ja viihtyisää pihatilaa. Uudisrakennuksen arvioidaan varjostavan kaava-aluetta ja naapurikiinteistöjä vain hyvin vähän, mutta Varisselänkatu muuttuu varjoisammaksi. Asemakaavan muutos osin parantaa ja osin heikentävää naapurikiinteistöjen maisemia. Muutos vaikuttaa kielteisesti lähinnä kaava-alueen kaakkoispuolella sijaitsevaan naapurikiinteistöön, koska uusi rakennus rajoittaa ylimpien kerroksien avoimia näkymiä.

Kaavamerkinnöillä ja määräyksillä ohjataan uudisrakennuksen sovittamista rakennettuun ympäristöön. Rakennuksen kerroslukumäärä on määritelty niin, että ympäröivä rakennuskanta on huomioitu. Rakennuksen sijoittelussa tontille on varmistettu, että rakennus ei varjosta omaa tai naapuritontteja. Kaavassa määrätään, että rakennuksessa tulee olla harjakatto ja sen julkisivujen tulee olla vaaleita ja sävyltään murrettuja.

### 5.3.4. Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan sosiaalisten vaikutusten arviointi perustuu Asuntokokojen ohjausta tukeva analyysi Varssielänkatu 22-analyysiin, joka on asemakaavan taustaselvityksenä.

Asemakaavan toteutuessa tontille voidaan rakentaa kerrostalo, jonka asuntojakauma on hiukan lähiympäristön muuta asuntojakaumaa pienempi. 500 metrin säteellä sijaitsevissa kerrostaloissa ja pienkerrostaloissa on tällä hetkellä yhteensä 2795 asuntoa, joista 39 % on yksiöitä, 39 % kaksioita, 16,2 % kolmioita ja 5,7 % suurempia asuntoja. Asemakaavan taustaselvitykseksi laaditussa viitesuunnitelmassa rakennukseen on suunniteltu 25 asuntoa, joista 56% on yksiöitä, 28 % kaksioita ja 16% kolmioita ja 0 % sitä suurempia asuntoja. Asemakaava mahdollistaa siis suuremman määrän yksiöitä tähän kohteeseen.

Tällä hetkellä lähiympäristön väestörakenne on melko tasapainoinen, mutta 18-24- ja 25-39-vuotiaiden osuus on hieman korostunut. Heidän osuutensa on noin puolet koko väestöstä. Kun toteutetaan lisää pieniä asuntoja, nuorten henkilöiden määrä todennäköisesti kasvaa alueella. Kyseessä on kuitenkin pieni kerrostalo, jolla on kokonaisuudessaan vain vähäisiä muutoksia alueen asuntojakaumaan, asuntojen keskipinta-alaan tai väestörakenteeseen.

## 5.4. Kaavamerkinnät ja-määräykset

Kaavamerkinnät- ja määräykset on esitetty asemakaavakartassa (liite1).

## 5.5. Nimistö

Asemakaavalla ei tehdä muutoksia alueen paikannimiin.

# 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

## 6.1. Toteuttaminen ja ajoitus

Toteuttaminen voidaan aloittaa asemakaavan saatua lainvoiman. Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuonna 2026. Kaavoituksen etenemistä voi seurata Kaavoituksen verkkosivulla: www.vaasa.fi/ak1120

## 6.2. Toteutuksen seuranta

Asemakaava-asiakirjat toimivat alueen kehittämisen perustana.

# VAASA
# VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
18 kaupunginosa, kortteli 2

DETALJPLANEÄNDRING
stadsdel 18, kvarter 2

**KÄSITTELYT**
**BEHANDLINGAR**

Vireilletulo / Aktuell 15.06.2021
Suunnittelujaosto / Planeringssektion 15.06.2021
OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 19.08.2021
Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 15.09.2025
Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 03.12.2025
Julkisesti nähtävillä MRA § 27 / Till allmänt påseende 11.12.2025

**KAAVOITUS**
**PLANLÄGGNING**

**Kaava nr**
**Stadsplan** 1120

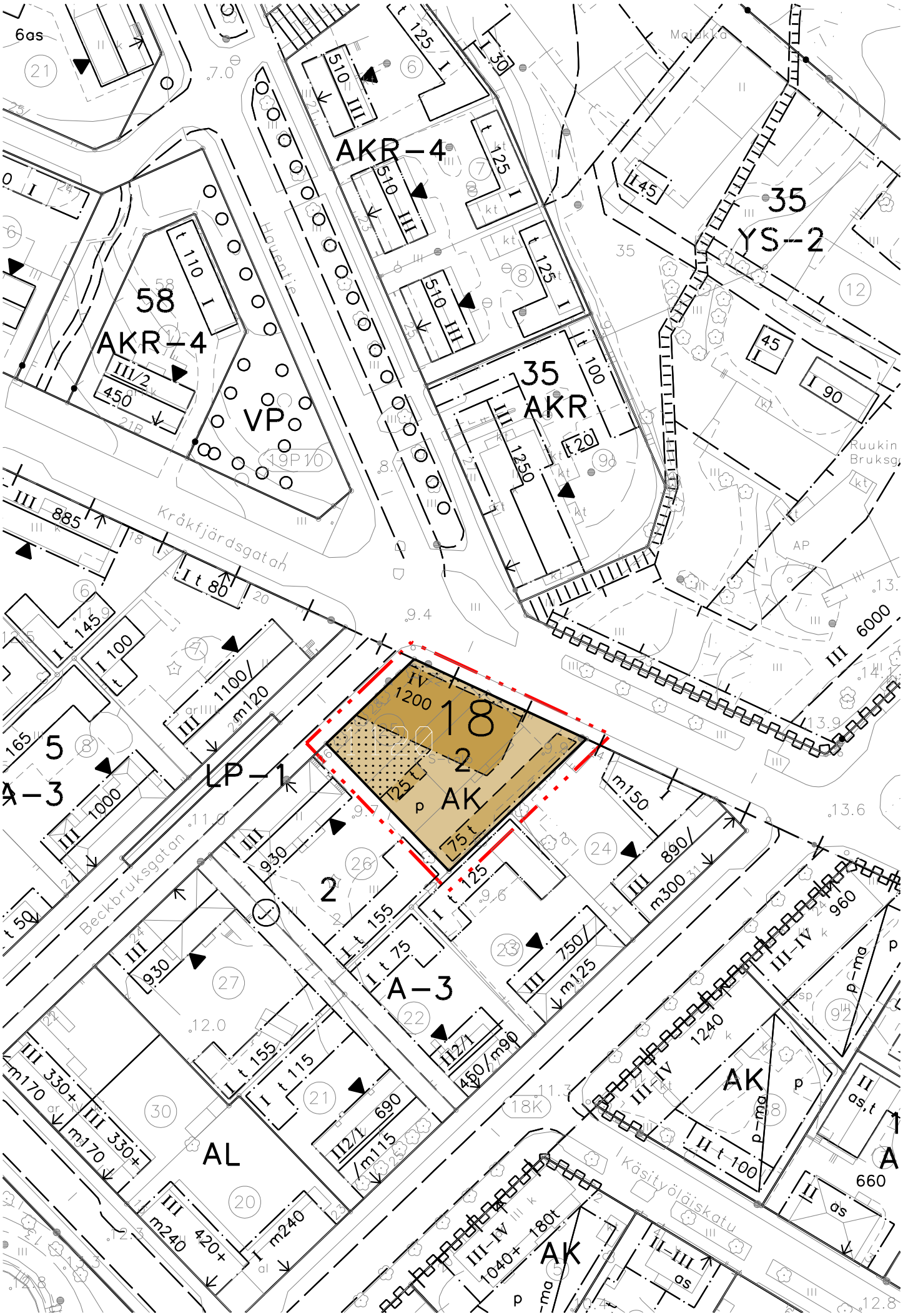
**Mittakaava**
**Skala** 1/1000

**Laatinut**
**Uppgjord av** JHe

**Piirtänyt**
**Ritad av** MWi

**Pvm**
**Datum** 12.09.2025

Päivi Korkealaakso
**kaavoitusjohtaja**
**planläggningsdirektör**


6as
AKR–4
58
AKR–4
III/2
450
VP
19P 10
35
AKR
III 1250
t 20
35
YS–2
45
I 90
III 885
Kråkfjärdsgatan
I t 80
I t 145
I 100 t
III 1100/
m120
5
A–3
III 1000
LP–1
IV
1200
18
2
AK
125 t
p
75 t
III 6000
III 930
2
I t 125
I t 155
I t 75
A–3
III 890/
m300
III 750/
m125
III 930
AL
I t 155
I t 115
II2/1 690
/m115
II2/1
450/m90
III 330+
m170
III 330+
m170
III 420+
m240
I m240
III–IV
1240
AK
III–IV
960
p–ma
II t 100
II as,t
660
III–IV
1040+ 180t
AK
II–III
as
Beckbruksgatan
Käsityöläiskatu
Ruukin
Bruksg
Malmkrd

# ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET
# DETALJPLANEBESTÄMMELSER

| Merkintä | Selitys |
|---|---|
| AK | Asuinkerrostalojen korttelialue.<br>Vähintään 15 % asunnoista tulee toteuttaa kahden tai useamman makuuhuoneen asuntoina. Rakennuksissa tulee olla harjakatto. Julkisivujen tulee olla vaaleita ja värisävyltään lämpimiä ja murrettuja. Talousrakennusten ja katosten naapurikiinteistöihin rajautuvien julkisivujen tulee olla pystyrimalaudoitettua puuta.<br>Asemakaavakartalle merkityn rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa parvekkeita. Varisselänkadulle avautuvan julkisivun parvekkeiden tulee olla ranskalaisia parvekkeita tai ulokeparvekkeita. Varisselänkadulle avautuvalle julkisivulle ei saa sijoittaa parveketorneja.<br><br>Asuinrakennuksiin tulee osoittaa yhteistiloja seuraavasti:<br>Irtaimistovarastot 2 h + k ja tätä pienemmillä asunnoilla: 2 m²/asunto (ilman käytäviä)<br>Irtaimistovarastot 3 h + k ja tätä suuremmilla asunnoilla: 3 m²/asunto (ilman käytäviä)<br>Ulkovälinevarasto: 2 m²/asunto (voi olla kylmää tilaa)<br>1 % asumisen rakennusoikeudesta tulee varata yhteistiloille (mm.talopesula, korjaustilaa yms.) ja liikkumisapuvälineille.<br><br>Käyttökelpoista ja viihtyisää leikki-, oleskelu- ja istutettavaa tilaa tulee varata piha-alueelta 10 m² / 50 m² asumisen huoneistoalaa.<br><br>Kvartersområde för bostadsvåningshus.<br>Minst 15 % av bostäderna ska ha två sovrum eller fler.<br>Byggnader ska ha sadeltak. Fasadens färgsättning ska vara ljus och ha en varm och bruten nyans. Fasadytor på ekonomibyggnader och skyddstak som gränsar mot grannfastigheter ska ha stående lockläktspanel.<br>Balkonger får förläggas utanför byggnadsytan på detaljplanekartan. Balkongerna mot Kråkfjärdsgatan ska vara franska balkonger eller utskjutande balkonger. Balkongtorn får inte placeras mot Kråkfjärdsgatan.<br><br>I bostadsbyggnaderna ska gemensamma utrymmen anvisas enligt följande:<br>Lägenhetsförråd för bostäder med 2 r + k eller mindre: 2 m²/bostad (exkl. gångar).<br>Lägenhetsförråd för bostäder med 3 r + k eller större: 3 m²/bostad (exkl. gångar).<br>Förråd för utevistelseutrustning: 2 m² /bostad (kan vara kallt utrymme)<br>1 % av byggnadsrätten för boende måste reserveras för gemensamma utrymmen (bl.a. tvättstuga, reparationsutrymme m.m.) och för rörelsehjälpmedel.<br><br>På gårdsområdet ska det reserveras användbart och trivsamt lek- vistelse- och planteringsutrymme 10 m² / 50 m² bostadsyta. |
|  | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.<br>Linje 3 m utanför planområdets gräns. |
|  | Kaupunginosan raja.<br>Stadsdelsgräns. |
|  | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.<br>Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. |

Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.



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

18

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

2

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

1200

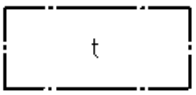
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

IV

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



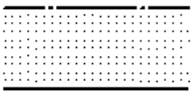
Rakennusala.
Byggnadsyta.




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




Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Riktgivande byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.




Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.

YLEISMÄÄRÄYKSIÄ

Hulevesiä tulee viivyttää tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma.

Rakennelmien sijoittamisessa on huomioitava paloturvallisuus ja pelastustoiminnan tarpeet.

Pysäköinti- ja liikennealueita ei saa asfaltoida, vaan niissä on käytettävä vettä läpäisevää päällystettä. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee istuttaa.

Alueella tulee käyttää viherkerroinmenetelmää. Menetelmällä varmistetaan, että alueella on riittävä määrä vettä läpäiseviä pintoja ja kasvillisuutta. Vihertehokkuuden vähimmäistaso on 1,0.

Pihasuunnitelmassa tai asemapiirroksessa tulee esittää vihertehokkuuselementit.

Ennen tämän kaavan lainvoimaisuutta rakennusluvan saaneelle rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin rakennusalasta, jos olemassa oleva rakennus sijaitsee kaavassa rakennusalaksi merkityn alueen ulkopuolella.

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT
Asuinrakentaminen1 ap/85 k-m2
Tehostettu erityisryhmien palveluasuminen, tuettu opiskelija-asuminen sekä yleishyödylliset palvelutilat ja toiminnot 1 ap/120 k-m²
Muu palveluasuminen (esim. senioriasuminen) 1 ap/130 k-m²

Autopaikkavelvoite ei koske seuraavia: Asumista palvelevat asunnon ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yleisessä käytössä olevat harraste-, kerho- ja saunatilat tms. sekä puolilämpimät parvekkeet.

POLKUPYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT
Tuettu opiskelija-asuminen: 1 pp/20 k-m²
Asuinrakentaminen: 1 pp/25 k-m².
Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee toteuttaa runkolukittavina ja säältä suojattuina.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Dagvattnet bör fördröjas på tomt- eller kvartersområdena innan det leds till dagvattensystemet. Den som inleder ett byggprojekt bör göra upp en plan för hanteringen av dagvattnet.

Vid placeringen av konstruktioner ska brandsäkerheten och räddningsverksamhetens behov beaktas.

Parkerings- och trafikeringsområden får inte asfalteras, utan beläggningsmaterialet bör vara vattengenomsläppligt. Tomtdelar som inte används för byggande, trafik eller parkering bör planteras.

På området ska grönfaktormetoden användas. Med metoden säkerställs att det finns tillräckligt med vattengenomsläppliga ytor och växtlighet på området. Miniminivån för grönfaktorn är 1,0. I gårdsplanen eller situationsplanen ska grönfaktorelementen anges.

Bygglov för ändringar och reparationer kan utan hinder av vad som bestäms i detaljplanen beviljas för en byggnad som beviljats bygglov innan denna plan har vunnit laga kraft gällande tomtens byggnadsyta, om den befintliga byggnaden ligger utanför byggnadsytan.

MINIMIANTAL BILPLATSER
För bostadsbyggande 1 bp/85m² vy
För effektiverat serviceboende för specialgrupper, understött studentboende samt allmännyttiga servicelokaler och funktioner 1 bp/120 m² vy
För annat serviceboende (t.ex. seniorboende) 1 bp/130 m² vy

Bilplatskravet gäller inte följande: Förråd utanför bostaden som betjänar boendet, hobby-, klubb- och bastuutrymmen e.d. som står till invånarnas förfogande eller halvvarma balkonger.

MINIMIANTAL CYKELPLATSER
För understött studentboende: 1 cp/20 m² vy
För bostadsbyggande: 1 cp/25 m² vy.
Minst hälften av cykelparkeringsplatserna ska förses med ramlås och väderskydd.

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

**Asemakaava nro 1120**

**Pikitehtaankatu 28**

**ASEMAKAAVAN MUUTOS**

# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

**15.9.2025**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa.

## Suunnittelun kohde

Kaavamuutosalue sijaitsee Palosaarella, Varisselänkadun ja Pikitehtaankadun risteyksessä. Asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 905-18-2-25, jolla sijaitsee entinen Palosaaren työväentalo.

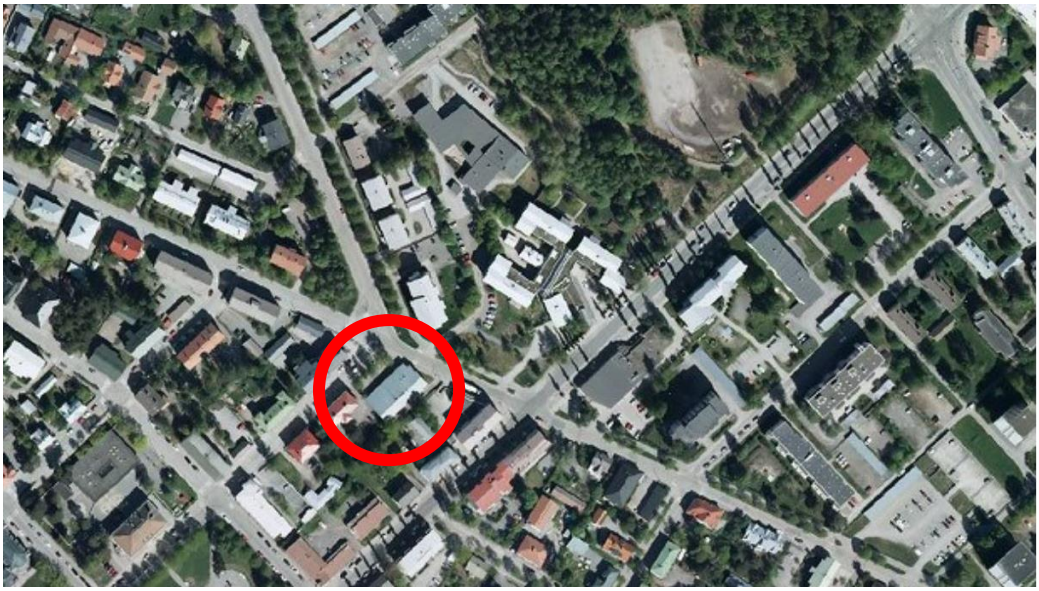
Kaava-alueelta on matkaa Palosaaren torille noin 250 metriä ja Vaasan kauppatorille noin 2500 metriä.




*Kaava-alueen sijainti.*




*Yllä olevassa kuvassa asemakaavoitettava kiinteistö on merkitty opaskartalle.*



*Yllä olevassa kuvassa asemakaavoitettava kiinteistö on merkitty vuoden 2018 ortoilmakuvaan.*

## Suunnittelun tavoite

Tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta. Asemakaavatyössä tutkitaan mahdollisuutta korvata nykyinen rakennus ympäristöön sopivalla asuinkerrostalolla. Tavoitteena on myös mahdollistaa pienten ja kohtuuhintaisten asuntojen rakentaminen akuutin asuntopulan korjaamiseksi. Kiinteistöllä oleva entinen Palosaaren työväentalo inventoidaan ja sen arvot tutkitaan osana asemakaavaprosessia.

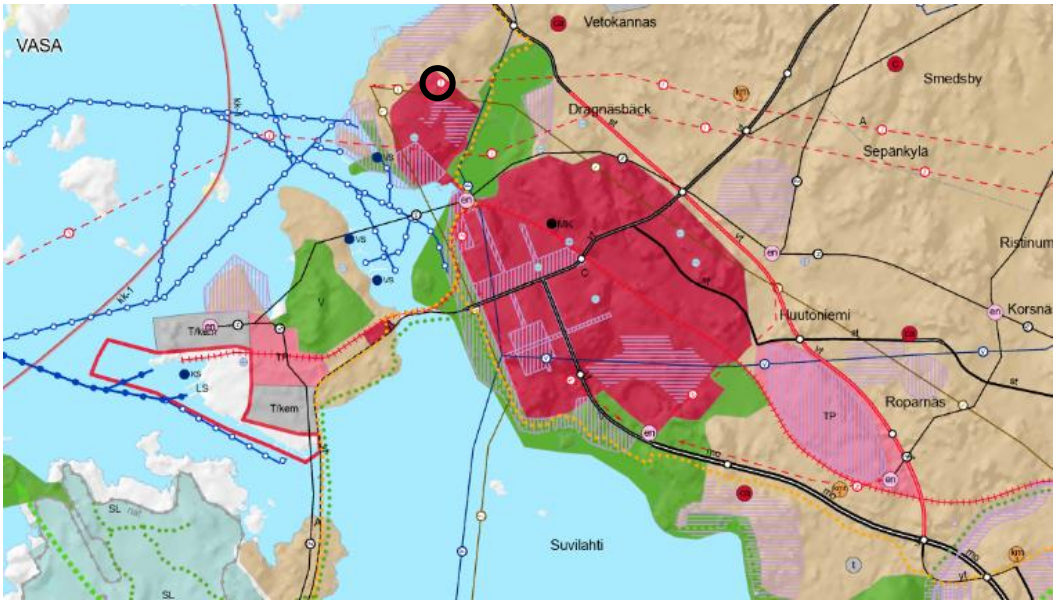
## Vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunginhallituksen suunnittelujaoston päätöksellä 15.6.2021.

## Kaavatilanne

**POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA 2050**

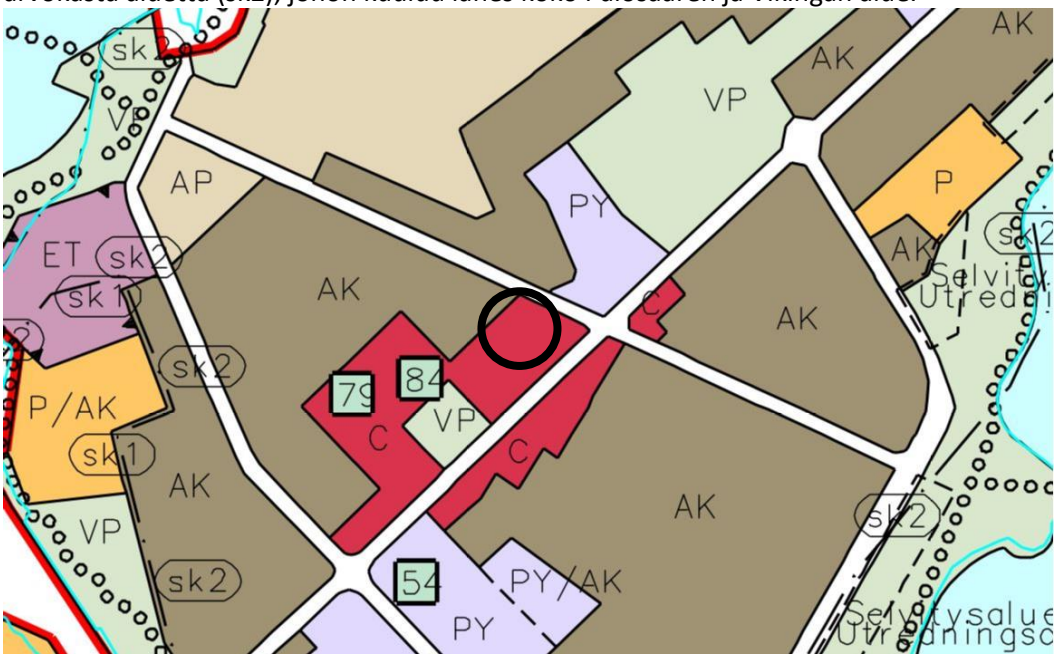
Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja tuli voimaan 2.7.2025. Maakuntakaavassa suunnittelualue on määritelty keskustatoimintojen alueeksi (C). Se sijaitsee Palosaaren ja Vikingan kaupunginosien rajakohdassa. Niistä molemmat on maakuntakaavassa määritelty maakunnallisesti tai seudullisesti arvokkaiksi rakennetuiksi kulttuuriympäristöiksi. Arvot liittyvät alueiden historiaan huvila-alueena.




*Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.*

**VAASAN YLEISKAAVA 2030**

Kaupunginvaltuuston 13.12.2011 hyväksymässä yleiskaavassa suunnittelualue on määritelty keskustatoimintojen alueeksi (C): *Alue varataan Vaasan kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille. Keskustatoimintojen alueelle saa sijoittaa MRL 114§:n mukaisen vähittäiskaupan suuryksikön.*
Kaavoitettava alue on osa kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokasta aluetta (sk2), johon kuuluu lähes koko Palosaaren ja Vikingan alue.

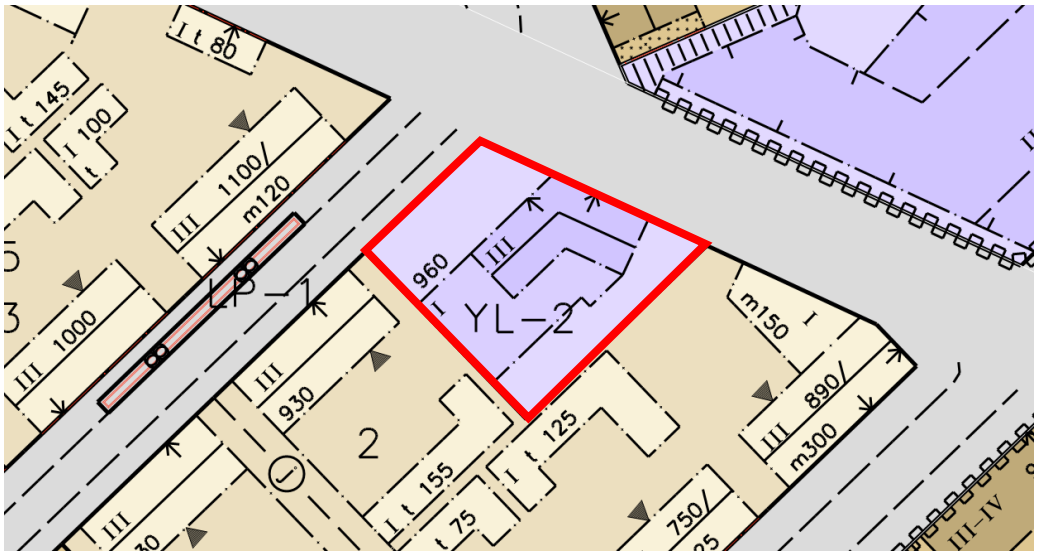


*Ote Vaasan yleiskaavasta. Kuvaan on merkitty kiinteistö, jota asemakaavan muutos koskee.*

**ASEMAKAAVATILANNE**

Kaavoitettavalla kiinteistöllä on voimassa asemakaava 658, joka on vahvistettu vuonna 1986. Tontin käyttötarkoitukseksi on osoitettu yleisten ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL-2), jolla *rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puu tai rappaus ja rakennuksella tulee olla harjakatto, jonka räystään leveyden tulee olla 30-50 cm.*

Asemakaavassa on mahdollistettu työväentalon korvaaminen Varisselänkadun katulinjaan kiinni rakennettavalla pohjamuodoltaan tylpän kulman muotoisella 3-kerroksisella rakennuksella, jossa olisi pihan puolella myös 1-kerroksinen osa.




*Kaavarajaus merkitty punaisella  voimassa olevien asemakaavojen yhdistelmäkarttaan.*

## Selvitykset

Kaavaa laadittaessa huomioidaan mm. seuraavat selvitykset:

- Asuntokokojen ohjausta tukeva analyysi Varisselänkatu 22. Vaasan kaupunki 2025
- Pikitehtaankatu 28 luontokartoitus. Vaasan kaupunki 2020
- Palosaaren työväentalo kulttuurihistoriallinen selvitys. Vaasan kaupunki 2021

Muita selvityksiä tehdään tarpeen mukaan kaavaprosessin aikana.

## Maanomistus

Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa.

## Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Palosaaren asukasyhdistys ry ja Vikingan Kyläyhdistys ry
- Muut alueella toimivat yritykset ja yhdistykset

**Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:**

Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Kuntatekniikka, Rakennusvalvonta, Vaasan Vesi, Konserninhallinto, Nuorisovaltuusto, Vaasan vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto

**Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:**

Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus / liikennevastuualue, Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus / ympäristövastuualue, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan poliisilaitos, Vaasan Sähköverkko Oy, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö

## Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Eri vaiheiden nähtävilläolosta ilmoitetaan kiinteistörekisteristä ilmeneville omistajille ja vuokralaisille kirjeitse sekä kuulutuksella kaupungin kuulutuskäytännön mukaisesti. (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet ja Tammipihan palvelupistessä (Teräksenkuja 1) sekä kaavoituksen kotisivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus.)

Kaavoituksen eteneminen:




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

**1. ALOITUS: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internet-sivuilta: www.vaasa.fi/ak1120

**2. KAAVALUONNOS (valmisteluvaiheen kuuleminen)**

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

**3. KAAVAEHDOTUS**

Osallistuminen **kirjallisella muistutuksella** kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (30 vrk). Muistutukset toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen. Viranomaislausuntojen ja mahdollisten muistutusten käsittelyn jälkeen kaavaehdotus etenee hyväksyttäväksi.

**4. ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN (MRL 52 §)**

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan kaupunginhallituksen esityksestä.

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

## Vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutosken arvioituja vaikutuksia tullaan kuvaamaan kaavaselostuksessa. Kaavatyössä on tarkoitus arvioida ainakin seuraavia vaikutuksia:

- Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin
- Vaikutukset luonnonympäristöön
- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- Sosiaaliset vaikutukset

Vaikutusten arviointi tehdään yhdessä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.

## Viranomaisyhteistyö

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

## Sopimukset

Kaupunki neuvottelee maanomistajien kanssa kaavoituksen toteuttamiseen tarvittavat sopimukset.

## Aikataulu

Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuonna 2026.

Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/ak1120

## Yhteystiedot

Kaavoitusarkkitehti Jennifer Heikius, puh. 040 514 4390 jennifer.heikius@vaasa.fi

Kaavoitusarkkitehti Kati Vuohijoki, puh. 040 508 1003 kati.vuohijoki@vaasa.fi

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

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

Tapaamiset varataan etukäteen kaavan valmistelijan kanssa.

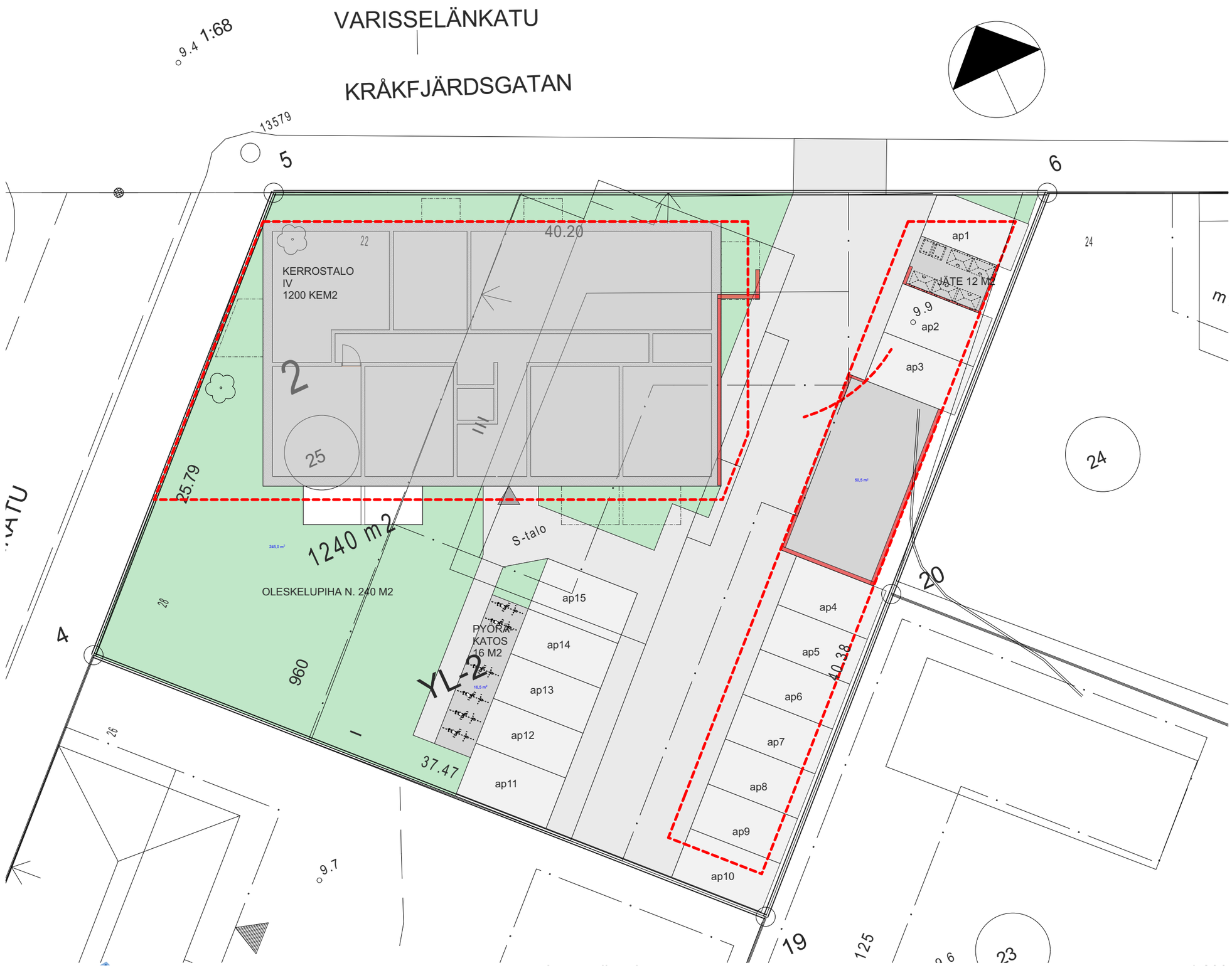
## Allekirjoitus

Päivi Korkealaakso

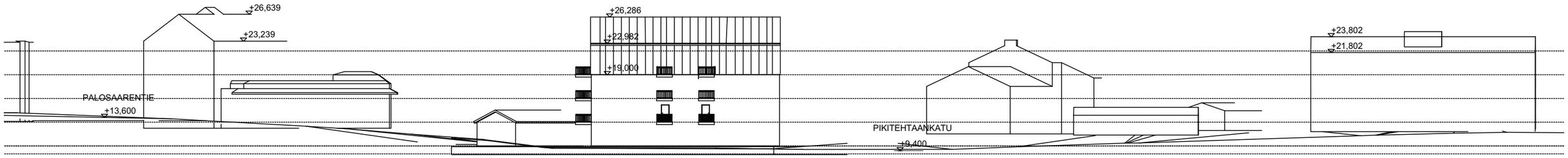
Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

## Lakiviitteet

Alueidenkäyttölaki: 52 §, 62-67 §, 188 § ja 191 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27 § ja 30-32 §



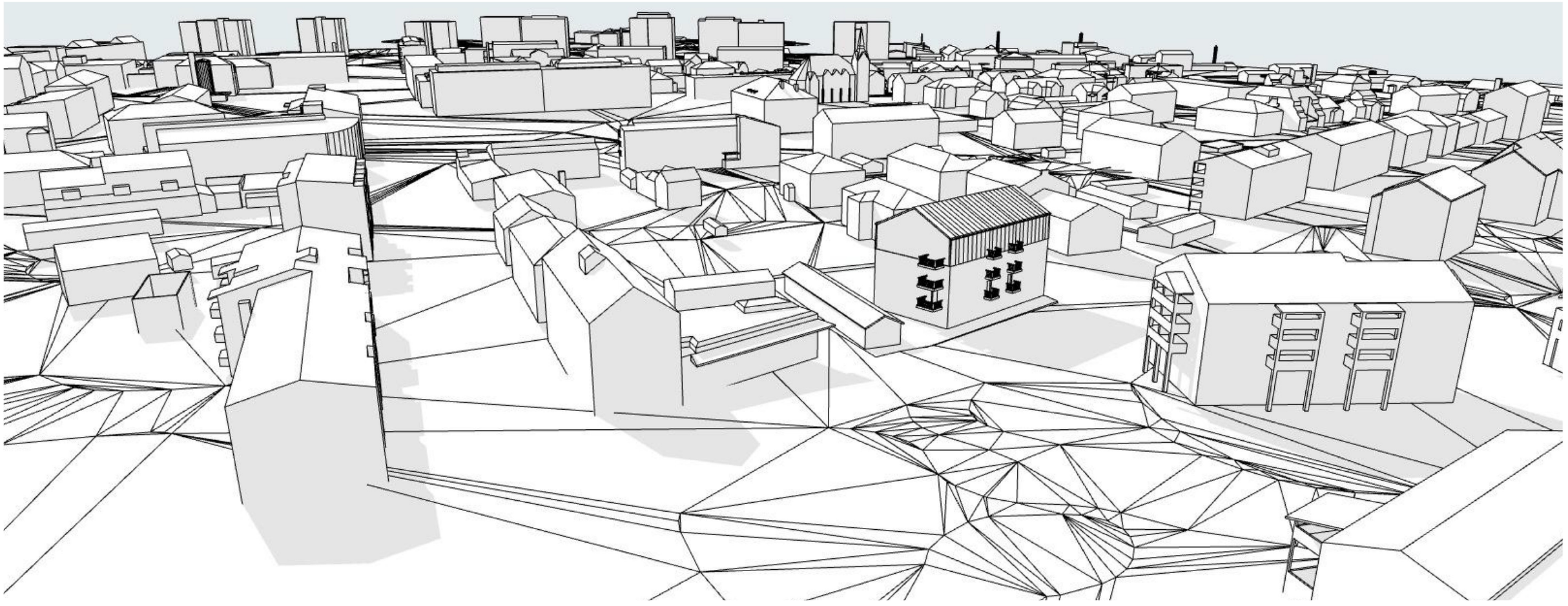

*Havainnekuva: Asemapiirros, WasaPlan. 1:200*
*Illustration: Situationsplan, WasaPlan. 1:200*




*Havainnekuva: Leikkaus, WasaPlan. 1:500*
*Illustration: Sektion, WasaPlan. 1:500*



*Havainnekuva: Näkymä Palosaarentielt, WasaPlan.*
*Illustration: Vy från Brändövägen, WasaPlan.*



*Havainnekuva: Ilmakuva idästä, WasaPlan.*
*Illustration: Flygbild från öster, WasaPlan.*

# Asemakaavan seurantalomake
## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kunta** | Vaasa | **Täyttämispvm** | 24.11.2025 |
| **Kaavan nimi** | Pikitehtaankatu 28 | | |
| **Hyväksymispvm** | | **Ehdotuspvm** | |
| **Hyväksyjä** | V - kunnanvaltuusto | **Vireilletulosta ilm. pvm** | 19.8.2021 |
| **Pysyvä kaavatunnus** | | **Kunnan kaavatunnus** | 1120 |
| **Kaava-alueen pinta-ala [ha]** | 0,1240 | **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]** | |
| **Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]** | | **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** | 0,1240 |

**Ranta-asemakaava** **Rantaviivan pituus [km]**

| | | |
|---|---|---|
| **Rakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** |
| **Lomarakennuspaikat [lkm]** | **Omarantaiset** | **Ei-omarantaiset** |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,1240** | **100,00** | **1200** | **0,97** | **0,0000** | **240** |
| **A yhteensä** | 0,1240 | 100,0 | 1200 | 0,97 | 0,1240 | 1200 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | -0,1240 | -960 |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | | | | | | |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,0000** | **0,00** | **0** | **0,0000** | **0** |

| Rakennussuojelut | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|---|---|---|---|---|
| | [lkm] | [k-m²] | [lkm ±] | [k-m² ±] |
| **Yhteensä** | **0** | **0** | **0** | **0** |

# Alamääräykset tai -merkinnät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m² ±] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Yhteensä** | **0,1240** | **100,00** | **1200** | **0,97** | **0,0000** | **240** |
| **A yhteensä** | 0,1240 | 100,0 | 1200 | 0,97 | 0,1240 | 1200 |
| AK | 0,1240 | 100,0 | 1200 | 0,97 | 0,1240 | 1200 |
| **P yhteensä** | | | | | | |
| **Y yhteensä** | | | | | -0,1240 | -960 |
| YL-2 | | | | | -0,1240 | -960 |
| **C yhteensä** | | | | | | |
| **K yhteensä** | | | | | | |
| **T yhteensä** | | | | | | |
| **V yhteensä** | | | | | | |
| **R yhteensä** | | | | | | |
| **L yhteensä** | | | | | | |
| **E yhteensä** | | | | | | |
| **S yhteensä** | | | | | | |
| **M yhteensä** | | | | | | |
| **W yhteensä** | | | | | | |