Asemakaava nro 1149

VASKILUODON TYÖPAIKKA-ALUE

- Vaskiluodon voimalaitoksen toimistorakennus ja tukitoiminnot
- Wärtsilän teknologiakeskuksen pysäköinti

ASEMAKAAVA, ASEMAKAAVAMUUTOS JA TONTTIJAKO

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

24.11.2025

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS) on asemakaavan aloitusvaiheen suunnitelma, jossa kerrotaan, miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internet-sivuilta: www.vaasa.fi/ak1149

Suunnittelun kohde

Suunnittelualue sijaitsee Vaskiluodossa noin kolmen kilometrin etäisyydellä Vaasan kauppatorilta. Alue jakautuu kahteen toisistaan erilliseen kohteeseen:

- Wärtsilän teknologiakeskus STH ”Sustainable Technology Hub”, jonka pysäköintiratkaisuja asemakaava koskee.
- Vaskiluodon voimalaitoksen pohjoispuolella oleva vesialue, jolle kaavoitetaan toimistorakennus ja tukitoimintoja.



Kaava-alueen osat on rajattu karkeasti mustalla värillä opaskartalle

Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi



Asemakaavarajaus esitettynä ortoilmakuvan päällä (musta rajaus).

Suunnittelun tavoitteet

EPV ENERGIA OY:N TAVOITTEET (Energiantuotantokiinteistöä koskevat tavoitteet)

- EPV Energia Oy haluaa rakentaa toimistorakennuksen ja tukitoimintorakennuksia nykyisen energiantuotantokiinteistön pohjoispuolelle. Toimistorakennuksen arvioitu laajuus on noin 1000-2000 kerrosneliömetriä ja kerroslukumäärä 2-3. Alueella energiantuotantotoimintoja harjoittaa EPV Energia Oy:n tytäryhtiö Vaasan Voima Oy.
- Toimiston rakentaminen edellyttää vesialueelle tehtäviä täyttöjä / nykyisen täyttöalueen laajentamista.

Vesialueelle laajentumisen tarve johtuu tilan puutteesta ja henkilöturvallisuuteen liittyvistä syistä. Naapurikiinteistön teolliset toiminnot ja polttoainesäiliöt aiheuttavat turvallisuusriskin nykyisille toimistotiloille, toimintojen saavutettavuudelle sekä pelastautumisreiteille. Kyseisiä tiloja ollaan uusimassa myös sisäilmaongelmien vuoksi ja ne halutaan samalla siirtää turvallisempaan paikkaan. Näin saadaan vapautettua tilaa energiatuotantoratkaisujen kehittämiselle energiantuotantokiinteistön sisällä, sekä mahdollistetaan myös naapurikiinteistön kehittämistoimia vaarantamatta voimalaitoksen henkilöturvallisuutta. EPV Energia Oy:n ja Vaasan Voima Oy:n tavoitteena on edistää vastuullista ja kestävää energiantuotantoa Vaskiluodossa.

WÄRTSILÄ FINLAND OY:N TAVOITTEET (teknologiakeskus STH:ta koskevat tavoitteet)

- Teknologiakeskuksen alueen laajentaminen kiinteistölle 905-13-3-7 (”Williamssonin tontti”)
- Teknologiakeskuksen maantasopysäköinnin ja pysäköintilaitoksen mahdollistaminen kiinteistölle 905-13-3-7.
- Teollisuuskadun itäpuolisen voimajohtoalueen käyttötarkoituksen muuttaminen pysäköintialueeksi.

- Frilundinpolun varrella sijaitsevalle LPA-alueelle saapuvan liikenteen ohjaaminen suoraan Kaarlentieltä kiinteistön 905-13-3-7 kautta. Tavoitteena on, että Suomen Sokerin läheisyyteen ohjautuu vähemmän Wärtsilän työpaikkaliikennettä kuin nykyään.

VAASAN KAUPUNGIN STRATEGISET TAVOITTEET

Asemakaavalla edistetään yritysten toimintaedellytyksiä. Samalla toteutetaan kaupungin vetovoimaisuuteen liittyvää strategista tavoitetta.

EPV:n toimistorakennuksen siirto toiseen paikkaan vapauttaa nykyistä energiantuotantokiinteistöä uusille toiminnoille, joilla puolestaan on merkittävä rooli Vaasan hiilineutraaliuteen liittyvien tavoitteiden toteuttamisessa.

YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVAT TAVOITTEET

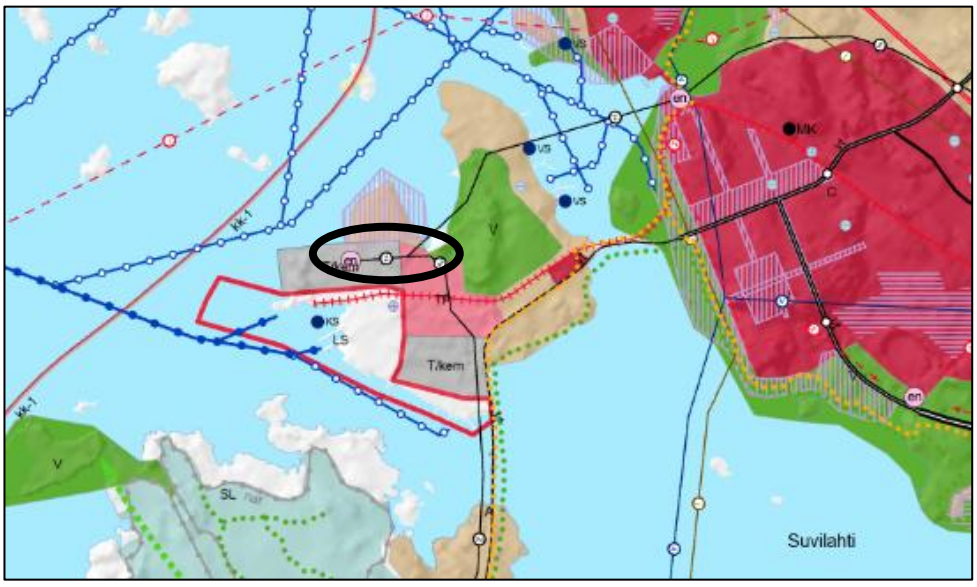
- Suomen Sokerin alueen arvojen ja asumisen olosuhteiden huomioiminen suunnittelussa
- Luonto- ja maisema-arvojen huomioiminen
- Kaupunkivihreän lisääminen kaava-alueella
- Hulevesien laadullisen käsittelyn huomioiminen suunnittelussa

Vireilletulo

Wärtsilä Finland Oy on hakenut asemakaavan muutosta 11.7.2025.
EPV Energia Oy on hakenut asemakaavan muutosta 25.8.2025.
Asemakaavanmuutos tulee vireille kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä, jolla se hyväksyy tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville.

Kaavatilanne

Pohjanmaan maakuntakaava 2050



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050. Kaavoitettavat alueet on karkeasti rajattu kartalle mustalla värillä.

Maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja se tuli voimaan 2.7.2025.

Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

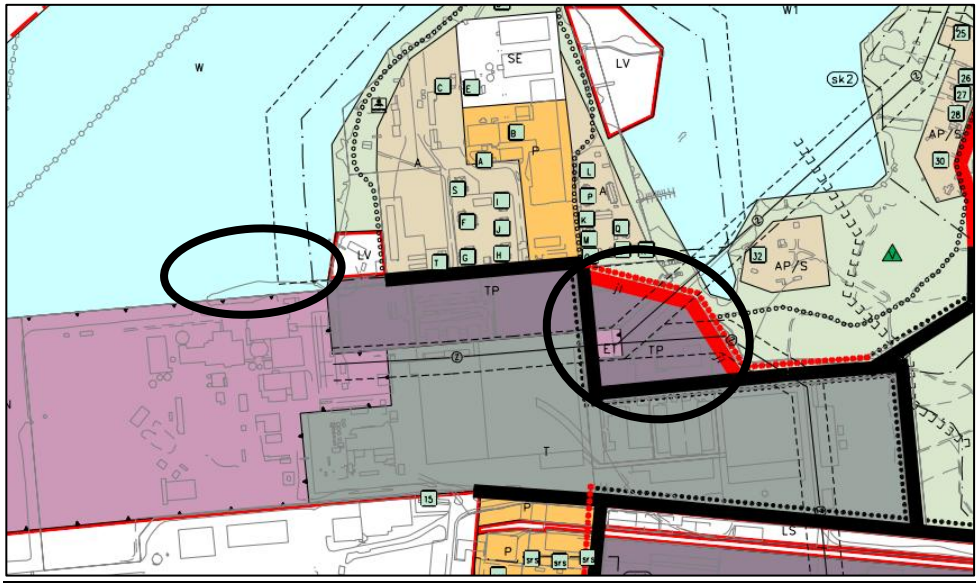
EPV Energia Oy:n suunnittelualue on merkitty maakuntakaavaan osittain vesialueeksi ja osittain kemianteollisuuden ja kemiallisten aineiden varastointialueeksi (T/kem).

Wärtsilän teknologiakeskusta koskeva alue on merkitty maakuntakaavaan työpaikka-alueeksi (TP).
Merkinnän kuvaus: *Aluevarausmerkinnällä osoitetaan työpaikka-alueita keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Uudet tai pienialaiset työpaikka-alueet osoitetaan kohdemerkinnällä.*
Suunnittelumääräys: *Tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota siihen, että alue on hyvin saavutettavissa erityisesti joukkoliikenteellä, pyörällä ja kävellen, liikennejärjestelyihin sekä kulttuuriympäristö-, maisema- ja luontoarvoihin. Alueelle ei tule osoittaa merkittävää määrää asumista eikä toiminta saa häiritä lähiympäristön asuntoja.*

Muita aluetta koskevia maakuntakaavan merkintöjä:

- Alue rajautuu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön
- Alueen kautta kulkee voimansiirtojohtoja

Vaskiluodon osayleiskaava



Ote Vaskiluodon osayleiskaavasta. Kaavoitettavat alueet on karkeasti rajattu kartalle mustalla värillä.

Vaskiluodon osayleiskaava hyväksyttiin Vaasan kaupunginvaltuustossa 10.10.2022 ja se sai lainvoiman 25.11.2022. Kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- **Työpaikka-alue (TP)** *Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten toimistoille, hallinnolle ja palveluille. Alueella sallitaan myös sellainen teollisuustoiminta, josta ei aiheudu merkittäviä ympäristöhäiriöitä.*
- **Yhdyskuntateknisen huollon alue (ET)**
- **Vesialue (W)**

Muita aluetta koskevia yleiskaavan merkintöjä:

- Alue rajautuu pohjoisessa valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön
- Koillisessa alue rajautuu koillisessa joukkoliikennekatuun, joka *”on tarkoitettu joukkoliikenteen kulkuneuvoille sekä jalankulkijoille ja polkupyöräilijöille”.*
- Alue rajautuu etelässä teollisuusalueeseen (T)
- Alueen kautta kulkee voimalinjoja

Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta (alustava kaavarajaus on karkeasti merkitty kartalle sinisellä värillä)

Energiatuotantoalueen pohjoispuolinen vesialue on kaavoittamatonta.

Teknologiakeskuksen alueella on voimassa kaksi asemakaavaa:

- 6.5.2019 hyväksytty asemakaava nro 1091
- 23.3.2020 hyväksytty asemakaava nro 1092

Asemakaavoissa alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia.

- Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. (TY). Korttelialueelle sijoittavien rakennusten julkisivun enimmäiskorkeus on 12 metriä.
- Lähivirkistysalue (VL)
- Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)
- Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Selvitykset

Asemakaavamuutoksessa tullaan hyödyntämään muun muassa seuraavia selvityksiä ja raportteja:

- Vaskiluodon osayleiskaavan taustaselvitykset
- Asemakaavojen 1091 ja 1092 taustaselvitykset
- Aluetta koskevat luontoselvitykset, joita päivitetään tarvittaessa kaavatyön kuluessa.

Kaavamuutokseen liittyvät muut mahdolliset tutkimus- ja selvitystarpeet käyvät ilmi kaavaprosessin aikana ja selvityksiä laaditaan tarpeen mukaan.

Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

Maanomistus

Wärtsilä Finland Oy omistaa kiinteistön 905-13-3-7. Muilta osin kaavoitettava alue on Vaasan kaupungin omistuksessa.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yritykset ja yhdistykset, alueen muut käyttäjät
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
  Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Rakennusvalvonta, Kuntatekniikka, Ympäristötoimi, Konsernihallinto, Nuorisovaltuusto, Vaasan vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto ja Vaasan Vesi
  Viranomaiset:
  Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan poliisilaitos, Puolustusvoimat (2. logistiikkarykmentti), Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan museo, Museovirasto, Länsi- ja Sisä-Suomen Aluehallintovirasto, TUKES,
- Muut yhteistyötahot:
  - Vaasan Sähkö Oy Kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähkö Oy Sähköverkkoyksikkö, Vaasan satama, Wärtsilä Finland Oy, EPV Energia Oy, EPV Alueverkko Oy, Vaasan Voima Oy, Digita Towers Oy, Suomen erillisverkot ja Suomen turvallisuusverkko, JNT, Elisa Oyj, LOIHDE, Telia, Vaasan ympäristöseura ry

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:



Nähtävilläolon aikana kaavamateriaali on nähtävillä Tammipihan palvelupisteessä (Teräksenkuja 1) ja kaupungin verkkosivuilla www.vaasa.fi/ak1149

Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet), kaavoituksen internetsivuilla www.vaasa.fi/kaavoitus sekä kaupungin virallisilla ilmoitus- ja viestintäkanavilla. Kaava-alueen maanomistajille ja -haltijoille lähetetään kirje. Lisäksi tullaan tarvittaessa järjestämään vuorovaikutustilaisuuksia, joissa osallisilla on myös mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun. Viranomaisilta pyydetään erikseen lausunnot. Muut osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:

1. ALOITUS: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (AKL 63 §)

Osallistuminen **suullisella tai kirjallisella mielipiteellä** OAS:n nähtävilläolon aikana (min. 14 vrk). Osallisia kuullaan koskien lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä. Mielipiteet toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internet-sivuilta: www.vaasa.fi/ak1149

2. KAAVALUONNOS: valmisteluvaiheen kuuleminen (AKL 62 §, MRA 30 §)

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

3. KAAVAEHDOTUS: julkinen nähtävilläolo (AKL 65 §, MRA 27 §)

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

4. ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN (AKL 52 §)

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan kaupunginhallituksen esityksestä. Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen Vaasan hallinto-oikeuteen (AKL 188 §).

Vaikutusten arviointi

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

- liikenteelliset vaikutukset
- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- vaikutukset luonnonympäristöön
- vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset Vaasan elinkeinoelämään ja huoltovarmuuteen

Vaikutusten arviointi tehdään yhdessä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.

Kaavoitus • Planläggningen
PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vån
Puh • Tfn 040 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi

Viranomaisyhteistyö

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

Aikataulu

Asemakaavan tavoiteaikataulu:
Kevät 2026: Asemakaavaluonnos nähtäville
Syksy 2026: Asemakaavaehdotus nähtäville
Kevät 2027: Lainvoimainen asemakaava

Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/ak1149

Yhteystiedot

Kaavamuutoksen valmistelusta vastaa:
Kaavoitusarkkitehti Kati Vuohijoki, puh. +358 (0)40 508 1003,
email kati.vuohijoki(at)vaasa.fi

Kaavoituksen kanslia, puh. +358 (0)40 188 4187, kaavoitus@vaasa.fi

Mielipiteet ja muistutukset asemakaavasta toimitetaan:

- postiosoitteeseen: Kaavoitus, PL 2, 65101 VAASA,
- sähköpostilla: **kaavoitus@vaasa.fi**
- tai käyntiosoitteeseen Kirkkopuistikko 26A, 65100 Vaasa

Tapaamiset on sovittava valmistelijan kanssa etukäteen.

Päivi Korkealaakso

_____

Allekirjoitus

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

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