ak1102 Strömbergin yrityspuisto
ASEMAKAAVASELOSTUS



Asemakaavan muutos ja tonttijako

Vaasan kaupunki, kaavoitus 29.9.2025

VAASA.
VASA.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

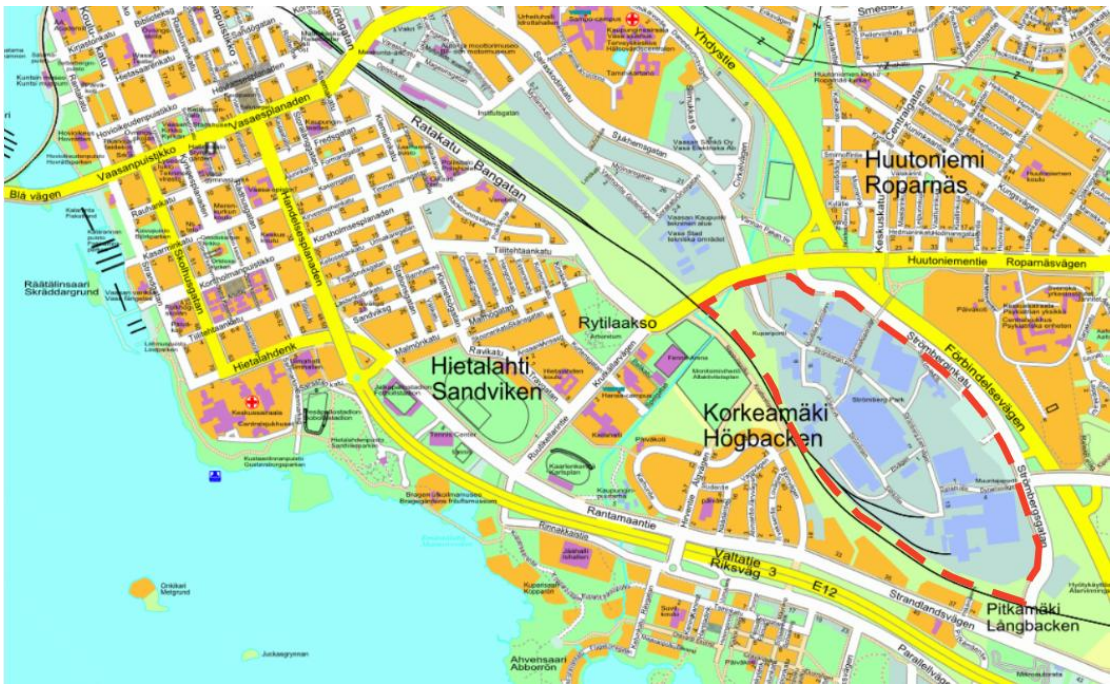
Kunta: 905 Vaasa
Kaupunginosa: 24
Kortteli: 156
Suunnittelulaji: Asemakaavan muutos ja tonttijako
Kaavan nimi: Strömbergin yrityspuisto
Kaavan numero: 1102
Laatija: Vaasan kaupunki, kaavoitus
Ilonen Annukka, kaavoitusinsinööri

Käsittely:		
	Vireilletulosta ilmoittaminen	20.2.2023
	Kaavoitusjohtajan viranhaltijanpäätös	31.5.2023
	Kaavoitusjohtajan viranhaltijanpäätös	10.12.2024
	Kaupunkiympäristölautakunta	28.5.2025
	Kaupunginhallitus	22.9.2025
	Kaupunginvaltuusto	29.9.2025

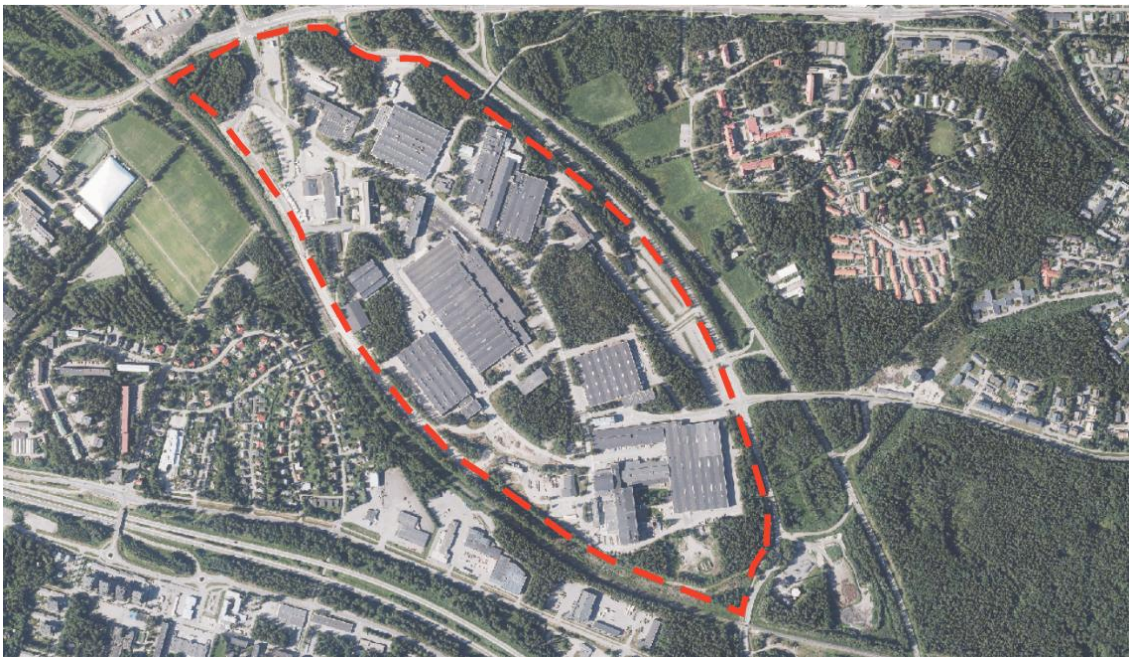
Kaavaselostuksessa esitetään kaavaratkaisun keskeinen sisältö ja suunnittelun vaiheet. Selostusta täydennetään kaavaprosessin edetessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee 24. kaupunginosassa Korkeamäen ja Huutoniemen kaupunginosien välisellä alueella. Muutosalue kattaa Strömberg Parkiksi kutsutun yrityspuiston, joka sijaitsee rautatien, Strömberginkadun ja Huutoniementien rajaamalla alueella. Kaava-alue on noin kahden kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta kaakkoon ja etäisyys lentokentälle on viisi ja satamaan kuusi kilometriä. Sijainniltaan alue on keskeinen sekä liikenteellisesti että kaupunkikuvallisesti. Kaava-alue on kooltaan noin 80 hehtaaria.



Asemakaavan muutosalueen sijainti opaskartalla.



Asemakaavan muutosalueen sijainti ilmakuvassa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos koskee Strömberg Parkiksi kutsuttua yrityspuistoa, sen pohjoispuolella olevaa pientä puistoa ja Itäistä Ratakatua.

Kaavamuutoksen nimi on Strömbergin yrityspuisto. Yrityspuiston nimeä ”Strömberg Park” ei voida käyttää, koska se on voimassa olevan asemakaavan nimi. Järjestysnumeron lisääminen Strömberg Park nimeen ei tullut kyseeseen, koska järjestysnumeroilla kuvataan kaavoitettavan alueen alueellista laajentamista alkuperäiseen kaava-alueeseen nähden. Esimerkkinä asuinalueista ensin kaavoitettiin Böle I, mutta pientalojen tarpeen jatkuessa kaavoitettiin Böle II. Strömberg Parkin tapauksessa tekeillä olevalla kaavamuutoksella päivitetään asemakaava samalla alueella, jolla voimassa oleva asemakaava on voimassa. Toisin sanoen kaavamuutoksella ei osoiteta toimintoja voimassa olevan asemakaavan ulkopuoliselle alueelle.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykyisen teollisuustoiminnan jatkuminen alueella sekä mahdollistaa uusien toimijoiden yritystoiminnan kehittyminen alueella. Kaavamuutoksella mahdollistetaan tuotannollisen toiminnan lisäksi suoranaiseen teollisuustoimintaan liittymätön liikekäyttö sekä työpaikka-aluetta tukevat toiminnot.

Asemakaavan muutos on kiinteistöteknisluonteinen. Alueelle muodostetaan katuverkko, joka jakaa yrityspuiston kortteleihin ja mahdollistaa suuren teollisuustontin jakamisen useammaksi, pienemmäksi tontiksi. Katuverkon ohella alueen tonttien sisäiset ajoreitit jäsennöidään siten, että ne palvelevat kaikkia uusia muodostettavia tontteja. Uusien tonttien käyttötarkoitusmerkinnät, rakennusalat ja -oikeudet sekä muut rakentamista ohjaavat kaavamääräykset päivitetään.

Rakennusten suojelumääräyksien ajantasaisuus arvioidaan. Keskeistä on huomioida yrityspuiston olevan valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) inventoitu ja sen metsämäinen luonne, sillä yrityspuiston rakenne perustuu Alvar Aallon ajatukseen sijoittaa tehdasrakennukset vapaasti maaston topografiaa mukaillen sekametsään.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1. Asemakaavakartta ja kaavamääräykset.

LIITE 2. Havainnemateriaali täydennysrakentamisesta.

LIITE 3. Viheralueiden hoitoluokitus.

LIITE 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

LIITE 5. Asemakaavan seurantalomake.

LIITE 6. Tonttijakokartta.

1.5 Luettelo muista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Holm, A., C. Bonn, T. Viitala, T. Mikkonen, M. Kurten, E. Muttonen-Mattila, T. Airola, K. Höglund, P. Risla, A. Majaneva-Virkola, E. Sund-Knuuttila & S. Sorri (2010). Vaasan kaupunki: Kulttuuriympäristöselvitys. Vaasan kaupunkisuunnittelu.
- Ikonen, L. & A. Majaneva (2001). Strömberg Park: Rakennusinventointi. Vaasan kaupunkisuunnittelu.
- Ilonen, A. & A. Majaneva (2024). Strömbergin yrityspuisto: Rakennusinventoinnin päivitys. Vaasan kaavoitus.
- Lahti, L., A. Nikkola & J. Nyman (2022). Vaasan Strömberg Parkin luontokartoitus: Raportti. Vaasan kaavoitus.
- Leppäaho, E. & T. Kojonen (2025). Ak1102 Strömbergin yrityspuisto, hulevesiselvitys. Ramboll.
- Mikkonen, T. & K. Andersson (2002). Strömberg Park: Rakennushistoriallinen selvitys. Pohjanmaan museon raportteja 4.
- Mäkelä, J. & J. Nyman (2021). Strömbergin yrityspuisto: Kehitysstrategian suuntaviivat. Newsec.
- Päätalo, K. & T. Teittinen (2024). ABB, Vaasa, FF-rakennuksen pilaantuneisuusriskit. Ramboll.
- Ramboll (2023). Strömberg Parkin maankäytön viitesuunnitelma.
- Turunen, H. & M. Uljas (2019). Katuverkko ja pysäköintiselvitys: ABB, Vaasa. Ramboll.
- Viljanen, K. & H. Vuolteenaho (1984). Vaasan kaupungin rakennusperinneselvitys. Vaasan kaupunkisuunnitteluvirasto.
- Virtanen, L. & O. Väätäinen (2024). Korjaustarveselvitys: Tutkimusselostus Strömberg Park, rakennus NN. Afry Buildings Finland Oy.
- Virtanen, L, & O. Väätäinen (2024). Korjaustarveselvitys: Tutkimusselostus Strömberg Park, rakennus VO. Afry Buildings Finland Oy.
- Wahlfors, P. & A. Räihä (2024). Korjaustarveselvitys: Tutkimusselostus Strömberg Park, rakennus TSK. Afry Buildings Finland Oy.
- Yletyinen, K. & A. Räihä (2024). Korjaustarveselvitys: Tutkimusselostus Strömberg Park, rakennus TST. Afry Buildings Finland Oy.

1.6 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT ... 1
1.1 Tunnistetiedot ... 1
1.2 Kaava-alueen sijainti ... 1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus ... 2
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ... 3
1.5 Luettelo muista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista ... 3
1.6 Sisällysluettelo ... 4
2. TIIVISTELMÄ ... 6
2.1 Kaavaprosessin vaiheet ... 6
2.2 Asemakaava ... 6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen ... 6
3. LÄHTÖKOHDAT ... 7
3.1 Selvitys suunnittelualueen olosuhteista ... 7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus ... 7
3.1.2 Yritystoiminnan muutos ... 8
3.1.3 Rakennettu ympäristö ... 9
3.1.4 Rakennetun kulttuuriympäristön arvot ... 13
3.1.5 Luonnonympäristö ... 33
3.1.6 Kunnallisinfran verkostot ... 43
3.1.7 Liikenne ... 44
3.1.8 Maanomistus ... 49
3.2 Suunnittelutilanne ... 49
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset ... 49
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET ... 58
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja siihen liittyvät päätökset ... 58
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö ... 58
4.2.1 Osalliset ... 58
4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt ... 58
4.2.3 Viranomaisyhteistyö ... 59
4.3 Asemakaavamuutoksen tavoitteet ... 59
4.3.1 Lähtökohta-aineiston ja kaavoitusprosessin tavoitteet ... 59
4.3.2 Osallistamis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute ... 61
4.4 Asemakaavaluonnoksen kuvaus ... 66

4.4.1 Kaavaluonnos ... 66
4.4.2 Korttelialueet ... 69
4.4.3 Katualueet ja tonttien sisäiset ajoreitit ... 71
4.4.4 Pysäköinti ... 72
4.4.5 Muut alueet ... 72
4.4.6 Asemakaavamääräykset ... 73
4.4.7 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet ... 73
4.5.8 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen ... 79
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 83
5.1 Kaavan rakenne ... 83
5.1.1 Mitoitus ... 83
5.1.2 Korttelialueet ... 84
5.1.3 Muut alueet ... 89
5.1.4 Liikenne ja pysäköinti ... 89
5.1.5 Kaavaehdotus ja havainnemateriaali ... 90
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 92
5.3 Kaavan vaikutukset ... 92
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ... 93
5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen ... 95
5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin ... 96
5.3.4 Vaikutukset sosiaalisiin olosuhteisiin ... 99
5.3.5 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan ... 101
5.3.6 Vaikutukset ilmastonmuutokseen ... 104
5.3.7 Ympäristön häiriötekijät ... 104
5.3.8 Riskikartoitus ... 105
5.3.9 Nimistö ... 105
5.4 Kaavamerkinnät ja –määräykset ... 106
5.5 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja muistutukset ... 106
5.6 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen ... 110
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ... 112
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 112
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus ... 112
6.3 Toteutuksen seuranta ... 113

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireilletulo:

Kaavamuutos on ollut kehityshankkeena vuosien 2021 ja 2022 kaavoituskatsauksissa, koska sen aloittamisen ajankohta ei ollut tiedossa. Kaavatyö aloitettiin maanomistaan aloitteesta vuonna 2022 perusselvitysten laadinnalla. Kaupunkiympäristölautakunta teki päätöksen kaavamuutoksen aloittamisesta vuoden 2023 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä 30.11.2022. Vuoden 2023 kaavoituskatsaus julkaistiin sähköisesti 20.2.2023. Asemakaavamuutosprosessi on tullut vireille kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätöksellä 31.5.2023 osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen hyväksymisellä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma MRL 63 §:

Kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätöksellä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on ollut nähtävillä 8. – 22.6.2023. Siitä on lähetetty sähköisessä muodossa oleva lausuntopyyntö asianomaisille viranomaisille sekä kirjeet kaava-alueen ja naapuritonttien maanomistajille ja -vuokraajille. OAS:n nähtävilläolosta on tiedotettu Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Ilkka-Pohjalainen ja Vasabladet), Teknisen viraston ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivuilla (*www.vaasa.fi*). Asiasta annettiin yksitoista ennakkolausuntoa sekä yksi mielipide.

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

Kaavoitusjohtajan päätöksellä kaavaluonnos on ollut nähtävillä 17.12.2024–16.1.2025. Kaavaluonnoksen nähtävilläolosta tiedotettiin samaan tapaan kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Nähtävilläoloaikana annettiin 12 lausuntoa, mutta ei yhtään mielipidettä.

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

Asemakaavan muutosehdotus on asetettu julkisesti nähtäville kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä (28.5.2025) 10.6.–1.8.2025 väliseksi ajaksi. Kaavaehdotuksesta kahdeksan lausuntoa ja yksi muistutus.

Lainvoimainen asemakaava MRL188 § 5 mom (1.1.2025 alkaen AKL 188 § 5 mom), Kuntalaki 140 §:

Kaupunginhallitus esittää kokouksessaan 22.9.2025 kaupunginvaltuustolle asemakaavan muutoksen ja tonttijaon hyväksymistä. Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan kokouksessaan 29.9.2025, jonka valitusajan jälkeen kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi.

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee Strömberg Parkin yrityspuistoa Huutoniemen ja Korkeamäen välissä. Kaavamuutos on kiinteistöteknisluonteinen, kun alueen suuri ydintontti jaetaan useaksi pieneksi tontiksi ja uutta korttelirakennetta varten alueelle muodostetaan katuverkko. Tonttien rajat, käyttötarkoitusmerkinnät, rakennusoikeudet ja muut rakentamisen laatua ohjaavat kaavamerkinnät ja -määräykset tarkistetaan. Alueen rakennuskannan arvokkain osa ja rakennetun ja luonnon ympäristön muodostama aluekokonaisuus suojellaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutoksen on tavoitteena saada lainvoiman vuonna 2025. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: *www.vaasa.fi/ak1102*.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen olosuhteista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Strömberg Park tunnettiin aiemmin Strömbergin teollisuusalueena tai ABB:n alueena, mutta yritysrakenteen ja toiminnan monipuolistumisen seurauksena yrityspuisto terminä kuvaa paremmin alueen nykyistä luonnetta.

Strömberg Park on yksi merkittävimmistä vanhoista tuotantoalueista Vaasassa. Vuosikymmenten kuluessa alueesta on kehittynyt kansallisella tasolla yksi merkittävimmistä yritys- ja teknologiapuistoista. Alue on toimintansa takia ollut pitkään suhteellisen suljettu raja-aitojen ja porttirakennusten vuoksi, vaikka kansainvälisessä mittakaavassa se on hyvin tunnettu.

Yrityspuisto on kooltaan noin 70 hehtaaria. Ensimmäisten rakennusten valmistumisen aikaan 1940-luvulla alue sijaitsi etäällä kaupungin keskustasta ja kaupunkirakenteesta metsä- ja peltoalueiden ympäröimänä. Nykyisin yrityspuisto linkittyy sitä ympäröivään kaupunkiin yhdyskuntarakenteen laajenemisen seurauksena.



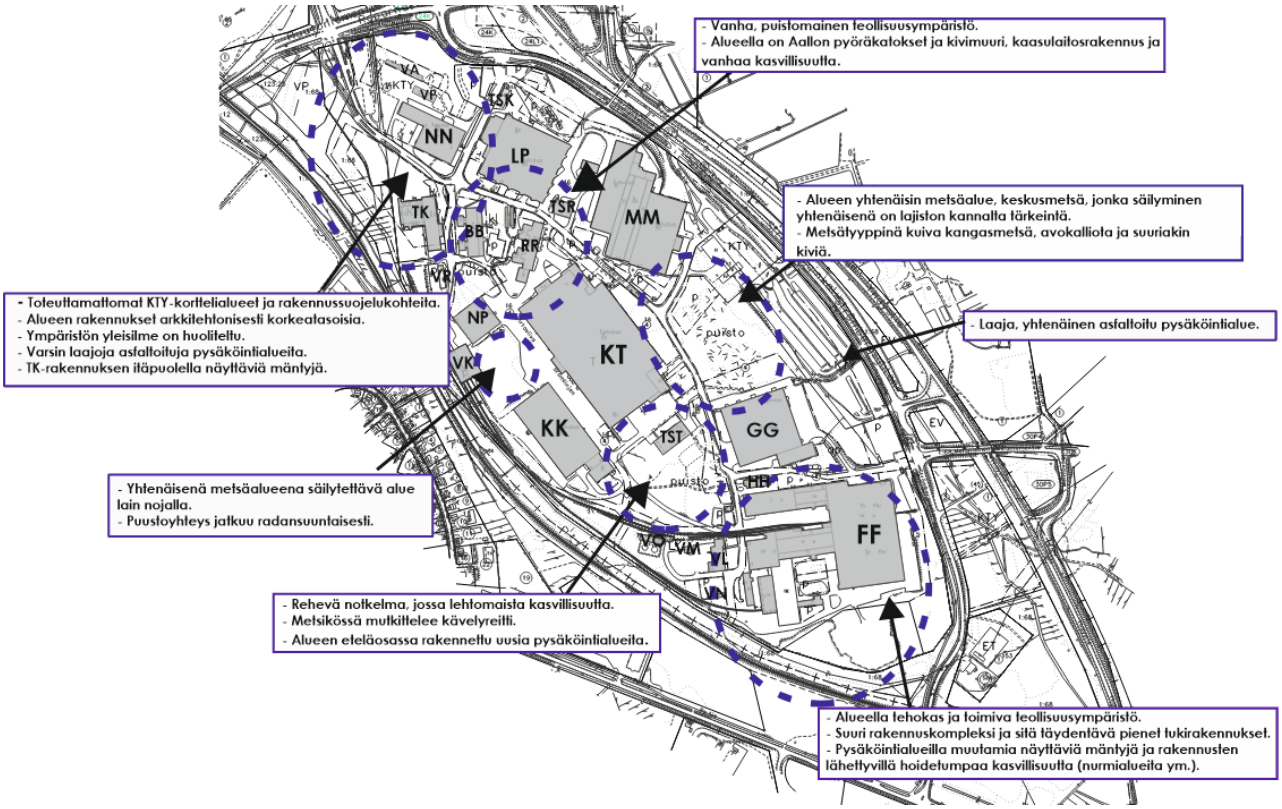
Mustalla värillä on merkitty kaavatyön aikana poistuneet rakennukset.

Ilmakuvan päälle on merkitty rakennukset rakennustunnuksittain.

Suurin osa rakennuskannasta muodostuu maastoon vapaasti sijoitetuista teollisuushalleista. Alueen pohjoisosassa on säilynyt vanhempaa rakennuskantaa, joka on pienimittakaavaista

teollisuusrakentamista. Vuosikymmenten mittaan rakennusten koko on kasvanut, kun teollinen toiminta on tehostumisen myötä keskittynyt suurempiin rakennusyksiköihin.

Maaperältään alue on pääosin moreenia. Alueen keskiosassa on yhtenäinen metsäalue, alueen keskusmetsäksi kutsuttu metsikkö, joka sijoittuu Strömbergin puistotien pohjoispuolelle. 3,5 hehtaarin laajuinen metsikkö on avokallioiden halkomaa sekametsää. Keskusmetsän lisäksi eri puolilla aluetta kasvaa runsaasti puustoa ja tonteilla sijaitsee myös puistomaisesti hoidettuja piha-alueita.



Maisema-analyysi alueen eri osa-alueista.

3.1.2 Yritystoiminnan muutos

Insinööri Gottfried Strömberg perusti vuonna 1889 Helsingin Kamppiin sähkökoneverstaan. Talvisodan aikaisen pommitusuhan seurauksena yhtiö osti vuonna 1940 Vaasasta noin 70 hehtaarin tehdastontin nimelliseen hintaan hyvien liikenneyhteyksien varrelta rautatien ja maantien läheisyydestä niin kutsutulta ”Rompanmäeltä”. Hyvien liikenneyhteyksien lisäksi tehdastontin puuston tarjoama näkösuoja sekä Vaasan kaupungin myötämielinen suhtautuminen olivat vetovoimatekijöitä yhtiön siirtymiselle Vaasaan, sillä tarjolla oli kilpailevia tontteja muun muassa Kokkolassa ja Vähässäkyrössä. Yhtiö osallistui sotatarvikkeiden tuotantoon, minkä vuoksi toimintojen siirto tehtiin turvallisemmaksi katsotulle alueelle mahdollisimman kauas Neuvostoliiton vaikutuspiiristä.

Strömbergin teollisuusalueen perustaminen 1940-luvulla radan varteen Huutoniemeen on ohjannut laajemmin Vaasassa teollisuuden työpaikkojen sijoittumista, sillä nykyisin monet teolliset yritykset seuraavat nauhamaisesti rautatien ja päämaanteiden muodostamaa laatukäytävää.

Vuosikymmenten kuluessa Strömbergin yhtiörakenne ja nimi on muuttunut fuusioiden myötä, mutta vuodesta 1988 lähtien ABB Oy on ollut suomalainen tytäryhtiö osana kansainvälistä teollisuuskonsernia ja alkuperäinen Strömberg on ollut yhtiön ydin. Konserni syntyi, kun ensin vuonna 1986 ruotsalainen Asea hankki Strömbergin ja vuonna 1988 Asean ja sveitsiläisen Brown Boverin yhdistivät sähkötekniset liiketoimintonsa ja syntyi ABB-yhtymä.

Pääosa alueen rakennuskannasta on tuotannollista tilaa, mutta osa rakennusten kerrosalasta on toimisto- ja showroom-tyyppistä liiketilaa ja logistiikkaan liittyvää varastotilaa. Alueella on sekä rakennusmassaltaan suurempia tehdasrakennuksia sekä niiden toimintaa tukevia pienempiä tukirakennuksia. Pääosin kaikissa tehdasrakennuksissa on sekä tuotannollista hallitilaa että toimistotilaa.

Aikaisemmin alueen tuotannollinen toiminta keskittyi erinäisten sähkölaitteiden valmistukseen, mutta nykyisin alueelle toimivien yritysten toimiala on monipuolistunut. Alueen tuotantotavat ja -mallit sekä yritysrakenne ovat muuttuneet, kun alueella toimivien yritysten määrä on kasvanut. Sen vuoksi alueesta puhutaan nykyisin yrityspuistona, jossa toimii noin 40 yritystä johtavana yrityksenä edelleen ABB konserni. Valtaosa alueella toimivista yrityksistä onkin ABB:n yhteistyökumppaneita tai saman teollisuusklusterin toimijoita. Yritysten lukumäärän kasvamisesta huolimatta alueen työntekijöiden määrä on pienentynyt huippuvuosien luvuista. 1970-luvulla alueella työskenteli noin 5500 henkilöä, mutta nykyisin työntekijöitä on noin 2800 joista 2/3 työskentelee ABB:n palveluksessa.

ABB:n toiminta on muuttunut huomattavasti 2000-luvun alkuvuosista, jolloin koko alueen voimassa oleva asemakaava on laadittu. Yrityksen työntekijämäärä on pienentynyt, samoin kuin tuotantotilojen tarve. ABB on keskittänyt toimintaansa muutamiin rakennuksiin alueen keskiosissa Strömbergin puistotien molemmin puolin ja vuokrannut vapautuneita tiloja muille yrityksille vuodesta 1987 lähtien. Yhtiön toimintojen järjestely eri rakennuksiin voi jatkua tulevaisuudessakin, mutta sen vaikutus tilojen vapautumiseen on epävarmaa.

Perinteisesti Strömberg Park on mielletty yksinomaan ABB:n käytössä olevaksi suojatuksi alueeksi, mitä se tehdastoiminnan ensimmäiset vuosikymmenet oli. Alue on viimeisinä vuosikymmeninä kehittynyt avoimeksi yrityspuistoksi, jossa eri aloilla toimivat yritykset voivat toimia yhteistyössä synergiaetuja hyödyntäen.

Kaavamuutoksen yhteydessä laadittava uusi tonttijako mahdollistaa alueen yritysrakenteen monipuolistumisen jatkumisen. ABB-konserniin kuulumattomien yritysten osuus voi kasvaa alueella ja niiden toiminta monipuolistua, kun uusi tonttijako mahdollistaa sellaisten yritysten tulon alueelle, jotka haluavat omistaa tai vuokrata tonttinsa sillä olevan rakennuksen lisäksi.

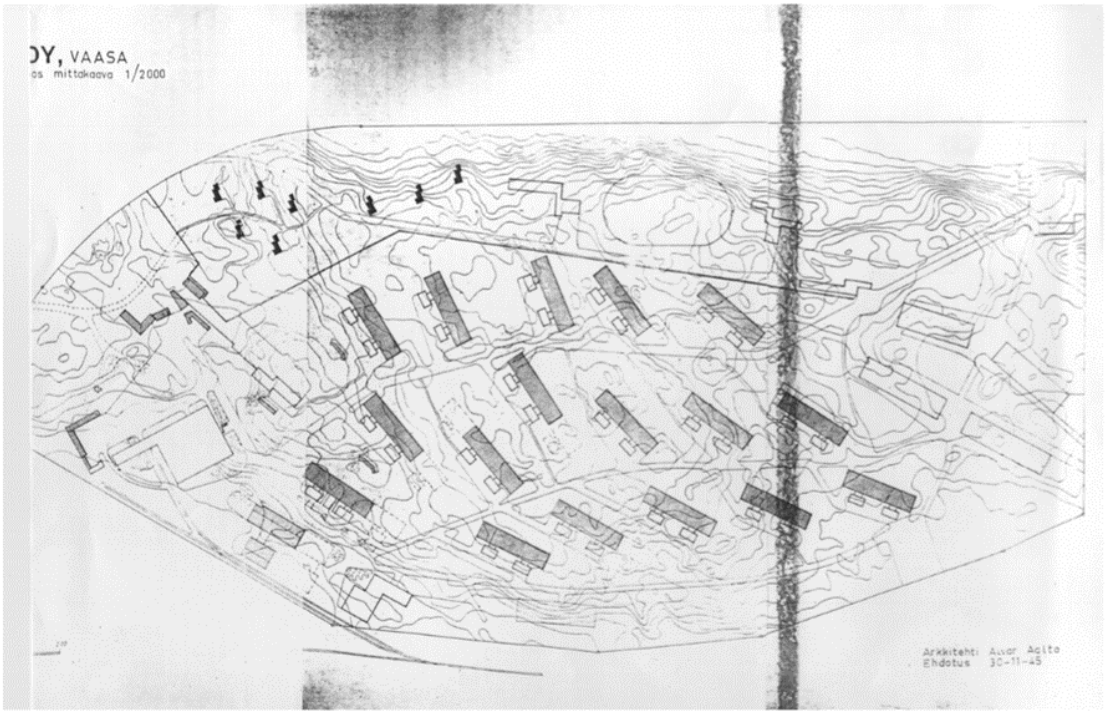
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Strömberg Park on inventoitu Museoviraston toimesta valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY), jonka alkuperäinen asemakaava ja osa rakennuksista edustaa funktionalismia ja sotien jälkeisen ajan jälleenrakennuskauden arkkitehtuuria.

Yrityspuisto on rakentunut 1940-luvulta lähtien. Alueen ensimmäisen asemakaavan on laatinut kaupungin geodeetti John Weckström, jonka suunnitelmasta toteutui vain alueen ensimmäinen tehdasrakennus, kojetehdas (NN). Alueen rakentuminen on perustanut Alvar Aallon vuonna 1945 valmistuneeseen asemakaavaan. Kaavassa 17 pienimittakaavaista tehdasrakennusta oli sijoitettu väljästi sekametsään rinteiden kohdalle ja tiestö kaartuu maaston muotojen mukaisesti. Aalto laati asemakaavan lisäksi suunnitelmia alueen ensimmäisiä rakennuksia ja

rakennelmia varten. Joitain hänen suunnittelemistaan kohteista on ajan kuluessa purettu, mutta keskusvarasto (TK-rakennus) ja luonnonkivestä tehdyt pyöräkatokset ovat edelleen paikallaan. Vaikka Aalto suunnitteli alueelle vain vähän rakennuksia, kuitenkin hänen ihanteensa ohjasivat alueen ja rakennusten suunnittelua vuosikymmenten ajan.

Rakennuksia ovat suunnitelleet useat suunnittelijat ja varsinkin samanaikaisesti Aallon kanssa työskennelleille suunnittelijoille hänellä oli vahva vaikutus: alkuvaiheen rakennukset ovat luonnonläheisiä rakennusmateriaaleiltaan, maastoon sijoittamiseltaan ja mittakaavaltaan inhimillisiä.



Alvar Aallon laatima Strömberg Parkin asemakaava vuodelta 1945.

Aallon asemakaavan hengessä alueen ensimmäiset tehdasrakennukset olivat pienimittakaavaisia, runkosyvyydeltään kapeita ja muistuttivat 3–4-kerroksia kerrostaloja. Alueen vanhimmat rakennukset rakennettiin kahdessa vaiheessa: ensimmäisessä vaiheessa alueen pohjoisosiin vuosina 1941–48 valmistuivat muun muassa kojetehdas (NN) ja moottoritehdas (BB) sekä toisessa vaiheessa vuosina 1950–56 muuntajatehtaat (FF) tukirakennuksineen ja liesitehtaan (MM) ensimmäinen osa. 1960- ja 70-luvuilla rakentamisen tahti alueella kiihtyi ja pääosa nykyisestä rakennuskannasta on valmistunut kyseisinä vuosikymmeninä.

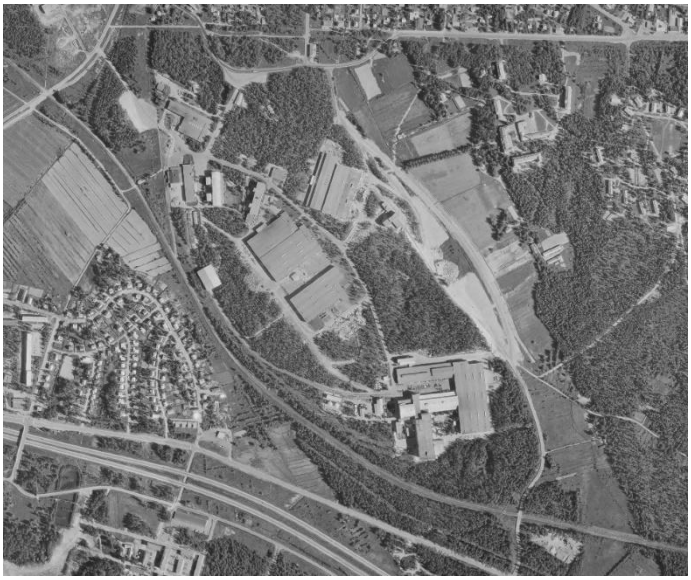
Rakennusten koko on vuosikymmenten aikana kasvanut ja nykyisin niiden keskikoko on 8000 k-m^2 suuruusluokkaa. Suurimmat rakennukset, kuten KT, KK, MM ja FF, ovat huomattavasti tätä suurempia. Nykyään alueelle on tyypillistä suurten rakennusmassojen sijoittuminen tasaetäisyydelle toisistaan Strömbergin puistotien molemmin puolin. Rakennuskantaa rikastuttavat pienet tukirakennukset, joita käytetään esimerkiksi varastoina. Yhteensä yrityspuistossa on noin 30 rakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala on noin 260 000 k-m^2.



Ilmakuva vuodelta 1954:

Ensimmäinen rakennusvaihe 1944–48 käsitti kojetehtaan, moottoritehtaan, keskusvaraston ja kontaktoritehtaan sekä tukirakennukset. Kutakin tuoteryhmää varten rakennettiin erillinen rakennuksensa.

Pienimittakaavaiset rakennukset sijoittuvat alueen kaupungin puoleiseen päätyyn. 1950-luvun alussa rakennetun Pohjoisportin sijainti kojetehtaan läheisyydessä osoittaa silloisen pääsisäänkäynnin alueelle.



Ilmakuva vuodelta 1972:

Sähköenergian merkityksen kasvaessa 1950-luvulta eteenpäin sähkölaitteita valmistava tehdasalue rakentui vauhdilla ja täydentyy useilla uusilla tehdasrakennuksilla 1960- ja 70-luvuilla. Uusien rakennusten lisäksi olevia rakennuksia laajennettiin.

Osittain Vaasan toimipisteen kasvaneen merkityksen seurauksena yhtiön keskuskonttori siirrettiin kaupunkiin 1971. 1970-luvulta eteenpäin rakennusten koko kasvoi elementtirakenteiden myötä.



Ilmakuvalta vuodelta 1994:

1990-luvulle tultaessa alueen rakennuskanta on muotoutunut nykyisenlaiseksi. 1970-luvun lopun ja 1980-luvun aikana alueelle on rakennettu useita uusia tehdasrakennuksia. Alueen pohjoisosasta on purettu tukirakennuksia (puhdistuslaitos, varasto).



Ilmakuva vuodelta 2021:

Asuintalot ovat poistuneet alueelta, kun rivitalo ja koetalo on purettu. Usea porttirakennus on jouduttu purkamaan: Sudentienportti on purettu Itäisen Ratakadun linjauksen alta 2019/2020, Pääportti on purettu 2021 sattuneen tulipalon jälkeen ja Kupariportti on purettu 2022 raskaan ajoneuvon törmättyä siihen. Keskuskonttori on purettu 2023 sisäilmaongelmien vuoksi.

Ensimmäinen osa Itäistä Ratakatua on valmistunut.

Alueen rakennuskannassa historia ja moderni teknologia yhdistyvät, kun sodanjälkeisinä vuosikymmeninä rakennettuihin rakennuksiin on sijoitettu huipputeknologialla varustettuja tuotantotiloja. Strömbergin puistotien varrella yrityspuiston keskiosassa sijaitseva KT-rakennus on tästä hyvä esimerkki, kun 1960-luvun alun rakennus toimii ABB:n toimistohubina ja logistiikkakeskuksena.

Alueen rakennukset edustavat kattavasti viime vuosikymmenten teollisuusarkkitehtuuria. Etenkin vanhimmat rakennuksista ovat edustavia esimerkkejä sodan jälkeisen uudisrakentamiskauden teollisuusrakentamisesta, jonka päämääränä oli esteettisten ja sosiaalisten ihanteiden yhdistäminen osaksi teollista tuotantoprosessia. Alueen ensimmäiset rakennukset ovat Egil Nicklinin suunnittelemia. Alvar Aalto, Bertel Liljeqvist ja Ingvar Serenius ovat kukin suunnitelleet alueelle muutamia rakennuksia. Alueen pitkäaikainen rakennusten suunnittelija oli Eskil Haldin, joka on suunnitellut lähes kaikki uudisrakennukset, laajennukset ja muutostyöt 1940-luvun lopulta 1970-luvun alkuun asti. 1970-luvun puolesta välistä lähtien pääosa suunnittelutöistä on tilattu Annikki Nurmisen toimistolta. 2000-luvulle tultaessa Nurmisen toimistossa on tapahtunut muutoksia muun muassa toimiston nimen suhteen, mutta toimistolta on edelleen tilattu pääosa alueen rakennusten muutos- ja korjaussuunnitelmista. Nykyiseltä nimeltään toimisto on Nac Arkkitehdit.

2000-luvun alussa voimassa olevan asemakaavan laatimisen jälkeen rakennuskannassa tapahtuneet muutokset ovat olleet vähäisempiä kuin aiempina vuosikymmeninä. Olevien rakennusten julkisivuissa on tehty pieniä muutoksia lisäämällä katoksia, muuttamalla aukotusta uusilla oviaukoilla tai uusimalla katoille olevia IV-koneita aiempaa suuremmilla. Asuinrakennukset on purettu purkamispäätöksellä, mutta usea porttirakennus tapaturman jälkeen.

Käytössä olevia rakennuksia on ylläpidetty ja kunnostettu tarpeen mukaan. Suurin osa alueen rakennuksista on varsin hyvässä ja asianmukaisessa kunnossa. Kuitenkin rakennukset, joita ei käytetä, ovat osin päässeet huonoon kuntoon. Muutamissa rakennuksissa on vesikatto vuotanut ja tästä on aiheutunut paikallisia kosteusvaurioita. Joissakin rakennuksissa julkisivut ovat kunnostuksen tarpeessa esimerkiksi rappauksen osalta.

Teollisuusympäristössä tehtävät korjaus- ja ylläpitoon liittyvät toimenpiteet tehdään aktiivisessa käytössä olevissa rakennuksissa. Yrityksillä harvoin on kykyä tai mahdollisuutta korjata rakennuksia, jotka eivät ole niiden liiketoiminnan kannalta tarpeellisia vain rakennuksen säilyttämisen itseisarvosta. 1970-luvun alussa alueen työntekijöiden uudeksi ruokalaksi rakennettu TST-rakennus on konkreettinen esimerkki siitä, miten vuosikymmeniä käyttämättömänä olleessa rakennuksessa kertyy korjausvelkaa. Yrityspuiston työntekijämäärän pienentyessä suuren ruokalarakennuksen tarve poistui ja TST jäi tyhjilleen vuosituhannen taitteessa. Rakennukselle ei ole löytynyt uutta käyttäjää ja käyttämättömän rakennuksen korjauksiin ei ole investoitu.

Tyhjillään olevan TST-rakennuksen lisäksi alueella on muitakin tyhjillään tai vajaakäytössä olevia rakennuksia. Esimerkiksi BB-, GG- ja HH-rakennuksissa on tiloja tyhjillään. Tyhjillään olevat tilat ovat toimistotiloja, joiden kysyntä ei ole ollut viime vuosina samalla tasolla tuotannollisten tilojen kanssa.

3.1.4 Rakennetun kulttuuriympäristön arvot

Suojelukohteet / muinaismuistot

Alueella ei ole löydetty muinaismuistoja.

Arvokkaat kulttuuriympäristöt / maisema-alueet

Strömbergin yrityspuisto ja sen työntekijöiden asuintaloiksi Aaltopuistoon rakennetut pientalot on inventoitu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY).

Inventoinnit

Vaasan rakennusperinneselvityksessä vuodelta 1986 Strömbergin työntekijöiden asuntoalueesta on sanottu seuraavaa:

Alvar Aallon suunnittelema asuntoalue. Alue käsitti alun perin 15 asuinrakennusta ja huoltorakennukset, jotka on ryhmitelty suuren viheralueen ympärille. Kaksikerroksisissa rivitaloissa on sekä romanttisia että funktionalistisia piirteitä. Niistä kolme on purettu.

Asuntoalue on arvotettu rakennustaiteellisesti tai rakennushistoriallisesti arvokkaaksi tai mielenkiintoiseksi (R), miljööarvoltaan merkittäväksi (M) ja historiallisesti merkittäväksi (H) kohteeksi.

Alvar Aallon ainutlaatuinen asema arkkitehtuurin historiassa velvoittaa jälkipolvet säilyttämään hänen työnsä. Kaavoituksessa tulisi huolehtia siitä, että jäljellä olevat rivitalot säilytetään ja muissa rakennuksissa sallitaan käytön edellyttämät muutokset.

Vaasan kulttuuriympäristöselvityksessä vuodelta 2010 Strömbergin työntekijöiden asuntoalueesta on sanottu seuraavaa:

Oy Strömberg Ab rakennutti työntekijöillensä asuntoja. Mannerheimintien paritalojen rakentamisen jälkeen vuosina 1946–49 Huutoniementien eteläpuolelle rakennettiin yhteensä 12 puurivitaloa ja viisi kaksikerroksista kivirivitaloa. Alvar Aallon arkkitehtitoimiston suunnittelemat rivitalot sijoittuivat vapaasti luontoon väljästi toisiinsa nähden. Nykyisin valkoisiksi maalatut rakennukset oli alun perin tervattu, minkä vuoksi aluetta kutsuttiin Neekerikyläksi. Nykyiseltä nimeltään Aaltopuisto oleva alue on erinomainen esimerkki Aallon tavasta huomioida

luonto suunnittelussaan. Alue onkin kulttuurihistoriallisesti, maisemallisesti ja rakennushistoriallisesti arvokas.

Strömbergin teollisuus- ja asuinalueen todetaan olevan valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY) inventoitu.

Strömberg Parkin rakennushistoriallinen selvityksessä vuodelta 2001 esitetään seuraavaa rakennussuojelua:

sr-3 (rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, ei saa purkaa, arvot säilytettävä, ennallistettavat korjaukset suositeltavia) 6 rakennusta:

- Kupariportti, Entinen kojetehdas (NN), Keskusvarasto (TK), alueen luoteisosan pienet tehdasrakennukset (BB ja RR) ja Korkeajännitelaboratorio (rakennuksessa FF).

sr-9 (alueen luonteen tai historian kannalta merkittävä rakennus, säilyttäminen suositeltavaa) 14 rakennusta:

- Toimipaikkaruokala (TST), pieni ruokalarakennus (TSR), katokset radan varressa (VR ja VK), Keskuskonttori (SO), entinen muuntajatehtaan konttori (HH), Öljyvarasto (VO), Lämpökeskus/Puutyöosasto (VL), 2 kaasulaitosrakennusta ja 4 porttirakennusta.

sr-10 (säilytettävä rakennelma): Alvar Aallon suunnittelemat pyöräkatokset ja kivimuuri.

sr-7 (suojeltava julkisivun osa): Kahden rakennuksen julkisivut (KT ja MM).

Strömberg Parkin rakennusinventoinnissa vuodelta 2002 rakennukset on arvotettu ja niihin esitetään seuraavat suojeluesitykset/toimenpide-esitykset:

a) Sekä kulttuurihistoriallisesti että rakennushistoriallisesti merkittävä kohde. Rakennuksen tai alueen säilymisen tai käytön kannalta tarpeelliset muutokset sallittavia, mutta ennallistavat muutokset suositeltavia:
   - Entinen kojetehdas (NN), Moottoritehdas (BB), Kontaktoritehdas (RR), Alvar Aallon pyöräkatokset.
b) Rakennusta on vuosikymmenien saatossa muutettu niin runsaasti, että sen rakennustaiteellisen arvon määritteleminen on monimutkaista. Alkuperäisestä suunnitelmasta ei ole paljoakaan jäljellä:
   - Keskusvarasto (TK).
c) Arvokkainta rakennuksessa on vanhin osa. Varhaisimmat rakennuksen osat ja julkisivut ovat rakennushistoriallisesti arvokkaita ja säilytettävä nykyisessä muodossaan:
   - Jakelumuuntajatehtaan (FF) korkeajännitelaboratorio.
d) Miljööarvoltaan merkittävä rakennus:
   - Muuntajatehtaan konttori (HH), Toimipaikkaruokala (TST), Suurjännitekojetehdas (KK), Pintakäsittelylaitos (NP), Uusi jakelumuuntajatehdas (GG), Kojeisto- ja moottoritehdas (KT), Liesitehdas (MM).
e) Rakennushistoriallisesti mielenkiintoinen kohde. Lukuisten muutosten vuoksi arvo on vähäinen:
   - Autovarasto (VA).
f) Rakennushistoriallisesti mielenkiintoinen rakennus. Se kuuluu niiden pienten rakennusten joukkoon, joita voidaan kaavoitushankkeiden yhteydessä pyrkiä säilyttämään:
   - Öljyvarasto (VO), Lämpökeskus (VL).

g) Rakennus kuuluu niiden pienten rakennusten joukkoon, joita voidaan kaavoitushankkeiden yhteydessä pyrkiä säilyttämään:
   - Puinen avokatos (VR), Avokatos (VK), kaasulaitokset.

h) Ei ole tarpeen suojella:
   - Ruokala (TSR), Autokatos (VP), Puutyöosaston kuivaamo (VM), Ikäkoerakennus (VN).

Luonnosvaiheen suojelumääräykset

Rakennusten suojelun määrittämiseksi on toteutettu arvottamistyö, jonka tarkoituksena on ollut tunnistaa kunkin rakennuksen ja rakennusryhmän arvot. Arvottamiseen on osallistunut edustajat kaavoituksesta, rakennusvalvonnasta, talotoimesta ja Pohjanmaan museosta. Osana arvottamista kaavoituksessa on laadittu rakennusinventoinnin päivitys, johon on koottu edellisen asemakaavan laadinnan taustaselvityksiksi tehtyjen selvitysten tiedot, lisätty sen jälkeen rakennuksiin tehdyt korjaus- ja muutostyöt sekä kuvattu ja luokiteltu rakennuksien arvottamisryhmän tunnistamat arvot. Arvojen luokitteluna on käytetty inventoinneissa vakiintunutta tapaa jakaa arvot kolmeen luokkaan:

R = rakennushistoriallinen (rakennusperinteinen, -tekninen tai arkkitehtoninen)

H = historiallinen (esim. asutus-, teollisuus-, liikenne-, sosiaali-, sotahistoria)

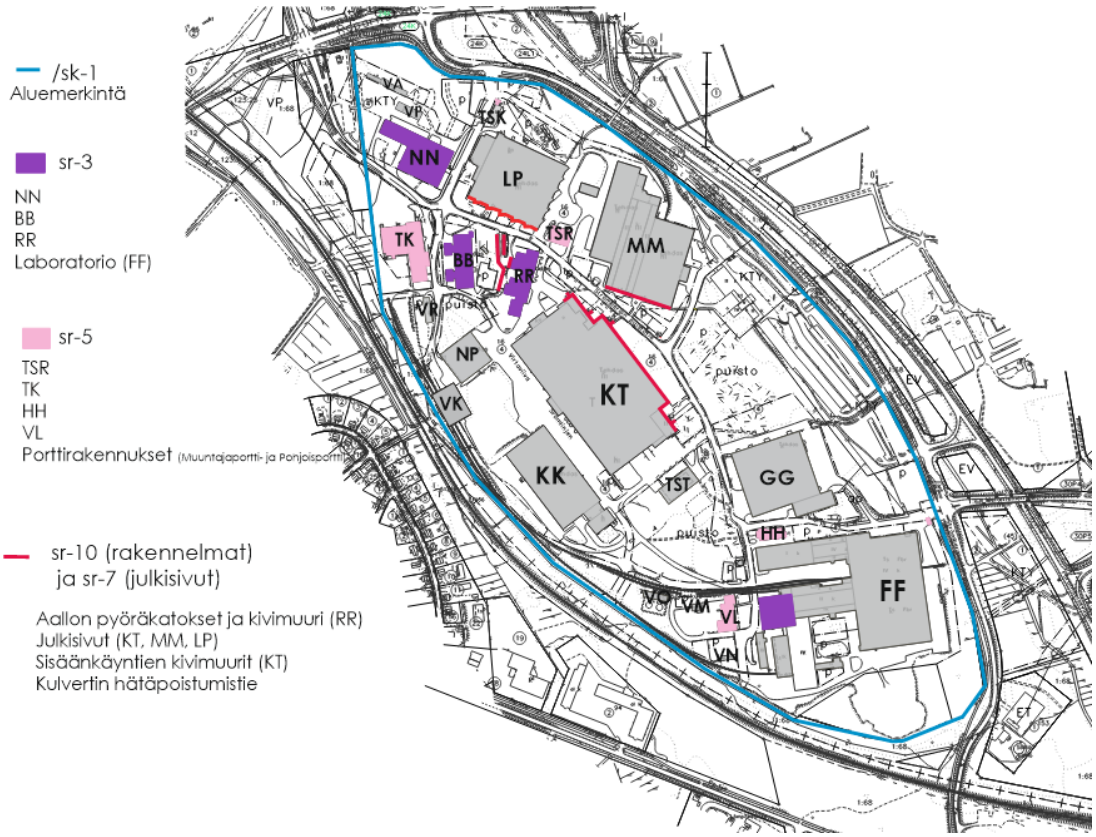
M = maisemallinen (maisemakokonaisuus tai maisemallisesti keskeinen sijainti)

Rakennusinventoinnin päivityksen tarkoituksena on ollut tunnistaa asemakaavatyössä huomioon otettavat arvokkaat rakennetun ympäristön kohteet ja alueet. Selvitys ei ole suojeluluettelo, vaan kartoitus alueen kulttuurihistoriallisesti merkittävästä rakennuskannasta ja siinä edellisten inventointien jälkeen tapahtuneista muutoksista sekä analyysi rakennusten ominaispiirteistä ja kulttuurihistoriallisista arvoista. Asemakaavassa ratkaistaan, miten selvityksessä ja arvottamistyöryhmässä tunnistetut kulttuuriympäristön arvot otetaan huomioon.

Tunnistettujen arvojen suojelupäätökseen vaikuttavat seuraavat asiat: 1) suojelun kohtuullisuus kiinteistön omistajalle, 2) rakennuksen kunto sekä 3) suojelulla syntyvä kokonaisuus ja sen toteutettavuus. Rakennuksen rakenteellisten ratkaisujen ja nykyisen kunnon selvittämiseksi maanomistaja on tilannut ulkopuoliselta konsultilta korjaustarveselvityksen niiden rakennusten osalta, joiden osalta maanomistajalla on ollut tarve korvata oleva rakennus uudisrakennuksella tai tiedossa on ollut olevan rakennuksen huono kunto. Arvojen ja kokonaisharkinnan jälkeen kaavoituksessa on muodostettu luonnosvaiheen esitys siitä, mitkä rakennukset suojellaan ja millaisin määräyksin suojelua ohjataan.

Luonnosvaiheessa suunnittelualueen kulttuurihistoriallisia arvojen säilyttämiseksi on osoitettu rakennussuojelu- ja aluesuojelumääräyksiä. Rakennussuojelumääräykset on osoitettu nelitasoisena ja aluesuojelussa on käytetty sk-1-merkintää. Voimassa olevassa asemakaavassa (ak885) on käytetty suojelusuojelumerkintänä /s, mutta sen jälkeen alue on inventoitu RKY-alueeksi. Aluesuojelumääräyksen alueellista laajuutta on muutettu alueen pohjoisosassa verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Alueen ensimmäinen rakennus, kojetehdas (NN), on otettu osaksi aluemääräyksen rajausta, koska rakennuksen ympärillä oleva puusto muodostaa alueelle ominaisen luonnon ja rakennetun ympäristön vuoropuhelun. NN-rakennuksen pohjoispuolelle oleva lastaus- ja pysäköintialue autosuojarakennuksineen on jätetty edelleen rajauksen ulkopuolelle.

Sisällöltään luonnosvaiheen aluesuojelumääräys on voimassa olevan kaavan kaltainen. Se määrittelee Strömberg Parkin merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi kohteeksi, jossa rakennusten, rakenteiden, istutusten ja alueen muiden osien ominaispiirteet on säilytettävä. Lisä- ja korjausrakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, ettei toimenpiteillä heikennetä kohteen kulttuurihistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja. Museoviranomaiselle, käytännössä Pohjanmaan maakuntamuseolle, on varattava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakentamislupahakemuksesta.



Kartta luonnosvaiheen suojeluesityksestä, jossa on osoitettu aluesuojelun rajaus ja suojeltavat rakennukset ja rakennelmat.

Voimassa olevan asemakaavan tavoin luonnosvaiheessa rakennussuojelu osoitetaan nelitasoisena: sr-3, -7 ja -10, mutta sr-9-merkinnän sijasta käytetään merkintää sr-5. Voimassa olevassa asemakaavassa lievemmän asteisella suojelumerkinnällä sr-9 (alueen luonteen tai historian kannalta merkittävä rakennus, säilyttäminen suositeltavaa) oli suojeltu yhteensä 14 rakennusta. Luonnosvaiheessa suojelumerkinnällä sr-5 esitetään suojeltavan kuusi rakennusta. Tiukempi suojelumerkintä sr-5 osoittaa kulttuurihistoriallisesti tärkeät rakennukset, joita ei saa purkaa. Kyseisissä rakennuksissa tehtäviä toimenpiteitä ohjataan seuraavalla määräyksellä: *Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun luonne säilyy ja että yksityiskohdat, materiaalit ja värit soveltuvat rakennuksen luonteeseen. Muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa hyvissä ajoin.* Voimassa olevaan kaavaan nähden tiukemman suojelumerkinnän käyttämisen vuoksi luonnosvaiheessa esitetään suojeltavan vähemmän rakennuksia, koska kaikki olemassa olevista sr-9 rakennuksista eivät ole arvoiltaan riittäviä suojeltaviksi sr-5-merkinnällä. Toinen syy suojelumerkinnän poistamiseen on muutamien rakennusten (toimipaikkaruokala (TST) ja öljyvarasto (VO)) kohdalla niiden valitettavan huono kunto. Kyseisiin

rakennuksiin tehtyjen korjaustarveselvitysten perusteella niihin tehtävät korjaustoimet olisivat niin mittavat, että rakennusten ominaispiirteet muuttuisivat merkittävästi ja sitä myötä suojelun perusteena olevat arvot heikkenisivät.

Suojelumerkinnällä sr-3 suojellaan keskeisiä yksittäisiä rakennuksia, joilla on rakennustaiteellista ja/tai kulttuurihistoriallista arvoa. Rakennuksia koskee seuraava suojelumääräys: *Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tärvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Muutoksia suunniteltaessa on kuultava museoviranomaista.* Luonnosvaiheessa sr-3 merkintä on osoitettu neljälle rakennukselle tai rakennusosalle.

Suojelumerkinnällä sr-5 suojellaan rakennusten ulkoasua kokonaisuutena, minkä vuoksi se poikkeaa yksittäisestä julkisivusuojelumääräyksestä. sr-5 suojelumerkintää koskee seuraava määräys: *Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun luonne säilyy ja että yksityiskohdat, materiaalit ja värit soveltuvat luonteeseen.* Luonnosvaiheessa sr-5-merkinnän on saanut kuusi rakennusta.

Suojelumerkintöjen sr-3 ja sr-5 keskeinen ero on sr-3 merkintään sisältyvä palauttavien muutosten vaatimus. Sr-3 merkinnällä suojeltuihin rakennuksiin on tehty ajansaatossa muutoksia, pääosin 1970-luvun energiakriisin aikana ikkuna-aukotuksen muutoksia, joiden suhteen palauttavat muutokset ovat toivottavia. Esimerkiksi ikkuna-aukotuksen pienentäminen on liittynyt lämmityskustannusten pienentämiseen eikä sille ole ollut toiminnallista perustetta. Ikkunavaihdot ovat selkeästi rajattavissa oleva toimenpide, minkä vuoksi sitä voi pitää kohtuullisena palauttamistoimena, jolla on suuri merkitys julkisivuun. Luonnosvaiheessa Keskusvarastolle (TK) esitetään sr-5 suojelumerkintää voimassa olevan asemakaavan sr-3 sijasta. Suojelumerkinnän muutoksen perustelu on palauttavien muutosten kohtuullisuus. Rakennusmassaan tehty muutos (korottaminen) on tehty pian alkuperäisen osan valmistumisen jälkeen 1940-luvulla ja sen jälkeen tehdyt muutokset (kuten oviaukkojen puhkaisu) on tehty toiminnallisista syistä alkuperäiseen osaan sopivalla tavalla. Laajamittaisten muutosten (kuten korotuksen purkaminen) palauttamista ei voida pitää kohtuullisena toimenpiteenä, minkä vuoksi rakennukselle on päädytty osoittamaan sr-5- merkintä.

Suojelumerkinnällä sr-7 suojellaan alueen luonteen kannalta merkittäviä rakennusten julkisivuja Strömbergin puistotien, alueen pääkadun, varrella. Sr-7 merkinnällä suojellut julkisivut ovat keskeinen osa pääkadun katunäkymää sitä rajaavina elementteinä. Luonnosvaiheessa sr-7-merkinnän on saanut kolmen rakennuksen pääkadun puoleinen julkisivu. Suojelu koskee julkisivujen alkuperäisiä osia. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden julkisivusuojelun rakennukset ovat osittain muuttuneet. KT- ja MM-rakennusten pääkadun puoleiset pitkät sivut suojellaan myös luonnosvaiheessa, mutta FF-rakennuksen julkisivusuojelu on esitetty poistettavan. KT-rakennuksen tapauksessa julkisivusuojelua on jatkettu rakennuksen pohjoispäädyn sisäänkäyntiin asti poiketen nykykaavasta. Voimassa olevassa asemakaavassa FF-rakennuksen suurmuuntajatehtaan pohjoinen julkisivu sekä jakelumuuntajatehtaan pääty ovat suojeltu. Luonnosvaiheessa ja sitä edeltäneessä arvottamistyössä korostui alueen luonteen säilyttämisen kannalta keskeisenä elementtinä pääkadun suuntaiset pitkät julkisivut. Tämän vuoksi luonnosvaiheessa suurmuuntajatehtaan pohjoiselle julkisivulle ei ole esitetty suojelumerkintää sen sijaitessa pääkatuun nähden sisäpihan suojassa katunäkymän ulkopuolella. Pääkadun

suuntaan näkyvä korkeajännitelaboratorio suojellaan sr-3-merkinnällä. Jakelumuuntajatehtaan länsipäädyn suojelumerkintä on luonnosvaiheessa päädytty poistamaan kahdesta syystä: Tehdyt ikkunamuutokset ovat olleet harmillisia (materiaali, sävy) ja päätyosan käyttötarkoitusta muuhun kuin varastointiin rajoittaa saastuneet rakenteet. Käyttöhistoriansa ajan muuntajatehtaissa on käsitelty suuria määriä muuntamoöljyä ja jakelumuuntajatehtaan päätyosassa ja sen lähiympäristössä tehdyissä ympäristömyrkkytutkimuksissa on havaittu öljyhiilivetyjä ja PCB-yhdisteitä. Päätyosan tuotannollinen käyttö edellyttäisi laajoja rakenteellisia muutoksia ja saneeraustoimenpiteitä pilaantuneisiin rakenteisiin. Päätyosan alapuolisen maaperän pilaantuneisuus voidaan selvittää maaperätutkimuksella, joka edellyttäisi rakennusosan poistamista. Alueen pohjoisosassa olevan Uuden kojetehtaan (LP-rakennuksen) pääkadun puoleinen ikkunaulokkeiden rytmittävä pitkä julkisivu esitetään suojeltavan luonnosvaiheessa, mikä poikkeaa voimassa olevasta kaavasta. Uritetun betonielementtijulkisivun pystysuuntaiset ikkuna-aukot ja sen edustalla oleva puusto toistavat KT- ja MM-rakennusten ominaispiirteitä modernin betoniarkkitehtuurin edustajana.

Jakelumuuntajatehtaan länsipäädyn lisäksi käyttöhistorian aiheuttaman öljykuormituksen vuoksi VO-rakennusta, öljyvarastoa, ei ole suojeltu. Rakennus ja sen alapuolinen maaperä ovat öljyn kyllästämiä siinä määrin, että rakennuksessa lyhytaikaiseenkin oleiluun suositellaan suojavarusteiden käyttämistä korjaustarveselvityksen mukaan. Toimipaikkaruokalan (TST, atriumrakennus) sr-merkinnän poistamisen syynä on rakennukseen kertynyt korjausvelka sekä suunnittelu- ja rakennusvaiheesta johtuvat rakennustekniset puutteet, joiden seurauksena rakennuksen sisäilman laatu on sekä aistinvaraisesti että korjaustarveselvityksessä havaittu hyvin huonoksi. Korkealuokkaisen rakennuksen sr-merkinnän poistaminen on valitettavaa, mutta sen terveysturvallisen käyttämisen vaatimat korjaustoimet olisivat niin mittavia, että ne muuttaisivat rakennuksen ominaispiirteitä (esim. julkisivutiilien poistaminen) hyvin merkittävästi.

Suojelumerkinnällä sr-10 suojellaan arvokkaita rakennelmia. Suojeltavia rakennelmia ovat Alvar Aallon suunnittelemat pyöräkatokset sekä kivimuurirakenteet pyöräkatosten ja RR-rakennuksen vieressä sekä KT-rakennuksen neljän sisäänkäynnin yhteydessä. Rakennelmia koskee seuraava kaavamääräys: *Säilytettävä rakennelma (pyöräkatos, kivimuuri). Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennelma, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä rakennelman ulkoasu tulee säilyttää ja korjauksissa tulee noudattaa alkuperäistä rakennustapaa.*

Luonnosvaiheen suojelumääräysten antaminen perustuu MRL 57 § 2 momentin säädöksiin. Ne katsotaan kaava-alueen kokonaisuus huomioon ottaen kohtuullisiksi maanomistajille, sillä rakennusten tai alueen käyttö kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla ei niiden johdosta esty.

Suojelumerkintä sr-3

Kojetehdas (NN)

Suunnittelija Egil Nicklin 1946 (laajennukset: E. Haldin 1965, 1971/72, 1978/79, A. Nurminen 1989/90, muutokset: J. Mandell 1981/82, A. Nurminen 1990-luvun alku, Nurminen Antila 2001, 2003, 2011/12)

Kulttuurihistoriallinen merkitys

Entinen kojetehdas on ensimmäinen alueelle rakennettu tehdasrakennus. Rakennus on konkreettinen esimerkki sota-ajan vaikutuksesta, sillä sitä leimaavat sotatilan asettamat rajoitteet rakennuksen suunnitteluun ja toteutukseen. Rakennuksen pohjoissivun korkeat, vertikaaliset ikkunat toistuvat alueen

tehdasrakennuksissa 1970-luvun alun energiakriisiin saakka. Laajennussiiven eteläsivun korkeiden ikkunoiden yläosat on peitetty, ja ne tulisi palauttaa alkuperäiseen muotoonsa korjaustöiden yhteydessä.



Entinen Moottoritehdas (BB)

Suunnittelija Egil Nicklin 1945/1946 (laajennus: E. Haldin tai E. Nicklin 1947/49, muutokset: E. Haldin 1960/61, J. Mandell 1976/77, A. Nurminen 1994/95, 1998, 2000, Nurminen Antila 2007, 2011/14, 2015, Nac Arkkitehdit 2019/20).

Kulttuurihistoriallinen merkitys

Moottoritehdas on ensimmäinen Alvar Aallon asemakaavan mukainen monikerroksinen pienimittakaavainen tehdasrakennus alueella. Tehdas on rakenteeltaan tyypillinen 1940-luvun erityisesti kevyelle teollisuudelle soveltuva rakennus. Rakennusmassasta on alun perin erottunut selkeästi tuotantolaitos korkeine nauhaikkunoineen ja sosiaali-/toimistotilat erillisinä ulokkeina pienempine ikkunoineen. Muutostöiden (ikkunoiden osittainen peittäminen) yhteydessä tämä ero hävinnyt, minkä vuoksi ennallistavat muutokset ovat suositeltavia mm. ikkuna-aukotuksen ja julkisivun värityksen suhteen.



Kontaktoritehdas (RR)

Suunnittelija Alvar Aalto / Egil Nicklin / Eskil Haldin 1946/1948 (laajennus: E. Haldin 1965/67, muutokset: A. Nurminen 1988/89, Nac Arkkitehdit 2009/12).

Kulttuurihistoriallinen merkitys

Rakennuksen sijoittaminen noudattaa Alvar Aallon asemakaavaa. Porraskäytävien pohjoissivun korkeat ikkunanauhat ja länsi- ja eteläsivun suuret kulman yli kiertyvät ikkunaruudukot antavat rakennukselle persoonallisen, bauhaus-tyylisuunnan henkisen ulkoasun. Näissä piirteissä on vaikutuksia mm. modernistisen teollisuusarkkitehtuurin kulttirakennuksiksi nousseista Fagus-tehtaasta ja Luman lampputehtaasta. 1980-luvun muutostöillä on heikennetty tehdassalin tuntua kerroskorkeutta madaltamalla, ja korkeiden ikkunoiden osittainen peittäminen on muuttanut julkisivujen jäsentelyä. Ennallistavat muutokset ovat suositeltavia näiltä osin.



Korkeajännitelaboratorio (FF-rakennuksessa)

Suunnittelija Bertel Liljeqvist 1951/1956.

Kulttuurihistoriallinen merkitys

Korkeajännitelaboratorio sijaitsee kaarihallissa, joka on rakennusteknisesti vaikuttava hallin pitkän jännevälin takia. Ulospäin kaarihalli muodostaa puolipyöreän massan, jota korostavat vertikaaliset ikkunarivit rakennuksen keskellä. Rakennusaikana kaareva, dynaaminen muotoilu sopi hyvin modernin, kehittyvän teollisuuslaitoksen imagoon.



Suojelumerkintä sr-5

Keskusvarasto (TK)

Suunnittelija Alvar Aalto 1945/1946 (laajennukset: A. Aalto 1946, 1947/48, E. Haldin 1950, 1963, muutokset: E. Haldin 1948/49, A. Nurminen 1973, J. Mandell 1975/76, 1981/82, Nac Arkkitehdit 2011).

Kulttuurihistoriallinen merkitys

Keskusvarasto on ainoa alueella säilynyt Alvar Aallon suunnittelema rakennus ja sen vuoksi tärkeä konkreettinen muistuma Aallon merkityksestä alueen suunnittelijana ja rakennustoiminnan ohjaajana. Rakennuksen alkuperäisessä, läntisessä osassa näkyvät Aallon suunnitelmat (kattoikkunat, väritys- ja materiaalivalinnat). Rakennuksen itäinen, laajennettu osa poikkeaa ratkaisultaan selvästi alkuperäisestä osasta (kattomuoto, väritys, materiaalit) huolimatta sen ensimmäisen muutosvaiheen olevan myös Aallon suunnittelema. Kokonaisuutena keskusvarasto rakennuksena on arkkitehtonisesti korkealaatuista suunnittelutyötä ja erottuu tyyliltään alueen muista rakennuksista. Alkuperäiseltä ja nykyiseltä käyttötarkoitukseltaan varasto- ja pakkaustilana käytetyssä rakennuksessa on tehty toiminnallisia muutoksia (uusia oviaukotuksia ym.). Laajennetun osan yksinkertaiseen rakennusmassaan ne ovat helpommin istutettavissa, minkä vuoksi se on suojeltu muutokset sallivammalla sr-5-merkinnällä. Ehdotusvaiheeseen alkuperäiseen osaan on osoitettu sr-3-merkintä rakennusosan rakennustaiteellisten yksityiskohtien säilyttämiseksi.



Ruokala (TSR)

Suunnittelija Ingvald Serenius 1961/62 (muutokset: A. Nurminen 1973, 1993, Nurminen Antila 2013)

Kulttuurihistoriallinen merkitys

TSR-rakennus on alueen ensimmäinen varsinainen ruokalarakennus, johon ruokailu keskitettiin kunkin rakennuksen voileipäruokala-ajan jälkeen. Ruokala on ainoa kaupunginarkkitehti Ingvald Sereniuksen alueelle suunnittelema kokonainen rakennus. Ruokalarakennuksen julkisivua rytmittävät alueen tehdasrakennuksissa yleisesti käytetyt pilasterit ja niiden väliset korkeat ikkunat, minkä vuoksi rakennus näyttää pieneltä tehdasrakennukselta.



Muuntajatehtaan konttori (HH)

Suunnittelija Bertel Liljeqvist 1951 (muutokset: A. Nurminen 1978, 1988/89, 2000/01, Nac Arkkitehdit 2014, 2021)

Kulttuurihistoriallinen merkitys

Rakennus on alueen ensimmäinen konttorirakennukseksi suunniteltu rakennus. Kokonsa ja rakenteensa puolesta se toteuttaa

Alvar Aallon suunnitelmaa pienimuotoisena rakennusyksikkönä. Rakennus on tyylikäs ja sopusuhtainen rakennusajankohtansa edustaja. 2000-luvun alun korjauksen yhteydessä on rakennuksesta poistettu merkittäviä sisärakenteita (ilmastointikäytävät, kaapit ja väliovet). Uudenaikaiset katokset häiritsevät rakennuksen harmonista julkisivua. Ennallistavat toimenpiteet ovat suotavia.



Lämpökeskus ja puutyöosasto (VL)

Suunnittelija Eskil Haldin 1950/1952 (laajennukset: E. Haldin 1970/72, A. Nurminen 1979/80)

Kulttuurihistoriallinen merkitys

Rakennus tasapainottaa mittakaavaltaan viereisen FF-rakennuksen massiivisuutta. Laajennuksista huolimatta rakennus on säilynyt mittasuhteiltaan sopusuhtaisena. Erityisesti alkuperäisen osan ikkuna-aukotus ja savupiippu antavat rakennukselle sen omaleimaisen ilmeen.



Muuntajaportti

Suunnittelija Eskil Haldin 1975 (muutokset: E. Haldin 1970/72, A. Nurminen 1979/80)

Kulttuurihistoriallinen merkitys

Yleisesti alueen portit, porttirakennukset ja aidat ovat rajanneet yrityspuiston sitä ympäröivästä alueesta. Nämä rakennelmat ovat turvanneet teollisen toiminnan yksityisyyden sekä mahdollistaneet työnteon valvonnan. Kaikki jäljellä olevat porttirakennukset ovat keskeisiä historiallisia rakenteita. Porttirakennukset ovat suurelta osin alkuperäisessä asussaan.

Muuntajaportti on ainoa alueella säilynyt erillinen porttirakennus, koska alueelta on viime vuosina poistunut useita porttirakennuksia. Muuntajaportti kuvastaa toiminnan kukoistusaikaa, jolloin muuntajat olivat yhtiön tärkein tuoteryhmä. Muuntajatehdasta laajennettiin useaan otteeseen ja tuotteille piti saada uusi ulosvientiaukko tehtaalta ja porttirakennus sen osoittajaksi.



<u>Entinen pääportti (Pohjoisportti)</u>

Suunnittelija Eskil Haldin 1950/52 (muutos: A. Nurminen 1976/77)

Kulttuurihistoriallinen merkitys

Pohjoisportista tuli alueen pääportti, kun pääkulkutietä teollisuusalueelle muutettiin alkuperäisestä. Pohjoisportti osoittaa siten alueen pääportin paikan vuosina 1952 – noin 1970 ennen keskuskonttorin (SO) ja sen viereisen uuden pääporttirakennuksen valmistumista. Porttirakennus on säilynyt alkuperäisessä 1950-luvun asussaan lukuun ottamatta kattomuodon muutosta pyöreäkulmaisesta kulmikkaaksi. Julkisivurimoitus ja portinvartijanluukut ovat säilyneet.



Suojelumerkintä sr-7

Julkisivun osat pääkadun (Strömbergin puistotien) varrella rakennukset KT, MM, LP

Suunnittelijat Eskil Haldin, Ingvald Serenius, Annikki Nurminen

Kulttuurihistoriallinen merkitys

Pitkät julkisivut pääkadun, Strömbergin puistotien, varrella ovat alueen luonteen kannalta tärkeitä. Ne ovat katutilaa rajaavia elementtejä. Suojeltavia julkisivuja yhdistää vertikaaliset ikkuna-aukotukset. Rakennusten edustalla oleva puusto, erityisesti näyttävät vanhat männyt, ovat keskeinen maisemallinen elementti.

LP- rakennuksen pääkadun puoleinen julkisivu suojellaan kaavamuutoksessa poiketen voimassa olevasta kaavasta laadukkaan betonirakentamisen edustajina: puurimoitusta muistuttava betoniuritus on rakennukselle tunnusomaista. KT-rakennuksen julkisivusuojelua laajennetaan pohjoispäädyn sisäänkäyntiin ja muurirakenteeseen asti.

Liesitehdas (MM)



Kojeistotehdas ja uusi moottoritehdas (KT)



Uusi kojetahdas (LP)



Suojelumerkintä sr-10

Pyöräkatokset ja kivimuurit

Suunnittelija Alvar Aalto 1947/1948

Kulttuurihistoriallinen merkitys

Polkupyöräkatokset ja niihin liittyvät kivimuurit kuvastavat Alvar Aallolle tärkeitä periaatteita luonnonmateriaalien monipuolisesta käytöstä rakentamismateriaalina ja rakennetun ympäristön sovittamisesta luontoon. Ne muistuttavat polkupyörän olleen tärkein liikkumismuoto alueella.

Kivimuurit istutusaltaineen ovat merkittävä maisemallinen elementti, jota on jatkettu alueella myöhemminkin ensin luonnonkivistä tehtyinä ja myöhemmin betonista muurattuina. Ensimmäisen, pyöräkatosten viereisen kivimuurin lisäksi muurirakenteita on KT- ja GG-rakennusten sisäänkäyntien yhteydessä. Kivimuurien suojelua on laajennettu voimassa olevaan kaavaan nähden, kun RR-rakennuksen edustalla oleva muurirakenne on otettu osaksi suojelua.



KT-rakennuksen kivimuurit

Suunnittelija Eskil Haldin

Kulttuurihistoriallinen merkitys

KT-rakennuksen pohjoispäädyn toimisto-osan, koillis- ja kaakkoiskulman sisäänkäyntien yhteydessä on luonnonkivinen kivimuuri, jonka yläosassa on ura viheristutuksia varten. Rakenne toistaa Aallon 1940-luvulla suunnittelemia kivirakenteita polkupyöräkatosten lähettyvillä.



Kulvertin hätäpoistumisreitti

Suunnittelija tuntematon

Kulttuurihistoriallinen merkitys

Rakennelma on konkreettinen muistuma alueen erikoisesta teknisestä järjestelmästä, jossa rakennuksia palveleva johto- ja putki-infra on sijoittunut Strömbergin puistotien alla kulkevaan putkitunneliin, kulverttiin. Maanalainen putkitunneli ei ole nähtävissä katukuvassa, mutta sen hätäpoistumisreitti on.



Säilytettäväksi ohjattavat rakennukset

Alueella on rakennuksia tai rakennelmia, joiden osalta suojelumerkintä on liian raskas tapa ohjata rakennuksen säilyttämiseen. Arvottamistyössä rakennuksilla tunnistettiin olevan arvoja, minkä vuoksi kyseisten rakennusten kuitenkin toivotaan säilyvän alueella. Rakennuksille on osoitettu niiden säilyttämisen mahdollistava rakennusala ja -oikeus. Näitä rakennuksia ovat keskusvaraston läheisyydessä olevat katosrakennukset VR ja VK, alueen eri puolilla olevat kaasulaitokset sekä kojetehtaan pohjoispuolella oleva autovarasto (VA). Säilytettäväksi ohjattaville rakennuksille on yhteistä niiden alkuperäinen käyttötarkoitus. Ne ovat tukirakennuksia, jotka ovat mahdollistaneet tuotannollisen toiminnan tehdasrakennuksissa. Tukirakennukset kuvastavat sodanjälkeisten vuosikymmenten teollisen toiminnan vaihetta, jossa tuotantoa tukevat toiminnot sijoitettiin erillisiin pieniin apurakennuksiin. Myöhemmässä vaiheessa vastaavanlaiset tukirakennukset on integroitu osaksi tehdasrakennuksia, jolloin tukitoiminnot eivät ole yhtä konkreettisesti havaittavissa.



VK



VR



Kaasulaitos



VA



Kaasulaitos

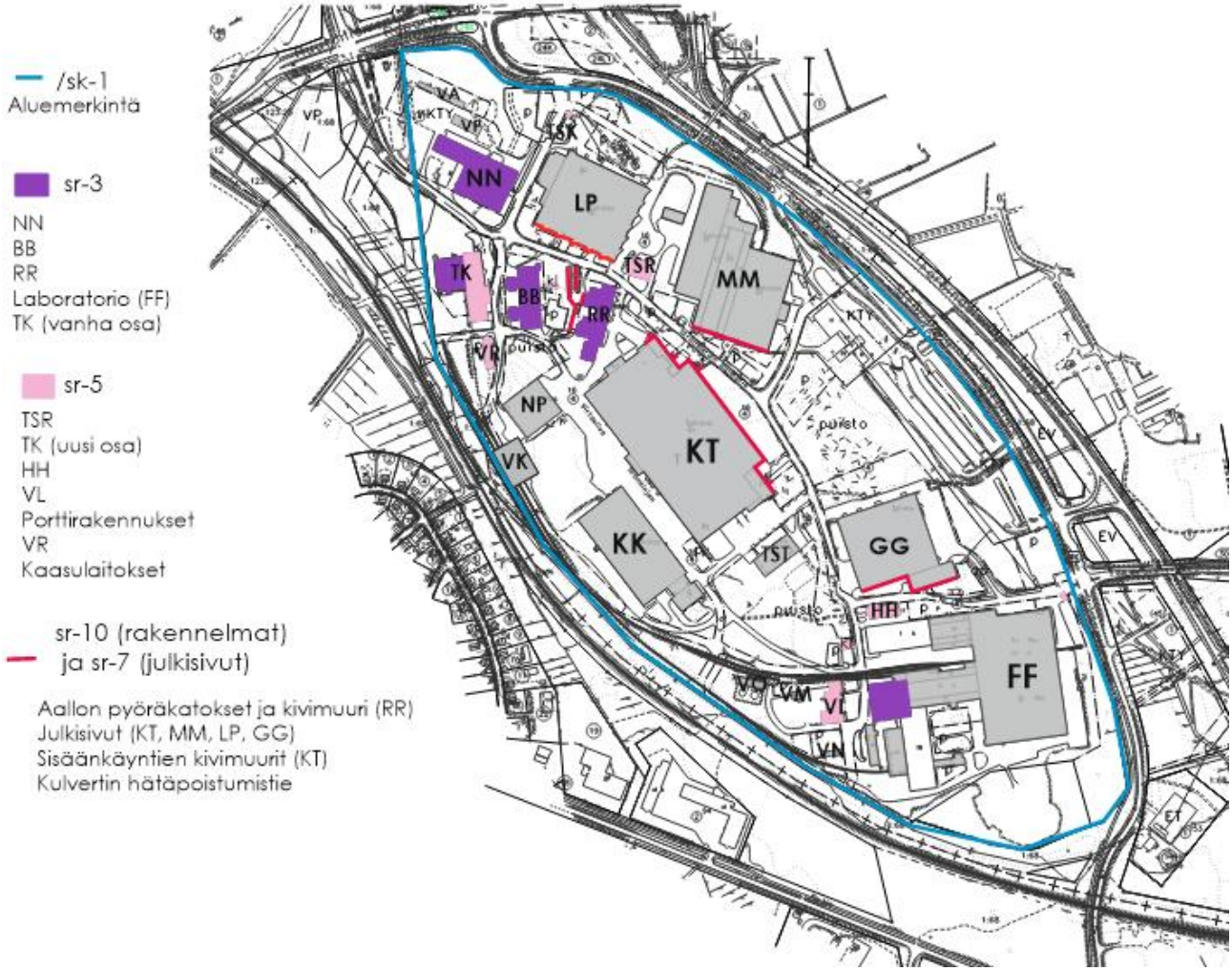
Ehdotusvaiheen suojelumääräykset

Luonnosvaiheessa esitettiin ensimmäinen ehdotus rakennussuojelusta. Sen lähtökohtana on ollut selkeyttää rakennussuojelua voimassa olevaan kaavaan nähden. Nykykaavassa suojellaan suuri joukko rakennuksia sr-9-merkinnällä, jonka määräys on: *alueen historian tai luonteen kannalta tärkeä rakennus*. Kyseinen määräys ei kuitenkaan kiellä rakennuksen purkamista eikä avaa rakennuksessa sallittavia toimenpiteitä, minkä vuoksi sen tulkinta on ollut haastavaa lupa- ja lausuntoasioiden yhteydessä. Tilanteen ratkaisemiseksi sr-9-merkintä on korvattu sr-5-merkinnällä ja toimenpiteitä ohjaavalla määräyksellä. Tällöin on tullut pohdittavaksi suojelutason muutokset. Ratkaistava on, riittävätkö rakennuksen arvot suojelutason korottamiseen, suojelun kohtuullisuus ja muodostuva kokonaisuus sekä onko rakennuksessa tapahtunut suojeluun vaikuttavia muutoksia.

Jatkotarkastelun perusteella suojelumerkintöihin päädyttiin tekemään muutoksia suhteessa luonnosvaiheeseen. Luonnosvaiheessa käytetty rakennusten säilyttämisen mahdollistama olevan rakennuksen mukainen tiukka rakennusala ja -oikeus koettiin myöhemmin ongelmalliseksi, koska teoriassa se mahdollistaisi olevien rakennusten korvaamisen vastaavankokoisilla uudisrakennuksilla. Tämä tarkoittaisi yhden historiallisen kerrostuman poistumista alueelta, koska kyseiset rakennukset ovat 1940- ja 50-luvuilla rakennettuja tukirakennuksia. Yksittäisten rakennusten suojeluun vaikuttaviin tekijöiden sijasta alueen rakennuskantaa tarkasteltiin enemmän kokonaisuutena. Kysymyksen asetteluna on ollut pohtia, minkä rakennusten säilyminen on välttämätöntä aluekokonaisuuden säilymisen kannalta ja mitkä muutokset muuttaisivat aluetta liian voimakkaasti.

Luonnosvaiheen tavoin ehdotusvaiheessa rakennussuojelu osoitetaan nelitasoisena: sr-3,- 5, -7 ja -10. Suojeltujen rakennusten lukumäärä on muuttunut, kun molemmille kaasulaitoksille ja puiselle avokatokselle (VR) osoitetaan suojelumerkintä. Kohtuullisuusperiaatteen mukaisesti maanomistajille on kustannustaloudellisempaa korjata ja ylläpitää pienempiä rakennuksia tilanteessa, joissa kyseiset rakennukset eivät ole maanomistajan liiketoimintaa palvelevia. Suojelupäätöksiä tehdessä on tehty harkintaa alueen rakennusten ainutlaatuisuuden suhteen. Tässä yhteydessä energiaintensiivisellä teollisuusalueella kaasulaitokset on tunnistettu tuotannon luonnetta kuvaaviksi ja siten alueelle ominaisiksi rakennustyypeiksi. Vastaavasti raidealueen logistiikkaan liittyvä katosrakennus on rakennustyyppinä yleisempi. Raidealueen lähistölle sijoittuvan suuren katosrakennuksen (VK) tapauksessa päädytään luonnosvaiheen ratkaisuun, ettei sille osoiteta sr-merkintää. Luonnosvaiheesta poiketen suuri katosrakennus tulee sijoittumaan samalle tontille pintakäsittelylaitoksen kanssa. Kyseisen tontin

käyttötarkoitus on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Luonnosvaiheen pysäköinti-käyttötarkoituksesta poiketen ehdotusvaiheessa katos osoitetaan nykyiseen käyttötarkoitukseen varastona. Rakennus on aktiivisessa varastointitarkoituksessa ja tarve varastoinnille alueella on jatkuvaa, joten katos tulee säilymään. Rakennuksen rakennusala ja -oikeus poistetaan ja yleismääräyksellä mahdollistetaan katosrakennuksen säilyttäminen ja korjaaminen. Ratkaisun taustana on, että rakennus ohjataan säilytettäväksi eikä korvattavaksi uudisrakennuksella. Katosrakennuksen tunnistetut arvot eivät ole muuttuneet, vaan edellisiin inventointeihin nähden rakennuksen maisemallinen merkitys on korostunut Itäisen Ratakadun rakentumisen myötä. Sr-merkinnän poistamisen syynä on rakennuksen huono kunto, suuren rakennuksen suojelumerkinnän mukaisen korjaamisen korkeat kustannukset ja tarve tehdä rakennukseen varastointikäyttötarkoitusta tukevia muutoksia. Ehdotusvaiheen ratkaisulla ohjataan säilyttämään katosrakennus, mutta mahdollistetaan siihen käyttöä tukevien muutos- ja korjaustöiden tekeminen vapaammin kuin suojelumerkintä olisi ohjannut.



Kartta ehdotusvaiheen suojeluesityksestä, jossa on osoitettu aluesuojelun rajaus ja suojeltavat rakennukset ja rakennelmat.

Suojelumerkintä sr-5

Kaasulaitos (sijoittuu BB-rakennuksen viereen)
Suunnittelija Egil Nicklin (1946)
Kulttuurihistoriallinen merkitys

Kaasulaitos on osa ensimmäistä rakennusvaihetta. Se on esimerkki vaatimattomasta, mutta teollisuuskokonaisuuden kannalta tarpeellisesta rakennuksesta ja erityisesti energiaintensiiviselle teollisuusalueelle ominaisesta rakennustyypistä. Pienellä rakennuksella on mittakaavallinen arvo osana kokonaisuutta tilanteessa, jossa alueelta on viimeisten vuosikymmenten mittaan poistunut useita pieniä rakennuksia.



Kaasulaitos (sijoittuu FF-rakennuksen viereen)

Suunnittelija Eskil Haldin (1950/52)

Kulttuurihistoriallinen merkitys

Kaasulaitos on osa ensimmäistä rakennusvaihetta. Se on esimerkki vaatimattomasta, mutta teollisuuskokonaisuuden kannalta tarpeellisesta rakennuksesta ja energiaintensiiviselle teollisuusalueelle ominaisesta rakennustyypistä. Rakennuksen edustan lastausalavan luonnonkivilaatoitus toistaa Alvar Aallon periaatetta käyttää luonnonmateriaaleja elävöittämässä suunnittelukohdetta. Pienellä rakennuksella on mittakaavallinen arvo osana kokonaisuutta ja viereisen FF-rakennuksen massiivisuuden tasapainotusta. Rakennus sijoittuu näkyvälle paikalle risteysalueella ja sen poistuminen poistaisi inhimillisen kokoisen elementin katukuvasta.



Puinen avokatos (VR)

Suunnittelija Eskil Haldin (1952)

Kulttuurihistoriallinen merkitys

Avokatos on osa TK- ja VK-rakennusten muodostamaa rakennusryhmää sijaintinsa ja ominaispiirteidensä vuoksi. Rakennuksia yhdistäviä elementtejä ovat tummaksi kyllästetyn puun käyttö ja harkitut yksityiskohdat. Vaatimattoman tukirakennuksen huolellinen suunnittelu (tuuletusaukot, oviaukkojen muoto) osoittaa käyttötarkoitukseltaan vähäpätöisen rakennuksen olleen tärkeä osa yrityksen imagon viestintää. Katos on ollut suljettu ovilla, mutta rakennuspiirustusten mukaan ovia ei ole ollut rakennusvaiheessa eikä nyt kaavan laadinnan aikaan. Rakennuksen historiaan liittyy epävarmuutta sen alkuperäisen käyttötarkoituksen ja rakennuspaikan osalta, mutta teollisuusalueella se on tärkeä tukirakennus.



Suojelumerkintä sr-7

Julkisivun osat pääkadun (Dynamotien) varrella rakennus GG

Suunnittelija Annikki Nurminen

Kulttuurihistoriallinen merkitys

Pitkät julkisivut pääkatujen, Strömbergin puistotien ja Dynamotien, varrella ovat alueen luonteen kannalta tärkeitä. Ne ovat katutilaa rajaavia elementtejä. Rakennusten edustalla oleva puusto, erityisesti näyttävät vanhat männyt, ovat keskeinen maisemallinen elementti.

GG-rakennuksen pääkadun puoleinen julkisivu suojellaan kaavamuutoksessa poiketen voimassa olevasta kaavasta laadukkaan betonirakentamisen edustajana: puurimoitusta muistuttava betoniuritus on rakennukselle tunnusomaista. GG-rakennuksen suojellun julkisivun edustalle sijoittuva betoninen muuri jatkaa Aallon ja Haldinin aloittamaa muurirakenteiden perinnettä alueella.

Uusi jakelumuuntajatehdas (GG)



3.1.5 Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Suurmaisemassa kaava-alue sijaitsee Suvilahti-Purola moreeniselänteellä, joka sijoittuu pohjois-etelä-suuntaisesti kahden laaksoalueen, Vanha Vaasa ja Hietalahti-Purola, väliin. Aluetta halkoo luode-kaakko-suuntaisesti vedenjakaja- ja laaksovyöhyke, joka viettää vedenkeräänty-misalueille.

Yrityspuisto sijaitsee kaupungin mittakaavassa korkealla paikalla mäellä meren pintaan nähden, mitä kuvaa asukkaiden alueesta puhekielessä käyttämä nimi Rompanmäki. Alueen korkein kohta sijoittuu alueen keskiosaan keskusmetsän alueelle, jossa korkein lakipiste nousee yli 20 metriin merenpintaa nähden.

Valuma-alueet

Alueen maisemarakenne on paikoin pirstoutunut rakentamisen seurauksena, mutta edelleen havaittavissa on vedenjakajia ja kosteikkoalueita. Yrityspuistoa halkoo ympäristöään korkeammalla oleva vedenjakaja. Se ohjaa alueelle syntyvät hulevedet kahteen suuntaan: vedenjakajan länsipuolen hulevesien valunta suuntautuu rautatien läheisyydessä sijaitsevaan valtaojaan ja itäpuolen hulevesien suunta puolestaan on Strömberginkadun suuntaan.

Alueella ei sijaitse valumavesialtaita tai muita hulevesiä merkittävästi viivyttäviä kosteikkoja. Pienialainen hulevesialtaaksi soveltuva kosteikko sijaitsee Kupariportin pohjoispuolella olevassa puistossa. Lisäksi eri puolilla aluetta sijaitsee muutamia avo-ojia.

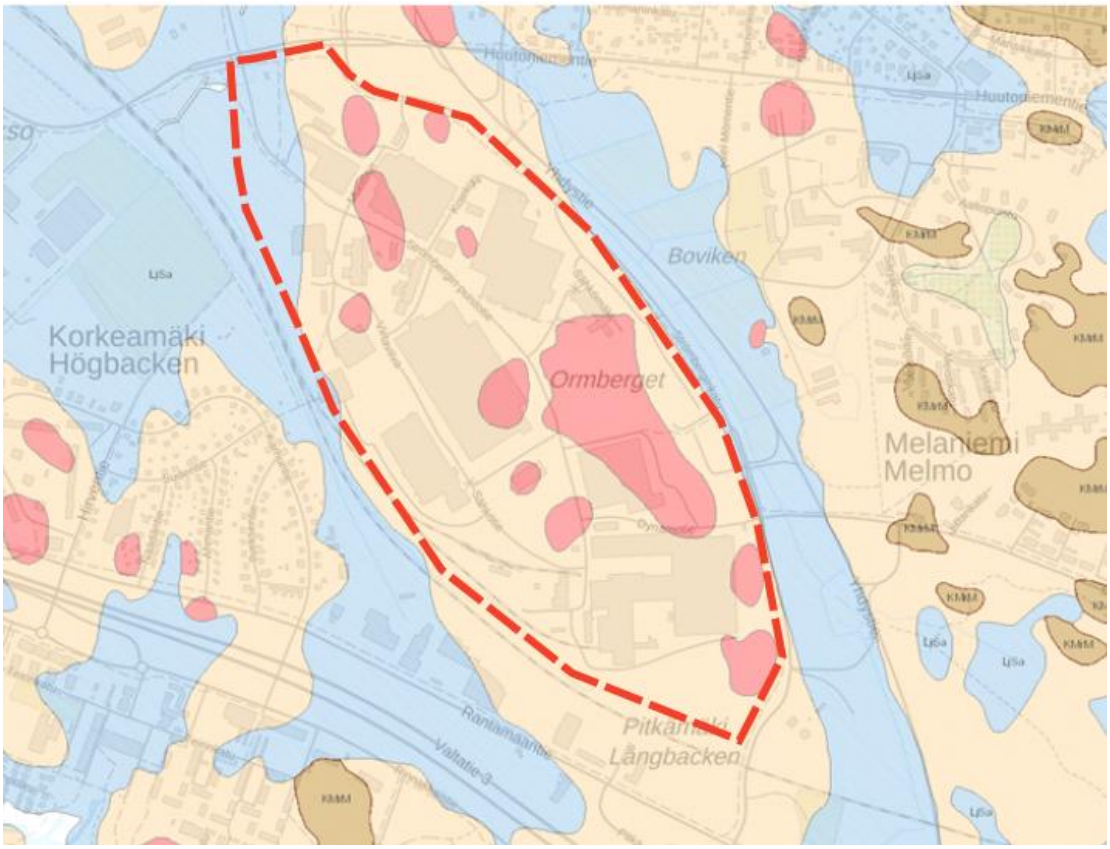


Strömbergin yrityspuiston ja lähialueiden maisemarakenne. Kuvassa punainen väri tarkoittaa vedenjakajia, sininen vedenkerääntymisalueita ja vihreä laaksoja.

Maaperä

Alla on kaava-alueen ja sen lähialueiden maaperäkartta, johon yrityspuisto on rajattu punaisella katkoviivalla. Kaava-alue sijaitsee suurelta osin moreeniselänteellä, joka on suuntautunut luoteesta kaakkoon Vaasan rannikkoalueelle ominaiseen tapaan mannerjään virtauksen suuntaisesti. Kaava-alueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia (keltaruskea alue). Paikoin alueella on kalliomaata (punainen alue), jossa kallion päällä oleva pintamaan kerrostuma on enintään metrin paksuinen. Avokalliota on varsin pienialaisesti esimerkiksi keskusmetsän pohjoisosassa. Alueen luoteisosassa rautatien varrella oleva laaksopainanne on alavaa savikkoa (sininen alue).

Rakennettavuudeltaan alueen perustamisolosuhteet ovat pääosin hyvät. Peruskallio on joko pinnassa tai pääosin alle 1,5 metrin syvyydessä ja maaperä on pääosin moreenia. Alueen luoteisosassa radanvarressa on savikkoa ja avo-ojia, minkä vuoksi kohta on rakentamisolosuhteiltaan heikompi alueen muihin osiin verrattuna. Suotuisimmat rakennuspaikat sijoittuvat rinteisiin, joihin Alvar Aallon vuoden 1945 asemakaavassa rakennukset ovat sijoitettu.



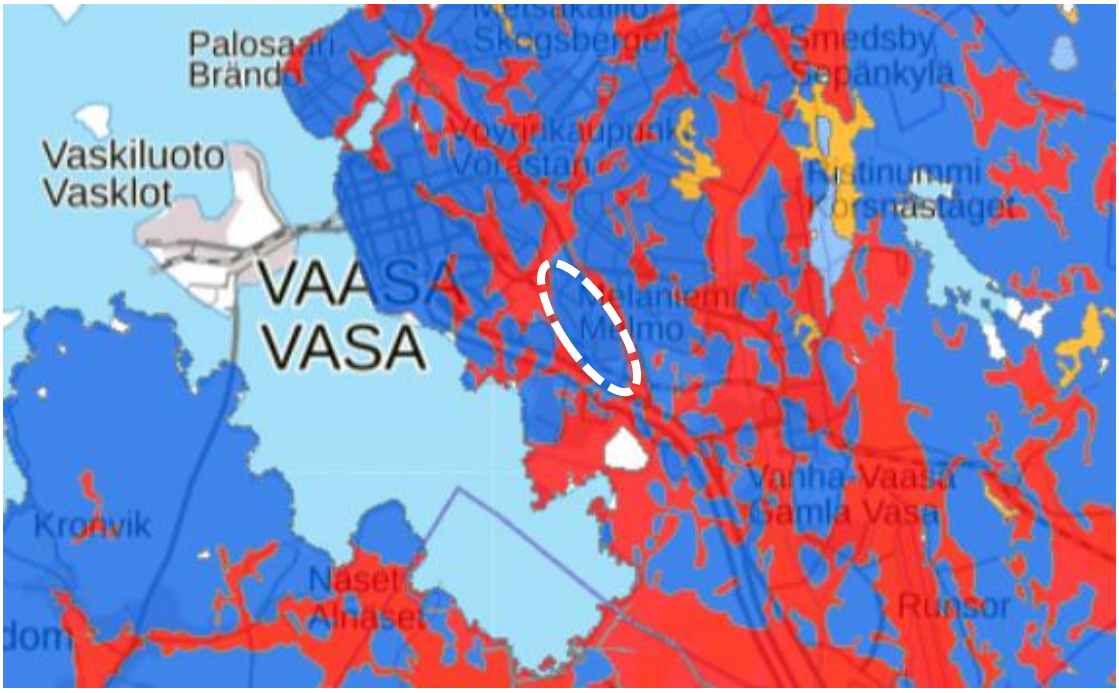
Strömberg Parkin ja sen lähialueiden maaperäkartta (GTK).

Happamat sulfaattimaat

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

Geologinen tutkimuskeskus (GTK) ylläpitää happamien sulfaattimaiden karttamuotoista tietotuotetta, jossa kuvataan HaSu-maiden esiintymisen todennäköisyyttä alueellisesti. Kartat perustuvat maastotutkimuksiin, laboratorioanalyysien tuloksiin ja muun muassa aerogeofysiikan aineiston ja maaperäkarttojen tulkintaan.

Kaava-alueella happamien sulfaattimaiden todennäköisyys on tietomallin mukaan hyvin pieni (sininen väritys) suurella osalla kaava-aluetta. Kuitenkin alueen pohjoisosissa rautatien ja kaavassa lähivirkistysalueeksi osoitettavan metsikön ympäristössä olevilla savikoilla voi esiintyä happamia sulfaattimaita (punainen väritys). Kaava mahdollistaa uudisrakennusten sijoittamisen maastonkohtiin, joissa vois esiintyä HaSu-maita. Tämän vuoksi kaavamääräyksissä on yleismääräys velvoitteesta selvittää HaSu-maiden esiintyminen ja käsittely ennen rakentamisen aloittamista. Rakentaminen mahdollistetaan kyseisiin savikkoisiin kohtiin kaupunkikuvallisten ja toiminnallisten perusteiden vuoksi, sillä uudisrakennukset täydentäisivät alueen kaupungin puoleisen osan ja sijoittuvat liikenteelliseen solmukohtaan.



GTK:n tuottama kartta HaSu-maiden esiintymisen todennäköisyydestä. Kaava-alue merkitty valkoisella pistekatkoviivalla.

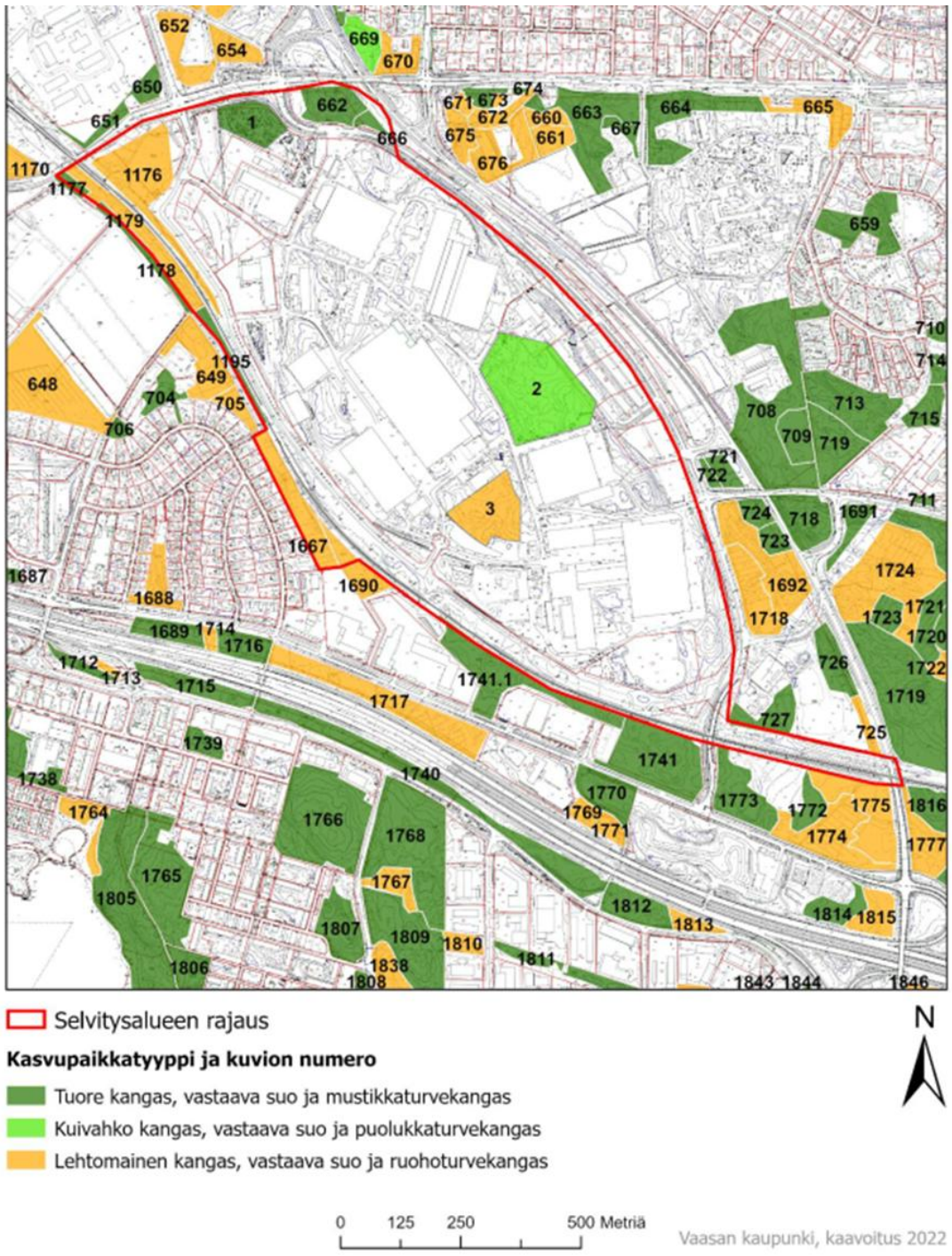
Kasvillisuus

Strömberg Park on metsäinen yrityspuisto, jonka pinta-alasta metsikköjä on noin 40 prosenttia. Metsiköt ja hoidetummat puistoalueet jäsentävät yritysaluetta ja ovat sille ominaisia. Säilyneet metsiköt kuvaavat samalla Alvar Aallon 1940-luvun asemakaavan kestävyyttä, kun vuosikymmeniä jatkuneen rakentamisen aikana alueen vanhaa kasvillisuutta on onnistuttu ja haluttu säilyttää. Metsiköiden säilyttämisen, kuten keskusmetsän, taustalla on mahdollisesti myös rakennusten perustamisolosuhteisiin, ja rakentamisen hintaan vaikuttavat alueen keskiosaan sijoittuvat avokalliot ja alueen osan kivisyys. Yhtä kaikki säilynyt metsäisyys on alueen erikoispiirre siinä missä kerroksellinen arkkitehtuurikin.

Pääosin alueen metsät ovat vanhoja. Nuorempaa puustoa, osin vesakkoa sijoittuu raidealueen ja Strömberginkadun varsille. Metsiköt ovat metsätyypiltään vaihtelevia: korkeammissa maastonkohdissa kuivahkoa kangasta ja alavammissa kohdissa lehtomaista kangasta ja tuore kangasta. Valtapuulaji on pääosassa metsiköitä mänty, mutta kasvuolosuhteiltaan rehevimmissä kohdissa puulajisto on lehtipuuvaltaista koivun ollessa valtapuulaji. Metsiköille on ominaista kasvilajiston runsaus metsän eri kerroksissa.

Yrityspuisto on rakentunut siten, että rakennusten väliin on jäänyt useita laajuudeltaan eri kokoisia metsäalueita. Osa metsälaikuista on hoidettu puistomaisesti, jolloin luonnollinen aluskasvillisuus on nurmetettu. Paikoin metsiköt on jätetty hoitotoimenpiteiden ulkopuolelle, jolloin ne ovat kehittyneet luonnonmukaisesti. Sijainti vanhassa teollisuusympäristössä näkyy kasvillisuuden sijoittumisena rakennusten lähelle: kasvillisuudella on ollut vuosikymmeniä aikaa levittäytyä rakennusten ympärille, mikä korostaa alueen luonnonläheistä ilmettä.

Piha-alueet ja rakennusten sisäänkäynnit ovat pääosin hoidettuja, nurmetettuja ja jalopuita on istutettu sisäänkäyntejä korostamaan. Lastauspihat ja pysäköintialueet ovat asfalttipintaisia kenttiä, eikä niitä juurikaan ole jäsennelty kasvillisuuden avulla. Kuitenkin vanhaa puustoa on säilytetty tai uusia puita istutettu pysäköintialueita reunustamaan.



Kaava-alueen ja sen lähiympäristön metsien kasvupaikkatyypit.

Yrityspuistossa sijaitsee kaksi suurempaa yhtenäistä metsäaluetta: Strömbergin puistotien pohjoispuolella oleva niin kutsuttu keskusmetsä ja samaisen puistotien eteläpuolella oleva metsäalue. Kyseiset metsiköt eroavat toisistaan kasvuolosuhteiltaan ja siten myös kasvillisuustyypiltään. Keskusmetsä sijoittuu merenpintaan nähden korkeammalla olevalle kallioalueelle, joka on osittain avokalliota. Metsä on kasvutyypiltään kuivahko kangas, jonka karuimmissa osissa kasvaa varttuneita mäntyjä ja kasvuolosuhteiltaan rehevämmissä osissa esimerkiksi haapaa ja koivua. Erityisesti keskusmetsän keskiosissa on säilynyt sekä pysty- että maalahopuustoa. Puistotien ja siitä haarautuvan MM-rakennuksen eteläpuolelle johtavan ajotien

kulmauksessa on keskusmetsässä vähäpuustoisempi kohta, jossa metsänpohjan sijasta on nurmikkoa. Strömbergin puistotien eteläpuolinen metsikkö sijaitsee keskusmetsään nähden matalammassa maastonkohdassa notkelmassa ja sen maaperä on pääosin moreenia. Se on kasvupaikkatyypiltään lehtipuuvaltainen lehtomainen kangas, jonka valtapuulaji on koivu.



LP-rakennuksen lounaiskulman mäntymetsikköä Strömbergin puistotien reunassa.

Lähellä rakennuksia kasvavilla yksittäisillä puilla on maisemallista arvoa osana kaupunkikuvaa. Nämä puut ovat pääosin näyttäviä mäntyjä, joilla on ollut tilaa ja valoa kasvaa leveälatvuksisiksi. Esimerkkejä yksittäin kasvavista maisemallisesti tärkeistä puista ovat männyt BB- ja VL-rakennusten vieressä.





Maisemallisesti merkittäviä mäntyjä VL- ja BB-rakennuksien piha-alueilla.



Maisemallisesti merkittävät männyt ovat keskeinen osa Virtaviivan katutilaa.

Iäkkäät männyt ovat keskeinen osa katutilaa sekä pääkadun että siltä haarautuvien reittien varsilla. Esimerkiksi Virtaviivan tapauksessa männyillä on myös toiminnallinen tehtävä, kun ne luovat kävelytietä ja keskusvaraston (TK) piha-aluetta rajaavan elementin.



Keskusmetsän puustoltaan harvempi osa MM-rakennukselle johtavan ajoreitin varrella.

Yksittäisten, maisemallisten tärkeiden puiden lisäksi alueelle ominainen rakennuksia lähellä kasvava puusto on keskeinen osa näkymiä rakennusten sisäpuolelta katsoessa. Tästä esimerkkinä on KT-rakennuksen ja Strömbergin puistotien välisellä alueella säilyneet männyt, jotka välittyvät rakennuksen suurten ikkunoiden kautta maisemataluiksi sisätiloihin.

Rautatien varressa alavalla kasvupaikalla kasvaa sekä varttuneempaa sekametsää että vesakkoa. Alavassa maastonkohdassa kasvaa erityisesti kuusi, koivu ja haapa. Samoja puulajeja kasvaa myös raidealueen toisella puolella Korkeamäen asuinalueen pohjoispuolella. Raiteen suuntaisesti virtaa avo-ojia, jonne hulevedet kerääntyvät.

Kupariportin, Huutoniementien ja raidealueen väliselle alueelle rajautuva puisto on lehtomainen kangas, jonka puusto on lehtipuuvaltaista koivun ollessa valtapuulaji. Puiston läpi virtaa avo-oja.

Eläimistö

Koko kaava-alueen luontoinventointi 2020

Kaava-alueen luontoympäristö kartoitettiin vuoden 2020 maastokaudella kasvillisuuden, direktiivilajien ja linnuston osalta. Maastokäynneillä vuosina 2023 ja 2024 on tarkistettu liito-oravan esiintyminen, koska aiemman tiedon perusteella lajin tiedetään esiintyvän alueella.

Vuoden 2020 maastokauden kartoitusten perusteella alueelta ei löydetty luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppejä tai muita arvokkaita elinympäristöjä.

Selvitysalueelta pyrittiin löytämään erityisesti EU:n lintudirektiivin I lintulajit sekä Suomen uhanalaisuusluokituksen lintulajit. Alueella pesivät linnut selvitettiin atlasmenetelmällä, jonka tuloksena saadaan alueen havaittujen lintulajien pesimisvarmuusindeksit. Alueelta havaittiin yhteensä 42 lintulajia, joista 34 lajin pesimisvarmuusindeksi viittasi pesintään. Alueen lajimäärä on Vaasan olosuhteissa tavanomaista runsaslajisempi ja koostui sekä rakennetun kulttuuriympäristön että havu- ja sekametsien lintulajeista. Maastokaudella 2020 alueelle ei tavattu pesivän EU:n lintudirektiivin liitteen I lajeja. Alueella kuitenkin havaittiin kansallisen uhanalaisuusluokituksen mukaisia lajeja, kuten räystäspääsky (EN) ja haarapääsky (VU), varpunen (EN), viherpeippo (EN) ja västäräkki (NT).

Alueelta on käytettävissä aiempaa tietoa liito-oravan esiintymisestä. Liito-oravakartoitukset tehtiin jälkijätöksiin perustuvalla menetelmällä. Kevään 2020 kartoituksissa löydettiin kaksi lisääntymis- ja levähdyspaikkaan viittaavaa papanalöydöstä (yli 100 papanaa) Strömberginkadun ja rautatien läheisyydestä. Alueen itäosasta löytyi harvakseltaan papanoita useasta paikasta, mutta ei selvästi osoitettavaa pesäpuuta. Oletettavasti laji käyttää alueen itäosan metsiköitä siirtymiseen elinalueelta toiselle, sillä lajin tunnistettuja esiintymisalueita on yrityspuiston ulkopuolella esimerkiksi Mustikkamaan alueella.

Lepakkokartoitus tehtiin reittikartoitusmenetelmällä sekä viemällä alueelle kaksi AudioMoth-ultraäänitallenninta loppukesästä 2020. Reittikartoituksissa havaittiin seitsemän lepakkoa, jotka kaikki olivat alueella saalistavia pohjanlepakoita. Itäisemmällä ultraäänitallentimella ei tehty lepakkohavaintoja ja läntisemmällä laitteen sijainnilla yksi havainto pohjanlepakosta. Pinta-ala huomioiden alueella havaittiin vähän lepakoita. Alle kymmenen lepakkohavaintoa ei viittaa luonnonsuojelulain mukaiseen lisääntymis- ja levähdyspaikkaan alueella. Kuitenkin alueen vanhan rakennuskannan ja metsäisyyden vuoksi rakennusten sisätilat tulee tarkistaa mahdollisten lepakoiden päiväpiilojen varalta, jos alueelta puretaan rakennuksia.

Lepakot mahdollisesti käyttävät alueen rakennuksia päiväpiiloinaan. Niiden ohella luontokartoituksen perusteella alueen rakennuksissa mahdollisesti pesii pääskyjä. Alueella purettavaksi suunniteltu rakennus tulee tarkistaa kyseisten lajien pesien varalta. Kylmät rakennukset voivat toimia lepakkojen päiväpiiloina ja peruslämpöiset rakennukset jopa lepakoiden talvehtimispaikkoina. Kaikki lepakkolajit ovat luontodirektiivin liitteessä IV a mainittuja tiukasti suojeltavia lajeja, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa hävittää tai heikentää. Uhanalaisten, rahoitettujen pääskyjen pesät tulkitaan pysyviksi pesäpaikoiksi, koska osa pääskylajeista käyttää rakentamaansa pesää uudelleen. Tämän vuoksi pesän hävittäminen on kiellettyä myös pesimisajan ulkopuolella. Pesimäkauden aikana kaikki lintulajit ovat rauhoitettuja, joten rakennuksia ei tule purkaa sen aikana, vaikkei pääsky purettavassa rakennuksessa pesisikään. Ennen purkamista tulee selvittää, ettei rakennukseen sijoitu lepakoiden tai pääskyjen lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Lajien rakennuksessa sijaitsevan pesäpaikan poistaminen rakennuksen purkamisen yhteydessä edellyttää ELY-keskuksen myöntämää poikkeuslupaa eliölajien suojelua koskevista säännöksistä luonnonsuojelulain (9/2023) 83 §:n ehtojen mukaisesti.

Viitasammakkokartoitus tehtiin keväällä 2020 lajin kerääntyessä kutupaikoille, minkä yhteydessä vesistö kierretään ja lasketaan mahdolliset äänteleväät koiraat. Viitasammakko käyttää kutupaikkanaan lampia, kosteikoita, meren lahtia ja järvenpohjukoita. Selvitysalueen pohjoisosassa on kosteikkoalue, mutta sieltä ei havaittu viitasammakoita.

Maastohavaintojen perusteella arvioitiin, ettei selvitysalueelle esiinny muita EU:n luontodirektiivin liitteen Iv (a) nisäkäs- tai matelijalajeja.

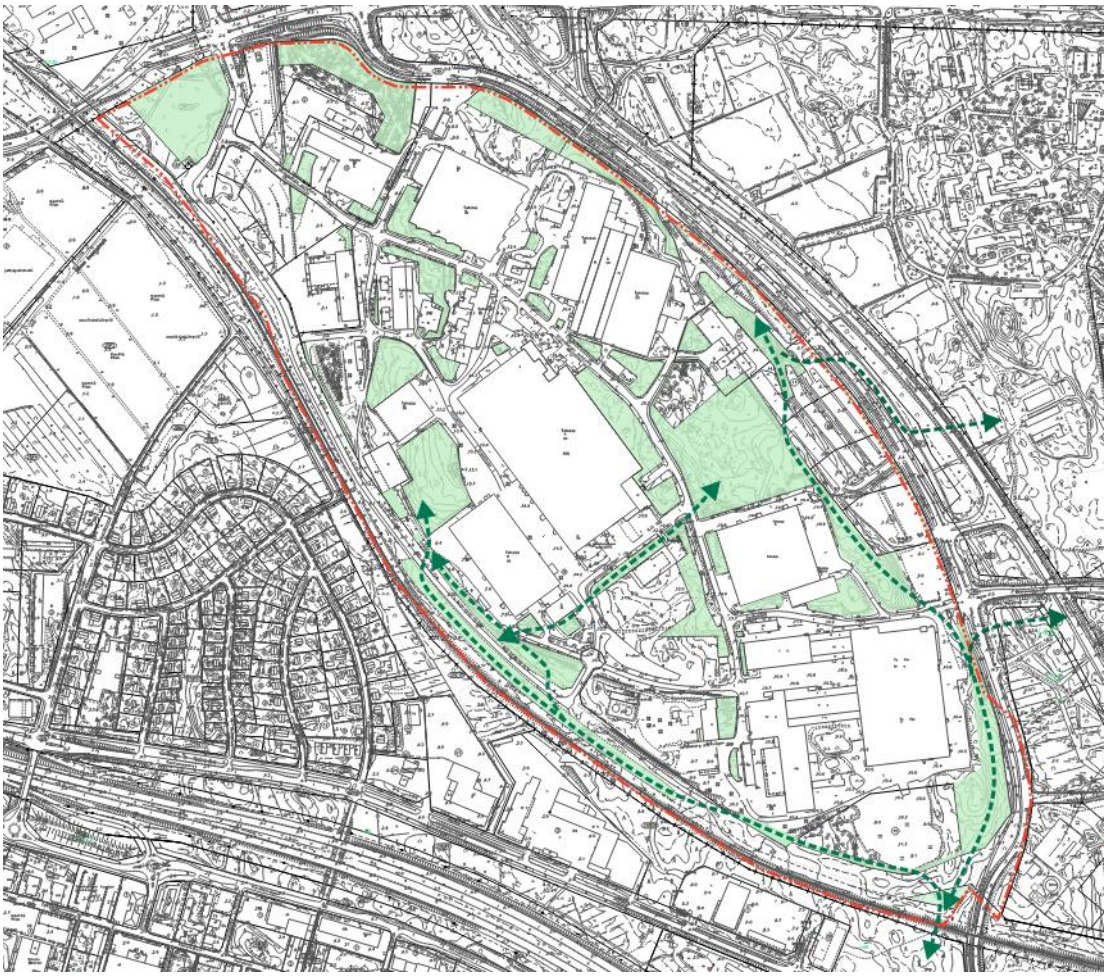
Liito-oravakartoitukset 2023 ja 2024

Liito-oravan esiintymisen osalta vuosien 2023 ja 2024 kartoitukset vahvistivat kuvaa lajin esiintymisestä alueella. Maastokauteen 2020 nähden tehtiin keväällä 2023 jätöshavainto uudesta paikasta, kun alueen kaakkoisosasta löydettiin yksittäisiä papanoita sekä mahdollisesti liito-oravan käyttämä risupesä ja pönttö. Kyseinen metsikkö on lajille suotuisaa puuston ikä- ja lajirakenteen kannalta.



Liito-oravan mahdollisesti käyttämiä pesäpaikkoja; kolohaapa ja julkisivussa oleva kulkuaukko.

Ekologiset kulkuyhteydet



Kuvassa on esitetty suunnittelualueen ja sen lähiympäristön ekologiset kulkuyhteydet.

Luonnon ydinalueita yhdistävät ekologiset käytävät, joita pitkin eri eläinlajit kulkevat alueelta toiselle. Ekologisilla kulkuyhteyksillä tarkoitetaan kasvillisuuden suojaamia, kuten puustorivistöjä, reittejä laajemmalta viheralueelta toiselle. Suunnittelualueen kulkuyhteyksien kannalta kriittinen laji on liito-orava, joka esiintyy sekä alueella että ympäröivillä lähialueilla. Liitäen liikkuvan lajin kannalta puuston korkeus on kriittinen tekijä. Yrityspuistossa yhtenäiset metsiköt ovat pirstoutuneet rakentamisen seurauksena ja niiden väliset puustoiset kulkuyhteydet ovat heikkoja. Nämä yhteydet ovat usein kadunvarsien kapeita puuvyöhykkeitä, joiden säilyttäminen on tärkeää varsin laajaa aluetta elinpiirinään käyttävän lajin liikkumismahdollisuuksien takaamiseksi. Esimerkiksi raidealueen suuntaisen puustoisen vyöhykkeen säilyttäminen ja tarvittaessa täydentäminen puuistutuksin tukee lajin suotuisan suojelun säilyttämistä. Raidealueen viereisen puustoyhteyden säilyttäminen mahdollistaa siirtymisen myös eteläpuolisille esiintymisalueille.

3.1.6 Kunnallisinfran verkostot



Yrityspuiston kiinteistötekniset valmiudet vastaavat nykyistä maanomistusta ja kiinteistönmuodostusta. Kunnallistekniikka on teollisuusstandardien mukaista, ja maanomistaja huoltaa ja ylläpitää alueen kunnallistekniikkaa ja energiahuoltoa.

Aluetta halkovan pääväylän, Strömbergin puistotien, alle sijoittuu maanalainen putkitunneli, kulvertti ja siitä haarautuvat pienemmät tunnelit eri rakennuksiin. MM-rakennuksen kohdalla on kulvertin maanpäälle johtava hätäpoistumisreitin sisäänkäynti (viereisessä kuvassa).

Aikaisemmin energiahuolto-, lämpö-, paineilma-, tele- ja tietoliikenneverkostot sekä vesi- ja viemäriputket olivat sijoitettuna kulverttiin, mutta nykyisin pääosa infraverkostosta on siirretty kulvertin ulkopuolelle.

Kulvertin hätäpoistumisreitti.

Vesi- ja viemäriverkosto

Talousvesi- ja viemäriverkostot sijoittuvat pääosin kulvertin ulkopuolelle, koska infraa on siirretty kulkemaan muualla tarpeen mukaan.

Alueen pohjoisosassa kojetehtaan (NN-rakennus) länsipuolella kulkee pääjätevesiputki, joka rasittaa kolmea tonttia.

Kaukolämpö

Alueella on pääsääntöisesti maanomistajan oma kaukolämpöverkko, johon kaikki rakennukset on liitetty. Verkoston ongelma on siinä, että osa vedoista kulkee rakennusten läpi.

Vaasan Sähkön kaukolämpöyksiköllä on yksi jakelu-/laskutuspiste yrityspuistossa alueen eteläosassa, mistä maanomistaja hoitaa lämmönjakelun alueelle. Kaukolämmön jakelu on suunniteltu palvelemaan nykyistä kiinteistömassaa.

Sähköverkko

Vaasan Sähköllä on yrityspuistossa kolme sähkönjakelupistettä, mistä maanomistaja hoitaa sähkönjakelun alueelle.

Tieto- ja teleliikenne

Tieto- ja teleliikennekaapeleita kulkee sekä putkitunnelissa että muualla alueella. Putkitunnelissa on myös yksityisiä teleyhtiöiden omistamia kaapeleita, joiden sijoittamisesta on sovittu erikseen maanomistajan kanssa.

Paineilma

Paineilmaputkistot sijaitsevat pääosin putkitunnelissa.

3.1.7 Liikenne

Autoliikenne

Yhteydet kaupungin katuverkkoon

Yrityspuisto sijoittuu valtateiden 3 ja 8 kulmaukseen ollen siten hyvien valtakunnallisten liikenneyhteyksien äärellä. Alueen liikenneverkon pääkokoajayhteys on Huutoniementie. Valtatien 8 rinnakkaisyhteytenä oleva Strömberginkatu toimii alueellisena kokoojakatuna ja syöttää liikennettä Yhdystieltä ja valtatien 3 rinnakkaistieltä, Rantamaantieltä.

Strömberg Park liittyy alueen ulkopuoliseen katuverkkoon yhdeksän ajoneuvoliittymän välityksellä. Alueen sisääntuloliittymiä kutsutaan niiden porttien nimillä, vaikka usea porttirakennus on ajan kuluessa poistunut. Niin kutsutut Kupariportti, Pohjoisportti, Pääportti ja Muuntajaportti palvelevat moottoriliikennettä. Sudentien portti palvelee Korkeamäen ja Välitien portti Melaniemen suunnalta tulevaa kevyttä liikennettä. Neljän porttirakennukseen mukaan kutsutun sisääntuloliittymän lisäksi Strömberginkadulta on kolme liittymää nykyisin laajana pysäköintikenttänä käytettävälle alueelle. Raidealueen pohjoispuolelta olevalta Itäiseltä Ratakadulta on nykyisellään kaksi liittymää yrityspuistoon: sekä TK-rakennuksen että KK-rakennuksen eteläpuolelta. Itäisen Ratakadun myöhemmin valmistuvaan loppuosaan on suunniteltu tonttiliittymä yrityspuiston eteläosassa olevalle tontille.



Katunäkymä Itäisen Ratakadun KK-rakennuksen eteläpuolella olevan liittymän kohdalta. Korkeajännitelaboratorion kaarijulkisivu näkyy liittymästä haarautuvan Strömbergin puistotien päässä ja VO-rakennus tien oikealla puolella. Vasemmalla puolella on hiljan rakennettu pysäköintialue.

Kupariportilla on liikennevaloin ohjattu liittymä suoraan Huutoniementielle. Muuntajaportilta Dynamotie liittyy Melaniementiehen. Strömberginkadulta on liittymät Yhdystielle, Huutoniementielle ja Rantamaantielle. Itäisen Ratakadun valmistumisen jälkeen se yhdistää kehätienä Huutoniementien ja Strömberginkadun.

Vaasan kaupungin raskaiden erikoiskuljetusten reitti kulkee Strömbergin puistotietä ja Dynamotietä pitkin, minkä vuoksi yrityspuiston ulkopuoliset erikoiskuljetukset kuormittavat alueen liikenneverkkoa.

Alueen sisäiset ajoyhteydet

T-tontin suuren koon takia sille on luotu sisäinen yhteysverkosto, jossa on nimetyt väylät: Strömbergin puistotie, Dynamotie, Virtaviiva, Muottitie, Kojekuja, Sähkömäki ja Sähkötie. Nimettyjen ajoväylien lisäksi alueella on suoraan rakennusten piha-alueille liittyviä yhteyksiä, joita ei ole nimetty.

Aluetta halkoo Strömbergin puistotie jatkonaan Dynamotie, jotka muodostavat alueen selkeän pääkadun. Alueen halkovalla pääreitillä kulkee paikallisliikenteen bussiliikenne. Pääväylälle on useita rakennuksien piha-alueilta tulevia moottoriliikenteen ja kevyen liikenteen liittymiä.

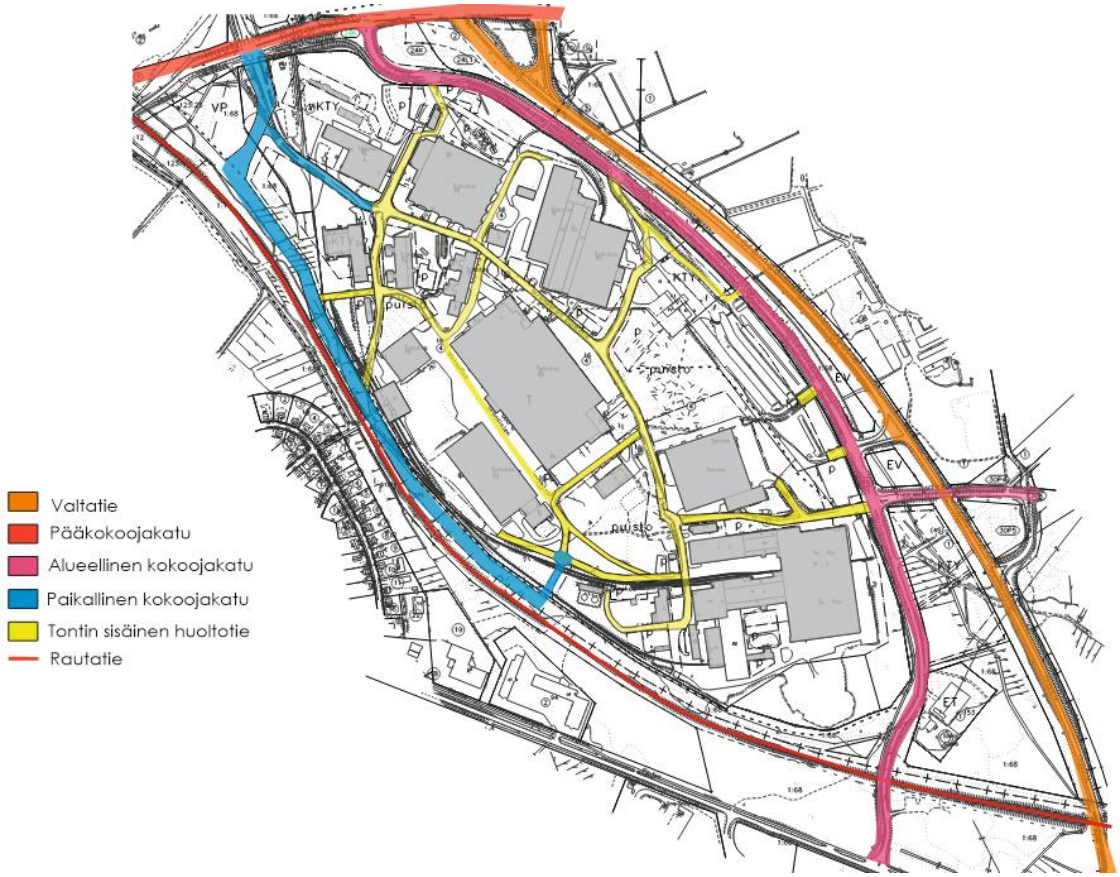


Strömbergin puistotie pohjoiseen päin kuvattuna. Oikealla puolella näkyy GG-rakennuksen lastausalue ja vasemmalla TST-rakennus.

Yrityspuiston sisäinen ajoreitistö täydentyy Virtaviivalla ja Sähkötiellä, jotka muodostavat Strömbergin puistotieltä lähtevän ja sinne palaavan rengasreitin KT-rakennuksen ympärillä. KT-rakennuksen ja sen lähirakennusten pihoille liittyvää Virtaviivaa käytetään varsinaisena ajoreittinä toimimisen lisäksi tavaran lastaukseen, purkuun ja varastointiin. Tämän vuoksi Virtaviivan osilla on raskasta liikennettä ja trukkiliikennettä.

Alueella vallitsee yleinen 40 km/h nopeusrajoitus. Alueella liikkuu runsaasti raskasta liikennettä sekä huolto- että tuotannollisista syistä, minkä vuoksi tieverkostoon kohdistuu kovaa kulutusta. Lisäksi alueella liikennöidään erikoiskuljetuksia. Raskas liikenne suuntautuu tuotantolaitosten lastauspihoille. Lastausalueiden toimivuutta on parannettu viime vuosina rakentamalla lastaussiltoja sekä lisäämällä lastausovia rakennusten julkisivuille.

Ylimääräinen alueen läpikulkeva liikenne on tunnistettu nykyisen liikenneverkon ongelmaksi. Kyseinen liikenne on itäisten kaupunginosien ja keskustan välistä liikennettä, joka pyrkii välttämään Huutoniementien liikennevalo-ohjatut liittymät.



Kaava-alueen liikenneverkko.

Joukkoliikenne

Alue sijaitsee kaupunkirakenteessa joukkoliikennevyöhykkeellä. Kaavamuutoksen laadinnan aikaan aluetta palvelee kaksi alueen läpi liikennöivää paikallisliikenteen linjaa: Nro 4, joka liikennöi Gerbyn ja lentokentän väliä sekä nro 44, joka liikennöi lentokentän ja kauppatorin välillä. Linja-autojen reitti kulkee Strömbergin puistotietä ja Dynamotietä pitkin, ja alueella on yhteensä seitsemän pysäkkiä. Strömberginkadulla on Gerbyn ja lentokentän välillä liikennöivän linjan nro 9 pysäkkejä. Itäisen Ratakadun ja Huutoniementien risteyksen lähettyvillä on linjojen nro 1 ja 2 pysäkit, jotka liikennöivät Haapaniemi-Västervik ja Vanha Vaasa- Västervik välillä.

Huolimatta yrityspuistoa palvelevista useista paikallisliikenteen linjoista, haasteeksi on kuitenkin osoittautunut eri kaupunginosiin suuntautuvien jatkoyhteyksien rajallisuus sekä matkustusajan pituus.

Raideliikenne

Strömberg Park on aikoinaan rakennettu valtakunnallisen rautatieyhteyden varrelle. Alueelle on johtanut kaksi rautatien pistoraidetta tavarankuljetuksia varten, mitkä veivät keskusvarastolle (TK) ja kojetehtaalle (NN) sekä Muuntajatehtaille (FF). Pistoraiteet poistuvat alueelta, sillä ne jäävät Itäisen Ratakadun linjauksen alle.

Kevyt liikenne

Pääpyöräreitit kulkevat Strömberginkadun, Itäisen Ratakadun toteutetun osuuden ja Strömbergin puistotien suuntaisesti ajoradan vieressä. Ympäröiviltä kaduilta on useita liittymiä yrityspuistoon: Strömberginkadulta neljästä kohtaa, Huutoniementieltä sekä lännestä että idästä saapuville ja etelästä Korkeamäen suunnalta radan yli tasoristeyksen kautta.

Strömberginkadulla ja Itäisellä Ratakadulla ajoradan ja kevyen liikenteen reitin välissä on kapea väyliä erottava viherkaistale ja Strömbergin puistotiellä kevyen liikenteen väylä on kiinni ajoradassa reunakivellä korotettuna.

Pysäköinti

Alueen pysäköinti on aiemmin pääosin sijoittunut Strömberginkadun varressa sijaitseville suurille pysäköintialueille. Vähitellen pysäköintipaikkoja on etsitty yhä enemmän kunkin rakennuksen lähiympäristöstä kävelyetäisyyksien lyhentämiseksi.

Nykyisin alueella pysäköintialueet ovat joko pienialaisia rakennusten sisäänkäyntien läheisyydessä olevia tai laaja-alaisia ja verraten kaukana rakennuksista sijaitsevia. Suuremmat pysäköintialueet sijaitsevat Strömberginkadun varressa, Strömbergin puistotien ja Kupariportin risteyksen läheisyydessä ja Muottitien pohjoispäässä.



Esimerkkejä yrityspuiston eri laajuisista pysäköintialueista. MM-rakennuksen eteläpuolen muutaman kymmenen ja TSK-rakennuksen reilu sadan autopaikan kenttämäinen pysäköintialue. Molempia rajaa puusto alueelle ominaiseen tapaan.

Koko alueen ollessa pääosin yhtä suurta tonttia autopaikkamääräyksiä on voitu soveltaa koko tontin osalta. Kaavamuutoksella alueen tonttijakoa muutetaan jakamalla suuri T-tontti useaksi pieneksi tontiksi. Siinä tilanteessa kaavan mukaisten autopaikkamääräysten tulee täyttyä kullakin tontilla erikseen, mikä tarkoittaa muutamille tonteille huomattavaa autopaikkojen lisätarvetta. Koska autopaikkamäärät määräytyvät rakennusten kerrosneliömetrimäärän mukaan, suurten rakennusten osalta autopaikkojen tarve on huomattava. Haasteeksi tämä muodostuu rakennuksen kokoon nähden pienialaisilla tonteilla, kuten MM-rakennuksen tontilla.

Alueelle ei ole tehty tarkkaa pysäköintipaikkojen inventointia, joten niiden täsmällinen lukumäärä ei ole tiedossa. Pysäköintipaikkojen joustavan käytön mahdollistamiseksi osa uusista pysäköintipaikoista sijoitetaan LPA-alueille (autopaikkojen korttelialue), joissa sijaitsevat paikat voidaan kohdistaa asemakaavan pysäköintilaskelmassa eri tonteille.



Kaava-alueen nykyiset pysäköintialueet.

Alueen pysäköintipaikkojen kokonaismäärä on riittävä nykyiselle käyttäjämäärälle. Pysäköintipaikkojen käyttöaste kuitenkin vaihtelee alueen eri osissa. Strömbergin puistotien varressa pysäköintipaikoista on paikoin pulaa, mutta vastaavasti alueen reunoilla sijaitsevat laajat pysäköintikentät ovat pitkälti vajaakäytössä. Esimerkiksi Strömberginkadun varrella olevat pysäköintikentät sijaitsevat etäällä käytössä olevista rakennuksista ja on nähtävissä, että työntekijät tavoittelevat pysäköintipaikkaa mahdollisimman läheltä oman työpisteen rakennusta. Lisäksi kyseiset pysäköintikentät ovat paikoin routimisen takia huonossa kunnossa.





Useiden rakennusten sisäänkäyntien yhteydessä on pyöräpysäköintipaikkoja. Alueella on käytetty erilaisia pyörätelineitä ja osan yhteydessä on katos. Joidenkin sisäänkäyntien

läheisyydestä pyörätelineet puuttuvat tai niitä pysäköitäviin pyörien määrään nähden liian vähän. Tilanne aiheuttaa osin hallitsematonta pyöräpysäköintiä.

Polkupyöräpysäköintimahdollisuuksia on alueella vaihtelevasti. Polkupyöräpysäköinti keskittyy lähinnä rakennusten sisäänkäyntien tuntumaan ja on osin hallitsematonta. Polkupyöräkatoksia ei ole kaikkien rakennusten läheisyydessä, ja pyörätelineetkin puuttuvat useiden sisäänkäyntien yhteydestä. Alvar Aallon suunnittelemat massiiviset, luonnoskivestä ja puusta tehdyt pyöräkatokset BB- ja RR-rakennusten välistä ovat tästä poikkeus.

3.1.8 Maanomistus

Asemakaava-alueen tontit ovat yksityisessä omistuksessa pääosin ABB:n omistamina. Kiinteistö Oy Aadomus omistaa tontin nro 905-24-156-8. Katualueet ja puiston omistaa Vaasan kaupunki. Suomen valtio omistaa rautatiealueen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Vat)

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

Alueidenkäyttötavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat:

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

Tällä kaavamuutoksella tuetaan seuraavien tavoitteiden toteutumista:

- **kestävä liikkuminen** (pyöräilyolosuhteiden parantaminen (määräämällä pyöräpysäköintipaikkojen määrästä ja laadusta, sähköpyörien pysäköinnin ja lataamisen mahdollistaminen (kaasulaitokset), uusi poikittainen pyörätie yrityspuiston halki ja ajoratojen varsien pyöräilyverkoston täydentäminen)).
- **tehokas liikennejärjestelmä** (Itäisen Ratakadun loppuosan mahdollistaminen kaavallisesti ja raskaan liikenteen siirtäminen pois pääkadulta).
- **elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö** (RKY-alueen säilyttäminen aktiivisessa yrityskäytössä, jolloin arvokkaan rakennuskannan kunnossapitoon on taloudellinen ja toiminnallinen motiivi, metsäalueiden säilyttäminen yhtenäisinä kokonaisuuksina ja puustoiset kulkuyhteydet metsiköiden välillä).

Vaasan strategia vuosina 2022–2025

Kaupunginvaltuusto on 14.2.2022 hyväksynyt Vaasan kaupungin strategian päätavoitteet:

- 100 000 asukasta
- Olla Suomen onnellisin ja turvallisin kaupunki
- Kasvattaa työpaikkojen määrää
- Hiilineutraalius 202x

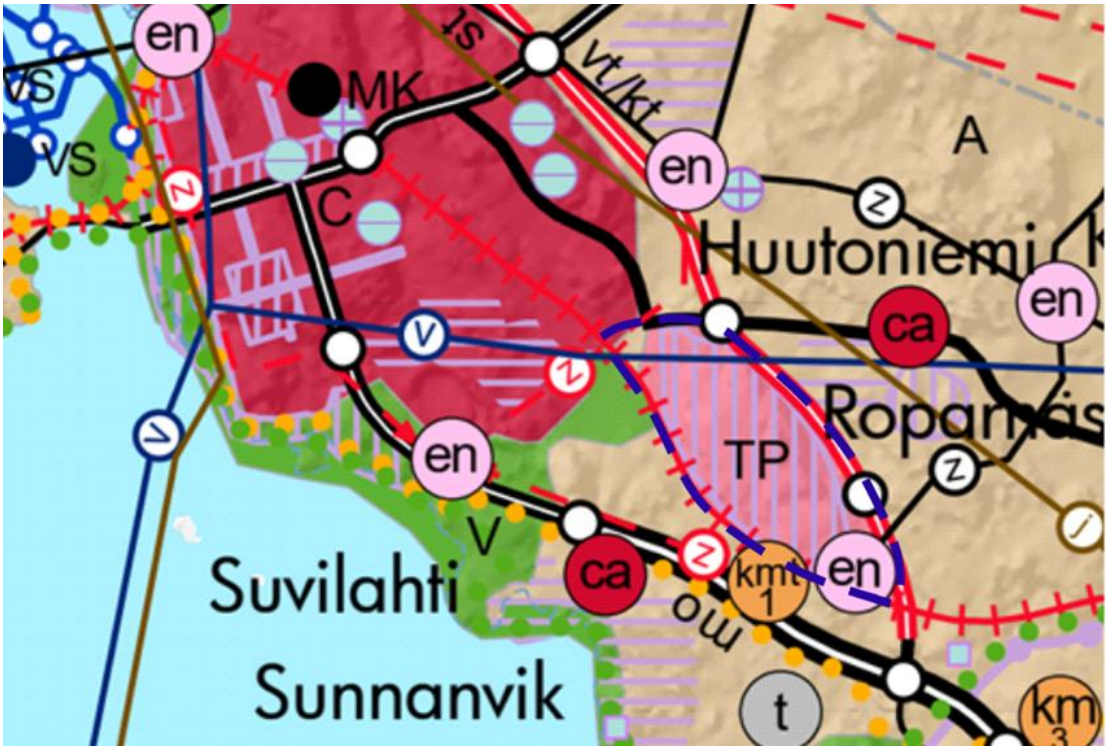
sekä päätavoitteiden saavuttamista toimeenpaneviksi teemaohjelmiksi:

- Hyvinvoiva ja osaava Vaasa,
- Vetovoimainen Vaasa
- Hiilineutraali Vaasa
- Mahdollistajat

Strömbergin yrityspuiston kaavamuutos toteuttaa kaupungin strategiassa määriteltyjä kehittämistavoitteita tukemalla kaupungin elinkeinoelämää edistäen yrityspuistossa toimivien yritysten toimintaedellytyksiä ja kilpailukykyä. Välillisesti elinkeinoelämän tukeminen heijastuu positiivisesti laajemmin asukkaiden hyvinvointiin ja esimerkiksi yrityspuiston yritysten ja korkeakoulujen välinen yhteistyö tukee osaamisen tavoitetta koulutusohjelmien ja työharjoittelujen kautta.

Elinkeinoalueen kaavamuutos tukee kaupungin strategista tavoitetta työpaikkojen määrän kasvattamisesta. Keskeistä tavoitteen saavuttamiseksi on, että kaavamuutoksen mahdollistamat muutokset esimerkiksi käyttötarkoituksissa aikaansaisivat rakentumattomien tonttien rakentumisen.

Maakuntakaava



Asemakaavan muutosalueen sijainti voimassa olevassa maakuntakaavassa 2040.

Maakuntakaava 2040

Kaava-alueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2040, joka on saanut lainvoiman 11.9.2020. Maakuntakaavassa kaava-alue on työpaikka-aluetta (TP). Alue on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (violetti pystyviivoitus). Alueen kaakkoiskulmaa halkoo voimansiirtojohto (z).

Kaava-alueen pohjoispuolella on merkintä uusi tai parannettava tielinjaus liittymäjärjestelyineen ja eritasoliittymineen sekä eteläpuolella parannettava rataosuus. Alueen eteläpuolella on energiahuollon alue (en) sekä tilavaraus paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikköä (kmt1) varten. Kaupungin keskustan keskustatoimintojen alue (c) rajautuu alueen pohjoispuolelle. Huutoniemen ja Suvilahden lähipalvelukeskukset (ca) sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta.

Maakuntakaava 2050

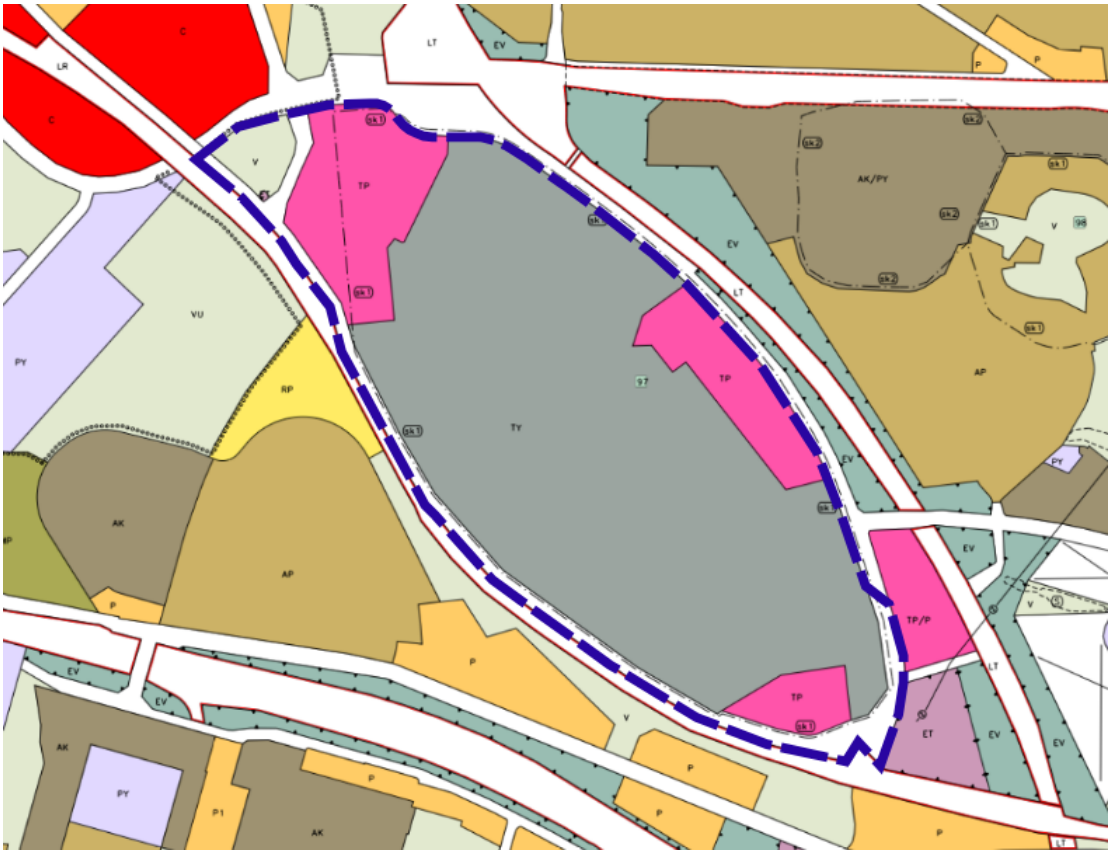
Pohjanmaan liitto on siirtynyt rullaavaan kaavoitukseen, minkä vuoksi maakuntahallitus päätti 28.9.2020 aloittaa maakuntakaava 2050 laatimisen. Kaava laaditaan koko maakunnan kattavana ja siinä käsitellään kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön merkittävästi vaikuttavat osa-alueet. Kuitenkin maakuntahallituksen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

Maakuntakaava 2050 osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.–31.3.2022 ja kaavaluonnos 27.4.–31.5.2023. 16.9.2024 päivätty maakuntakaavaehdotus 2050 on ollut nähtävillä 23.9.–25.10.2024. Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto on käsitellyt maakuntakaavaehdotuksen 2050 uudestaan ja hyväksynyt kokouksessaan 7.4.2025 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050. Uudessa maakuntakaavassa kaava-alueelle on osoitettu samat merkinnät kuin maakuntakaavassa 2040.

Yleiskaava 2030

Lainvoiman 18.9.2014 saaneessa Vaasan yleiskaava 2030 kaava-alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). *Alue varataan sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristölle kohtuutonta melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Alueelle saadaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitiloja.*
- Työpaikka-alue (TP). *Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle ja sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu merkittäviä ympäristöhäiriöitä.*
- Virkistysalue (V). *Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Alue on ensisijaisesti luonnonmukaisena säilytettävä tai sellaiseksi rakennettava viheralue, jonka rakentamis- ja hoitotoimenpiteet määritellään MRA 46 §:n mukaisessa viheraluesuunnitelmassa.*
- Yhdysteknisen huollon alue (ET). *Alue varataan yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville laitoksille ja rakennelmille.*



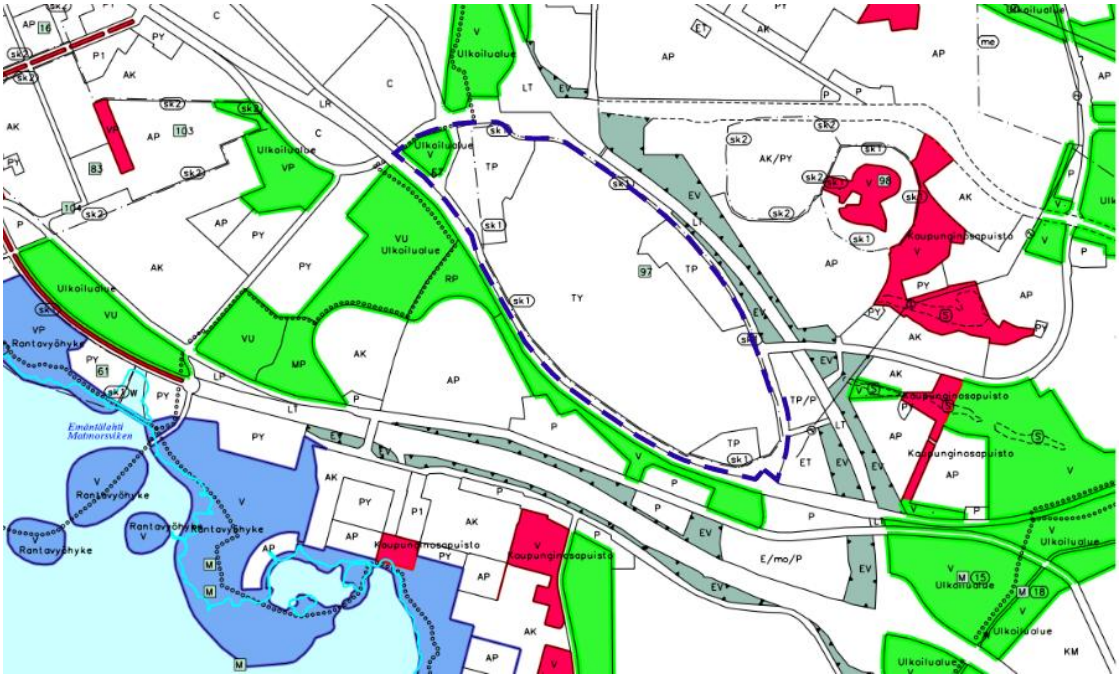
Asemakaavan muutosalueen sijainti yleiskaavassa.

Suurin osa alueesta on sk1- merkinnällä määritelty kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi. Aluetta koskee seuraava määräys: *Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueella tulee hakea MRL:n 128 ja 127 §:n mukainen maisematyölupa ja rakennuksen purkulupa*. Numerolla 97 yrityspuisto on merkitty suojelukohteeksi, ja aluetta koskee seuraava määräys: *Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita tulee hoitaa ja käyttää siten, että niiden arvo säilyy. Rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa.* Kaavaselostuksessa alue on kuvattu nimellä ABB Strömbergin tehdasalue.

Yleiskaava 2030 viheraluejärjestelmä

Vaasan viheraluejärjestelmässä kaava-alueen pohjoisosan puisto on merkitty ulkoilualueeksi (vihreä alue). Se rajautuu Huutoniementien, Kupariportin ja rautatien väliselle alueelle.

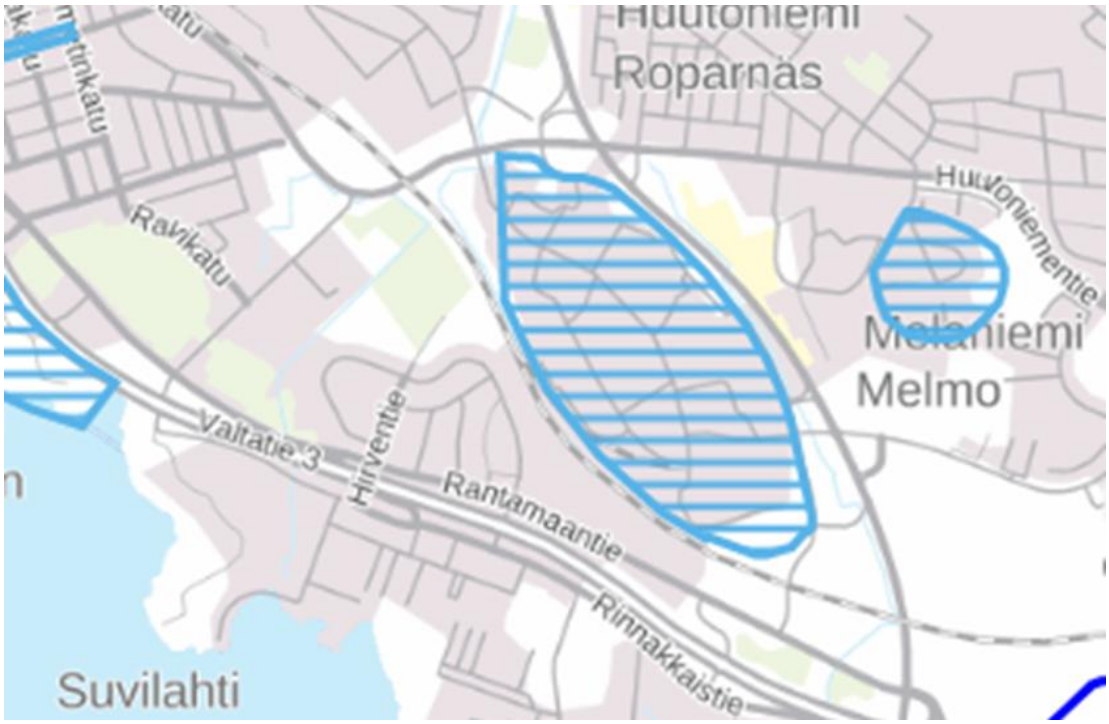
Kaava-alueen ulkopuolella raidealueen viereinen metsäkaistale on merkitty myös ulkoilualueeksi. Se on osa laajempaa ulkoilualueiden verkostoa.



Ote Vaasan yleiskaavan 2030 viheraluejärjestelmäkartasta.

Suojelupäätökset

Strömbergin yrityspuisto sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön ”Strömbergin teollisuus- ja asuinalue”. Valtakunnallisen RKY-inventoinnin kohteet antavat alueellisesti, ajallisesti ja kohdetyypeittäin monipuolisen kokonaiskuvan maamme rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.



RKY-alueen “Strömbergin teollisuus- ja asuinalue” rajaus. Museovirasto.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa osia kolmesta asemakaavasta:

ak885 vuodelta 2005

- Koko yrityspuisto, pohjoisosan puisto, raidealue, EV-alue ja osuus Strömberginkatua.

ak1095 vuodelta 2019

- Osuus Itäistä Ratakatua.

ak1097 vuodelta 2020

- Tontti nro 10 Strömberginkadun varressa.

ak885

Pääosin kaava-alueella on voimassa lainvoiman 11.4.2005 saanut asemakaava numero 885, jossa alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

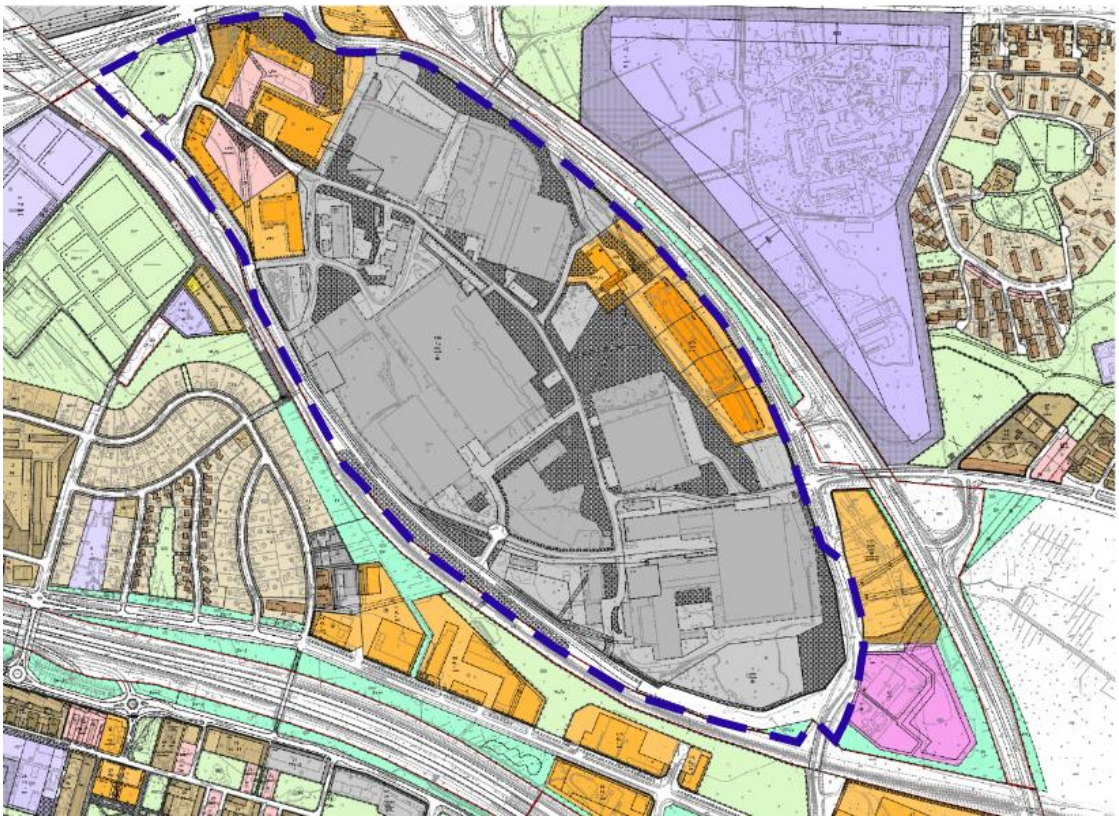
• Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T). *Ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön hajua tai muuta ilman pilaantumista, tai josta aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla tason 55 dB (A).*

• Toimitilarakennusten korttelialue (KTY). *Korttelissa 155 ja korttelin 156 tonteilla 4, 5 ja 6 alimman kerroksen lattiatason oltava vähintään tasolla +2m.*

• Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille (LPA).

• Yhdysteknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, jolle saa rakentaa enintään 30 m2 muuntamo (ET-1).

• Puisto (VP).



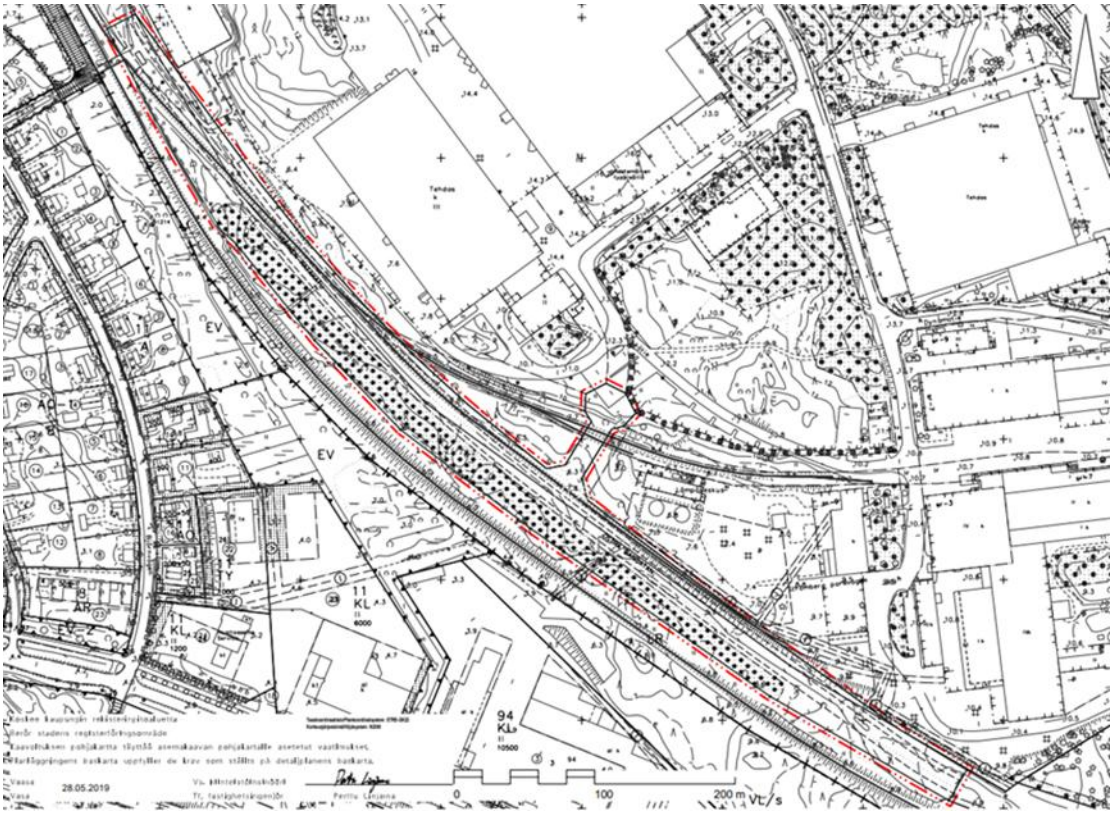
Asemakaavan muutosalueen sijainti ajantasa-asemakaavassa.

Suuri T-tontti on suojeltu s-merkinnällä *alue, jolla ympäristö säilytetään*. Sitä koskee määräys: *Alue on merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde, jossa rakennusten, rakenteiden, istutusten ja alueen muiden osien ominaispiirteet on säilytettävä. Lisä- ja korjausrakentamisessa tulee erityistä huomiota kiinnittää siihen, ettei toimenpiteillä turmella kohteen kulttuurihistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja. Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- ja toimenpidehakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista.*

Monet rakennuksista on suojeltu kaavassa. Kuusi alueen rakennuksista on merkitty kohdesuojelumerkinnällä *sr-3 Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa*. 14 rakennusta on merkitty kohdesuojelumerkinnällä *sr-9 alueen historian tai luonteen kannalta tärkeä rakennus*. Kolmen rakennuksen julkisivu on merkitty *sr-7 suojeltava julkisivun osa*. Sr-10 merkinnällä *säilytettävä rakennelma (kiviaita tms.)* on suojeltu Alvar Aallon suunnittelemat pyöräkatokset ja kivimuurit BB- ja RR-rakennusten välissä. Alueen pohjoisosan KTY- ja LPA-tonteilla sekä T-tontilla on runsaasti asemakaavalla suojeltua puustoa määräyksillä: *säilytettävä puurivi, suojeltava puu ja alueen osa, jolla on puusto säilytettävä*. Säilyttämisen lisäksi kaavassa ohjataan istuttamaan alueelle uutta puustoa määräyksillä: *alueen osa, jolle on istutettava puita ja istutettava puurivi.* Alueen pohjoisosan puistoalueelle on *osoitettu maisemarakenteen kannalta merkittävä kosteikkoalue (w-1).* Kosteikkoa koskee seuraava määräys: *Alueen kasvillisuutta on varjeltava. Alueelle tulee osoittaa vesiaihe, joka tukee alueen luonnollisia kosteusolosuhteita.*

Asemakaavan mukaiset alueen pohjoisosan ja Strömberginkadun varren KTY-tontit ovat jääneet toteutumatta.

ak1095



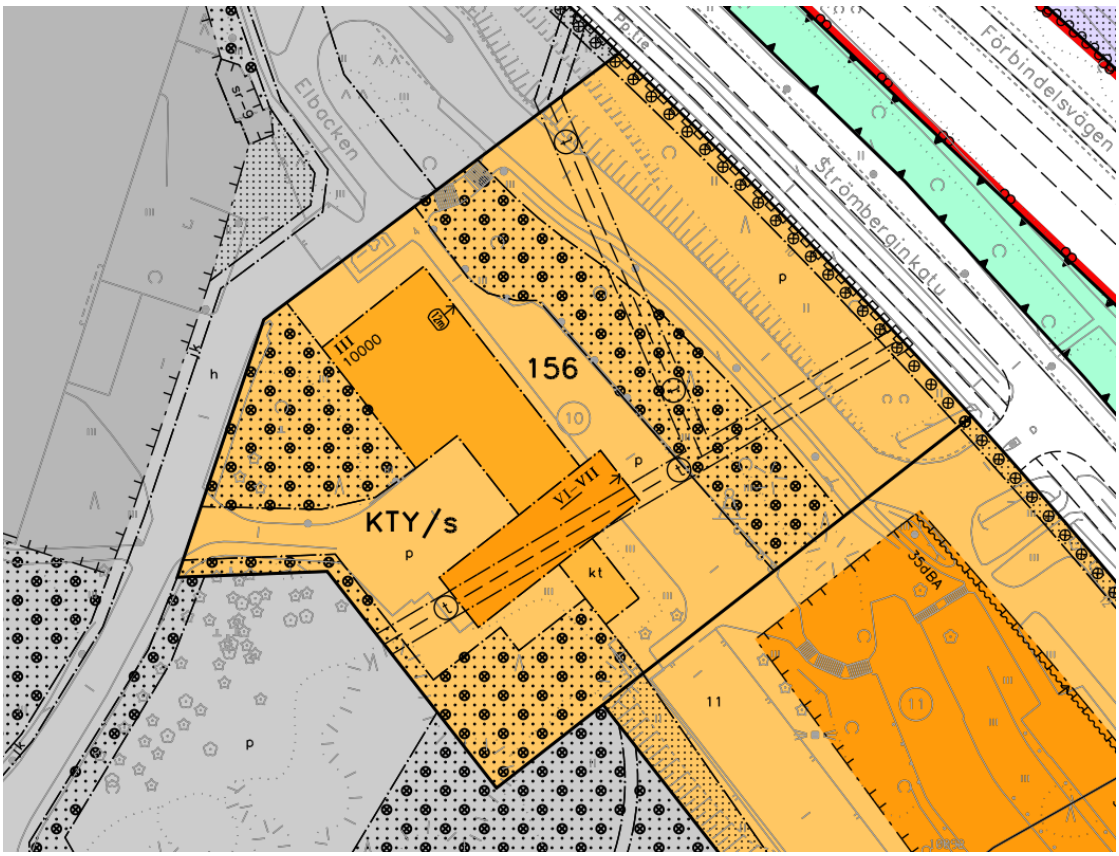
Ote Itäisellä Ratakadulla voimassa olevasta asemakaavasta ak1095.

Osa yrityspuiston eteläreunaa rajaavasta Itäisestä Ratakadusta on uudemman asemakaavan, ak1095, alueella. Asemakaava nro 1095 on saanut lainvoiman 19.11.2019. Kaavassa Itäisen Ratakadun linjausta on muutettu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan löytämisen vuoksi, minkä seurauksena osa korttelialuetta on muutettu katualueeksi. Muuttamalla korttelialuetta katualueeksi on saatu Itäiseltä Ratakadulta liittymä ja sisäänajokatu yrityspuistoon.

Kaavassa säilytettävän puuston alueella on määräys: *Todettu luonnonsuojelulain 49 § mukaisia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, minkä vuoksi puustoa on säilytettävä sekä hoidettava niin, että lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyvät.*

Itäisen ratakadun osalta tekeillä olevassa kaavamuutoksessa muutetaan katualueen rajoja suhteessa voimassa olevaan kaavaan, kun yrityspuistoon johtavan sisäänajokadun katualuetta levennetään ja suoristetaan jatkeeksi Sähkötielle.

ak1097



Ote ak1097 kaavakartasta.

Osoitteessa Sähkömäki 4 olevalle tontille on laadittu kaavamuutos, joka on saanut lainvoiman 12.5.2020. Tontin nro 10 asemakaavamuutoksessa on poistettu tontilla olleen keskuskonttorin (SO-rakennus) sr-9-merkintä ja mahdollistettu uudisrakentamisen rakentamisen. Kaavamuutoksella tarkistettiin rakennusoikeutta, rakennusalaa ja kerroslukua.

Sähkömäen kaavamuutoksen saatua lainvoiman keskuskonttorin pohjoispuolisesta metsiköstä on tehty havaintoja liito-oravan esiintymisestä. Tämän vuoksi kaavamuutoksessa metsikkö on osoitettu lajin lisääntymis- ja levähdyspaikaksi.

Kaupungin maapoliittinen ohjelma

Vaasan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 9.12.2019 uuden kaupungin maapoliittisen ohjelman.

Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.2.2019. Rakennusjärjestyksen päivitystyö on käynnissä kaavamuutoksen laadinnan aikaan.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu ja hyväksytty 11.4.2024. Se täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Tonttijaot

Alueella on voimassa seuraava tonttijako:

- 905 2324, hyväksytty 16.6.2004

Johtorasitteet

Alueelta on pyydetty johtotiedot Vaasan Vedeltä, Vaasan Sähkön Kaukolämmöltä, Vaasan Sähköverkolta, Johtotieto Oy:stä, Suomen Erillisverkolta, JNT:ltä ja Elisalta.

Alueelle on runsaasti maanalaista infraa. Voimassa olevan asemakaavan laatimisen aikaan infraverkostot olivat erilaisia kuin nykyisin niihin tehtyjen muutosten myötä. Kaavamuutoksella osoitettavan uuden tonttijaon myötä infraan kohdistuu muutostarve.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontteja rasittavat seuraavat rasitteet:

- Tonteilla 905-24-156-1, -2 ja -3 on Vaasan Veden pysyvä oikeus viemärijohdon sijoittamiseen ja käyttämiseen kuusi metriä leveällä alueella.
- Tonteilla 905-24-156-7 ja -8 on rasite puhelin-, sähkö- ja vesijohtoa varten. Rasitealueen leveys on 10 metriä.
- Tontilla 905-24-156-10 on rasite voiman- ja tiedonsiirtolinjaa varten.
- Suurella tontilla 905-24-156-9 on useita rasitteita (vesi-, puhelin-, sähkö-, lämpöjohdot ja voiman- ja tiedonsiirtolinja).

Maankäyttösopimus

Kaupungin ja yksityisen maanomistajan välillä laaditaan maankäyttösopimus. Maankäyttösopimuksessa sovitaan maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja siihen liittyvät päätökset

Asemakaavan muutos on käynnistynyt suunnittelualueen suurimman maanomistajan aloitteesta. Kaavamuutos käynnistyi kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä vuoden 2023 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä 30.11.2022. Asemakaavaprosessi tuli vireille, kun kaavoitusjohtaja teki viranhaltijapäätöksen 31.5.2023 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta.

Kaavamuutoksen hakijan, toisen yksityisen maanomistajan ja kaupungin maankäyttöön liittyvät toiveet on kirjattu tähän asemakaavaselostukseen. Kaupungin, yksityisen maanomistajan ja johtolaitosten välinen maankäyttösopimus hyväksytään asemakaavamuutoksen hyväksymiskäsittelyn yhteydessä kaupunginhallituksessa.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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

Osallisia kaavatyössä ovat:

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

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

• Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:

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

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 8.–22.6.2023. Suunnitelman nähtävilläolosta tiedotettiin kaavoituksen vallitsevan käytänteen mukaisesti.

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN:

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 17.12.2024–16.1.2025. Nähtävilläolon aikana järjestettiin yrityspuistossa toimivien yritysten johdolle tarkoitettu keskustelutilaisuus. Tilaisuuteen osallistui alueen rakennuksissa olevia vuokralaisia ja ABB:n yksikköjen päällystöä yhteensä noin 40 henkilöä.

JULKINEN NÄHTÄVILLÄOLOAIKA:

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 10.6.–1.8.2025. Suunnitelman nähtävilläolosta tiedotettiin kaavoituksen vallitsevan käytänteen mukaisesti.

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavoitustyötä tehdään yhteistyössä eri osallisryhmien edustajien kanssa. Kaavamuutokseen liittyvä ensimmäinen viranomaisneuvottelu pidettiin 13.4.2023. Edustettuina kokouksessa olivat kaupungin kaavoitus, Museovirasto, Pohjanmaan maakuntamuseo, ELY-keskus, Väylävirasto ja Pohjanmaan liitto. Viranomaisten kannanotot tiivistetysti:

Museovirasto: Alueelle ei ole lailla suojeltuja rakennuksia, joten kaavamuutoksen vastuumuseona toimii Pohjanmaan museo. Näin ollen lausunnot pyydetään maankuntamuseolta.

Pohjanmaan maakuntamuseo: Alueella uuden tonttijaon vaikutukset kulttuuriympäristöön aiheuttavat huolta. Tähän asti alue on ollut yhdellä omistajalla, jolloin ympäristön käyttö on ollut yhtenäistä ja alueen sisäosissa ei juurikaan ole aitoja. Miten rakentamista ja käyttöä ohjataan jatkossa niin, että alueen yhtenäinen kokonaisluonne säilyy? Rakentamistapaohje voisi olla yksi vaihtoehto ohjauksen välineeksi. Vuosituhannen alussa tehdyt rakennusinventoinnit ovat ansiokkaita, mutta ne on tarve päivittää. Suojelumerkintöjen poistamiselle tulee olla painavat perusteet.

ELY-keskus: Valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvot sekä liito-oravien elinolosuhteet on huomioitava kaavassa. On hyvä tarkastella, onko tarvetta tehdä maanalainen asemakaava samassa yhteydessä. Keväällä 2023 alueella sattunut rakennuspalo osoittaa, että teollisuusalueen väljyys on turvallisuusnäkökohta. Suojelukysymykset tuskin ovat paljoakaan muuttuneet edellisen asemakaavan laadinta-aikaan nähden. Kaava vaatii huolellista valmistelua suojelukysymysten ja alueen luonteen muuttumisen vuoksi.

Väylävirasto: Seinäjoki-Vaasa ratayhteyden parantamisen suunnittelu on käynnissä ja tavoitteena on saada hyväksyttyä suunnitelma vuoden 2023 aikana. Rautatiealueen rajausten mahdolliset muutokset on käytävä läpi Väylä-viraston kanssa, jotta ratasuunnitelma ja asemakaava vastaavat toisiaan. Maantiekuljetusten osalta vastaa Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus.

Huomioitavaa: Seinäjoki-Vaasa ratayhteyden nopeudennoston vaatima kasvanut tilantarve päivitetään asemakaavoihin yhtenä kaavamuutoksena, joka kattaa kaikki levennettävät rata-osuudet. Tämän vuoksi Strömberg Parkin eteläpuolinen raidealue ei ole mukana yrityspuiston kaava-alueessa luonnosvaiheesta eteenpäin.

Pohjanmaan liitto: Maakuntakaava 2050 on valmisteilla ja tavoitteena on lainvoimainen kaava vuoden 2024 lopussa. Alueen kulttuuriympäristö tulee käsitellä kokonaisuutena, joka kattaa sekä luonnonmukaiset että rakennetut osat. Liito-oravien osalta tulee huomioida kaava-aluetta laajemmat ekologiset yhteydet ja yhteystarpeet. Uusiutuvien energiaratkaisujen hyödynnettävyyttä alueella tulee tutkia. Koska suunnittelualue on suuri työpaikka-alue, on kiinnitettävä erityistä huomiota alueen saavutettavuuteen julkisilla kulkuvälineillä ja polkupyörällä.

4.3 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston ja kaavoitusprosessin tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoite on saattaa alueen asemakaava ajanmukaiseksi, liikenne- ja pysäköintijärjestelyiden uudelleenarviointi sekä rakennussuojelun ja täydennysrakentamisen määritteleminen.

Kaavamuutoksessa esitetty korttelijako, jossa suuri T-tontti jaetaan useaksi pienemmäksi tontiksi, edellyttää katualueiden siirtämistä kaupungin ylläpidettäväksi. Tällöin alueen teollisuusstandardien mukainen infrastruktuuri on kunnallistettava. Toimenpiteen kustannuksista neuvotellaan vuosien 2024–25 aikana.

ABB:n tavoitteet

- Alue säilyy työpaikka-alueena.
- Voimassa oleva asemakaava on laadittu tilanteeseen, jossa alue avattiin ja suuresta tontista irrotettiin omiksi tonteikseen siihen tarkoitukseen luontevimmat osat alueen reunoilta. Nyt ollaan valmistelemassa vaihetta, jossa loputkin ulkopuolisille toimijoille luovutettavat tontit irrotetaan ABB:n tontista.
- Uusi kortteli- ja tonttijako, joka mahdollistaa suuren T-tontin jakamisen useammaksi tontiksi eri toimijoiden omistettavaksi ja vuokrattavaksi.
- Tonttien käyttötarkoitusmerkintöjen uudelleen määrittely. Toimistorakennukset eivät ole toteutuneet alueelle kahdessa vuosikymmenessä, joten näiden tonttien käyttötarkoitus tulee tutkia.
- Tarkoitus on tuottaa alueelle lisää tarkoituksenmukaisia ja kysyntää vastaavia tiloja. Viime vuosina kysyntää on ollut monipuolisista tuotannollisista tiloista, joihin voidaan sijoittaa varastoja, logistiikkaa ja kevyt tuotantoa.
- Yrityspuiston halkova Strömbergin puistotie ja Dynamotie muutetaan kaupungin ylläpitämäksi kaduksi. Lisäksi osa Virtaviivasta ja Sähkötiestä tulisi osoittaa kaduksi ja siirtyä kaupungin ylläpidettäväksi.
- Erikoiskuljetusreitin siirtäminen Strömbergin puistotieltä Itäiselle Ratakadulle alueen sisäisen katuverkon liikenteen rauhoittamiseksi.
- Pysäköintialueiden sijoittaminen niin, että ne sijaitsevat jatkossa keskeisillä paikoilla rakennusten sisäänkäyntien lähettyvillä.
- Rakennussuojelumerkintä toivotaan poistettavan muutamasta rakennuksesta. Merkinnän poistamisen perusteluna on rakennuksen huono kunto ja käyttämättömyys sekä toive korvata oleva rakennus eri käyttötarkoituksen mahdollistavalla uudisrakennuksella.

Kiinteistö Oy Aadomuksen tavoitteet

- Muuttaa tontin rajoja niin, että Virtaviivan ja Strömbergin puistotien kulmauksessa oleva pysäköintialue sijoittuisi TK-rakennuksen tontille, koska rakennuksen työntekijät ja vierailijat käyttävät ko. pysäköintialuetta. Lisäksi tavoite on laajentaa tonttia Strömbergin puistotien suuntaisesti niin, että TK-rakennuksen pohjoispuolella olevat pysäköinti- ja lastausalueet mahtuvat tontille.
- Korjataan keskusvaraston rakennusoikeus nykyistä tilannetta vastaavaksi mahdollistaen rakennuksen säilyminen.
- Tutkia tontin lisärakentamismahdollisuuksia vähintään katosrakennusten mittakaavassa.

Kaupungin tavoitteet

- Strömberg Parkin alueelle ei osoiteta asuntotuotantoa.
- Kaavalla tutkitaan tilaa vaativan kaupan sijoittuminen alueelle, mutta ei keskustahakuista erikoiskauppaa, vähittäiskaupan suuryksikköä eikä päivittäistavarakauppaa.

- Alueen maankäytön jäsentämiseksi ratkaistaan seuraavat osa-alueet: 1. uudet tontit mahdollistava uusi kiinteistönmuodostus 2. rakennetun ja luonnonympäristön suhde 3. liikenneyhteydet alueen sisällä ja yhteydet kaupungin katuverkkoon 4. pysäköinnin jäsentäminen.
- Alue jaetaan useammaksi tontiksi, jolloin kaikille tonteille tulee olla sujuva ja turvallinen katuyhteys.
- Kunnallistekniikan, energianhuollon ja tietoliikenteen toimivuus varmistetaan uuden tonttijaon aiheuttaessa infraan muutostarpeita.
- Maanalainen infra sijoitetaan pääosin katualueelle, mutta huomioidaan tarvittaessa rasitealueina korttelialueilla.
- Hulevesien käsittely tapahtuu tonteittain, jotta valuvat vedet eivät rasita naapuritontteja.
- Uusi yhteys kaupungin katuverkkoon (Itäiselle Ratakadulle).
- Turvalliset ja viihtyisät kevyen liikenteen reitit (esimerkiksi työpaikkaruokalalle).
- Yrityspuiston halkova ja sen ympärillä olevat kaupunginosat yhdistävä uusi pyörätie.
- Pyöräpysäköinti sijoitetaan keskitetysti katoksiin rakennusten sisäänkäyntien läheisyyteen. Mahdollistetaan olemassa olevien tukirakennusten käyttö pyörätalleina (ml. kaasulaitokset).
- Pysäköintipaikkojen määrä mitoitetaan niin, että pysäköintialuevaraukset ovat riittävät tyydyttämään alueen pysäköintitarpeen silloin kun alueelle osoitetun rakennusoikeuden mukaiset rakennukset ovat toteutuneet.
- Kaavalla osoitetaan pysäköintipaikkojen vähimmäismäärä.
- Pysäköintiä varten osoitetaan useamman tontin käytössä olevia pysäköintialueita (LPA-alue) sekä tonteille pieniä pysäköintialueita rakennusten läheisyyteen.
- Alueen läpi kulkevalle erikoiskuljetusreitille on tavoitteena löytää vaihtoehtoinen sijainti Itäiseltä Ratakadulta. Päätöksen erikoiskuljetusreittien sijainnista tekee Pirkanmaan ELY-keskus.
- Suojelumerkinnät arvioidaan. Rakennuskanta arvotetaan arvotustyöryhmässä ja suojelumääräykset määritellään sen jälkeen.
- Alueen yhtenäisen luonteen säilyttäminen on suunnittelun lähtökohta, jotta RKY-alueeksi arvotettu rakennetun ympäristön ja luonnon muodostama kokonaisuus säilyy.
- Puistoalueet jäsentävät ympäristöä ja luovat alueelle karaktääriä. Vanhaa puustoa, erityisesti suuria puita, säilytetään mahdollisimman paljon.
- Olemassa olevaa ja uutta puustoa hyödynnetään pysäköintialueiden käsittelyssä.
- Alueella ja sen ympäröivillä alueilla esiintyvä direktiivilaji huomioidaan ohjaamalla kaavamerkinnöin ja -määräyksin puuston säilyttämistä.

4.3.2 Osallistamis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 8.–22.6.2023. Suunnitelmasta jätettiin 11 ennakkolausuntoa sekä yksi mielipide. Ohessa on tiivistelmä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyistä ennakkolausunnoista ja mielipiteestä sekä kaavoituksen vastineet niihin:

ELY-keskus: Lausunto on jaettu seuraavasti eri teemoihin viranomaisen osastojaon/vastuualeuiden mukaisesti:

Liikenne

Lausunnossa muistutetaan, että yrityspuiston läpi kulkeva erikoiskuljetusreitti tulee huomioida suunnittelussa. Lisäksi kaavamuutoksessa tulee arvioida kaavan mahdolliset vaikutukset ympäröivän maantieverkon liikenteeseen ja huomioida Yhdystietä koskeva meneillään oleva suunnittelu. Yhdystien tiesuunnitelma osuudella vt 3 – Sepänkyläntie on parhaillaan hyväksymisprosessissa.

Tulvasuojelu

Asemakaava-alueen luoteisosa on alavaa ja sijaitsee tulvakartoituksien perusteella meritulva-alueella. Alueen ja meren välissä on pumppaamo ja useita tiealueita, joiden vuoksi ELY-keskus katsoo, ettei merivesi todennäköisesti nouse alueelle.

Kaava-alueen koillisosassa on Pitkänlahden ym. maiden kuivatus –nimisen ojitusyhteisön hyötyalue. Ojitusyhteisöllä on oikeus kunnossapitää ojia jatkossakin.

Luonnonsuojelu

Alueella esiintyvän liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä kulkuyhteydet ydinalueilta toiselle on huomioitava suunnittelussa.

Kulttuuriympäristö ja rakennussuojelu

Alueen rakennusinventointia tulee tarvittaessa täydentää uudemman rakennuskannan osalta. Mahdolliseen täydennysrakentamiseen liittyen tulee tutkia maanalaisten pysäköintitilojen mahdollisuus puistomaisen kaupunkikuvan säilyttämiseksi.

Alueiden käyttö

Tulee laatia hulevesiselvitys. Mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen tulee huomioida suunnittelussa.

Kaavamateriaalia tulee täydentää Pohjanmaan maakuntakaava 2050 osalta.

Kaavoituksen vastine: *Yrityspuiston liikenneverkkoon liittyen on laadittu selvitys vuonna 2019 alueen edellisten kaavamuutosten (ak1095 Itäinen Ratakatu ja ak1097 Sähkömäki 4) laatimisen aikaan. Selvityksen yhteydessä tunnistettiin nykyisen liikenneverkon ongelmakohtia ja toteutettiin liikennelaskenta senhetkisten liikennemäärien selvittämiseksi. Nykytilanteen selvityksen ja tiedossa olevien muutostarpeiden perusteella tehtiin arvio liikennevirtojen jakautumisesta suunnitellulle uudelle katuverkolle. Selvityksen painopiste on ollut yrityspuiston sisäisen liikenneverkon nykytilan selvittämisessä ja tulevien muutosten vaikutusten arvioinnissa. Ennuste liikennemäärien jakautumisesta uudella katuverkolla näyttää, mistä liittymistä liikennevirrat siirtyvät alueen ulkopuoliseen katuverkkoon. Tarvittaessa tulee tehdä selvitys kaavan mahdollisista vaikutuksista ympäröivän maantieverkon liikenteeseen.*

Aluetta halkovan pääreitin, Strömbergin puistotien ja Dynamotien, ajoradan leveys mahdollistaa nykyisellään erikoiskuljetusreitillä kulkevat raskaan liikenteen kuljetukset. Pääreitti osoitetaan kaavassa katualueeksi ja sen mitoituksen suunnittelussa huomioidaan raskaan liikenteen tilan tarve. Tavoitteena on siirtää erikoiskuljetusreitti aluetta kiertävälle kehätielle Itäisen Ratakadun valmistumisen jälkeen. Kaavamuutos mahdollistaa erikoiskuljetusreitin siirtämisen, mutta siirtopäätös tehdään kaupungin ja Pirkanmaan ELY-keskuksen kesken.

Alueen eri osissa olevien avo-ojien säilyttämiseen ohjataan kaavamääräyksin, koska ojilla on keskeinen merkitys hulevesien hallinnassa. Kaavamuutos ei estä ojitusyhteisön jatkavan alueen koillisosassa sijaitsevan hyötyalueensa ojien kunnossapitoa.

ELY-keskus on tehnyt liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikasta päätöksen suunnittelualueen länsiosassa lähellä raidealuetta. Kyseinen metsikkö ja kaupungin tekemien lajikartoitusten perusteella tunnistetut lajin todennäköiset lisääntymis- ja levähdyspaikat sekä lajin liikkumisen kannalta tärkeät puustoiset kulkuyhteydet alueen sisäpuolella ja ulkopuolella olevien elinalueiden välillä ohjataan kaavalla säilytettävän puuston alueeksi.

Rakennusinventointi on päivitetty osana kaavatyötä. Pysäköinnin toteuttaminen maanalaisina rakenteina ei ole hintavuutensa vuoksi alueella todennäköistä, mutta kaava mahdollistaa osan pysäköinnistä sijoittamisen maantasopysäköinnin ohella pysäköintitaloihin. Maanalaisen pysäköinnin tavoin pysäköinnin sijoittamisella kerroksiin tavoitellaan metsiköiden säilyttämistä osana alueen luonnetta.

Kaavan tausta-aineistoksi selvitetään alueen hulevesijärjestelmän nykytilanne sekä arvioimaan siihen tarvittavat muutokset, joita kaavamuutoksen mahdollistamat muutokset esimerkiksi rakennetun pinnan määrässä aiheuttavat. Hulevesijärjestelmän rakenteiden nykytilan selvittäminen on keskeinen osa selvitystyötä, koska esimerkiksi hulevesiputkien sijainnista on ollut epätietoisuutta.

Geologisen tutkimuskeskuksen ylläpitämän HaSU-maiden esiintymistä kuvaavan tietomallin mukaan kaava-alueella niiden todennäköisyys on hyvin pieni, mihin vaikuttaa alueen maaperä ja sijainti merenpintaan nähden korkealla harjanteella. Huolimatta happamien sulfaattimaiden esiintymisen epätodennäköisyydestä kaava-alueella, kaavamääräyksissä on yleismääräys velvoitteesta selvittää HaSu-maiden esiintyminen ja käsittely ennen rakentamisen aloittamista.

Fingrid: Asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja tai muita toimintoja, jonka vuoksi Fingridillä ei ole lausuttavaa kaavamuutoksesta.

Kaavoituksen vastine: *Huomioidaan seuraavien kuulemisvaiheiden lausuntopyyntöjen viranomaislistassa.*

Pohjanmaan liitto: Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö tulee huomioida kokonaisuutena suunnittelussa. Kaavatyö koskee merkittävää työpaikka-aluetta, minkä vuoksi on tärkeää kiinnittää huomiota alueen saavutettavuuteen myös polkupyörällä ja joukkoliikenteellä. Kaava-alueen ulkopuolelle jatkuvat yhtenäiset ekologiset yhteydet tulee huomioida suunnittelussa erityisesti alueella esiintyvän direktiivilajin vuoksi.

Kaavoituksen vastine: *Kaavamuutoksen keskeinen tavoite on valtakunnallisesti arvokkaan tehdasmiljöön yhtenäisen luonteen säilyttäminen. Kaavamuutoksen mahdollistama alueen omistajarakenteen pirstoutuminen kuitenkin voi tuoda uusien maanomistajien toiveita esimerkiksi pihojen käsittelystä tai raja-aidoista uusilla tonteilla. Tämän vuoksi kaavalla ohjataan varsin tarkasti rakennusten ja piha-alueiden suunnittelua. Alueen metsäisyyden säilyttäminen on keskeinen yhtenäisyyttä tukeva maisemanosa.*

Suunnittelualueen sisäisen liikenneverkon ja sen liittymisessä ympäröivään katuverkkoon suunnittelussa edistetään julkisen liikenteen ja pyöräillen liikkumisen edellytyksiä.

Kaavalla ohjataan säilyttämään puustoa alueen reunavyöhykkeillä sekä korttelien sisäosissa. Puustoa tulee säilyttää yhteisinä jatkumoina korttelista toiseen, jotta alueelle ominainen yhtenäinen metsämäinen ilme säilyy ja direktiivilajin on mahdollista liikkua alueen eri osissa ja

ulkopuolelle. Erityisesti radansuuntaisen puustoisen kulkuyhteyden säilyminen on keskeistä, minkä vuoksi puuistutuksin ohjataan vahvistamaan puuyhteyttä.

Pohjanmaan museo: Strömberg Park on ainutlaatuinen, kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus, jonka rakennusten suunnitteluun on käytetty oman aikansa tunnettuja suunnittelijoita. Alue on alun perin toteutettu yhden yrityksen tarpeeseen, mutta tuotannon muuttuessa tiloja on vuokrattu useille yrityksille. Alue on kuitenkin pääosin säilyttänyt avoimen ja puistomaisen luonteensa, mikä on tärkeää säilyttää tulevaisuudessa. Tonttien aitaamista ja muuta alueen visuaalista pirstomista tulee välttää.

Alueen rakennetusta ympäristöstä on laadittu useita selvityksiä, mutta niiden päivittämistarve on ilmeinen. Rakennusinventoinnin päivityksessä tulee tarkastella myös sisätilojen arvoja ja säilyneisyyttä.

Kaavoituksen vastine: *Edellisen asemakaavamuutoksen laatimisen tausta-aineistoksi laadittiin kaksi kulttuuriympäristöselvitystä, joissa vallinneen suojelukäytänteen mukaisesti korostui suunnittelualueen vanhin rakennuskanta. Tämän ja rakennuksissa kahdessa vuosikymmenessä tapahtuneiden muutosten vuoksi rakennusinventoinnin päivittämistarve on ollut selvä. Yrityspuiston rakennuskanta on inventoitu ja arvotettu kevään ja kesän 2024 aikana arvottamisryhmässä, joka koostuu kaupungin ja Pohjanmaan museon edustajista. Arvottamisen tarkoituksena on ollut arvioida, millä rakennuksille, niiden osilla tai niiden muodostamilla rakennuskokonaisuuksilla erityistä merkitystä Strömberg Parkin arvokkaalle kokonaisilmeelle. Tämän päätöksen taustaksi työryhmä on määrittänyt kunkin rakennuksen arvot. Työryhmän tekemän arvottamisen jälkeen on määritelty suojeltavat rakennukset ja suojelumääräykset kaavamuutoksen luonnosvaihetta varten. Keskustelua alueen rakennussuojelusta jatketaan luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen, kun työryhmä laajenee ELY-keskuksen edustajilla. Tässä yhteydessä on tarkoitus tarkentaa suojelun tasoa ja tehdä täsmällisempi suojeluesitys kaavaehdotusta varten.*

Pohjanmaan pelastuslaitos: Yrityspuiston alueella toimivalla yrityksellä on kemikaalilupahakemus kesken Tukesin käsittelyssä. Kaavamuutoksesta on pyydettävä lausunto Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (TUKES).

Kaavoituksen vastine: *Lausuntopyyntö lähetetään TUKES:lle kaikissa nähtävilläolon vaiheissa.*

Pohjanmaan poliisilaitos: Ei ole lausuttavaa kaavamuutoksesta.

Kaavoituksen vastine: *Kirjataan saapuneeksi.*

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

Kaavoituksen vastine: *Kirjataan saapuneeksi.*

Telia: Telialla on asemakaava-alueella runsaasti kaapeleita. Mikäli katujen tai vastaavien rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä vähintään 12 viikkoa ennen mahdollista siirtotarvetta. Siirrot tehdään lähtökohtaisesti tilaajan kustannuksella.

Kaavoituksen vastine: *Huomioidaan suunnittelussa ja tiedottamisessa.*

TUKES: Hitachi Energyn tuotantolaitokseen (FF-rakennuksessa) toiminnanharjoittaja suunnittelee sijoittavansa laajamittaista kemikaalilaitosta. Kevään 2023 tulipalon onnettomuustutkinnan perusteella on selvinnyt kyseisen laitoksen toiminnan olevan laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia, minkä vuoksi tarvitaan uusi lupa. Toiminnanharjoittaja on tekemässä hakemusta Tukesille. Laitokselle voidaan myöntää kemikaaliturvallisuuslupa vain, jos kaava mahdollistaa laajamittaisen vaarallisten kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin. Sen vuoksi kaavassa tontin merkintä tulisi olla T/kem tai määräys tontin soveltuvuudesta kemikaalilaitokselle. Tukes arvioi omassa lupakäsittelyssään laitoksen sijoittamisen edellytyksiä, mutta vielä ei ole tietoa onnettomuusvaara-arvioinneista tai vaikutuksista yrityspuiston ulkopuolelle.

Kaavoituksen vastine: *Kaavoitus on lausunut luvan hakijan kemikaaliturvallisuuslupahakemuksesta puoltavasti, koska hakemuksen mukaan toiminnalla ei olisi estävää vaikutusta alueen kaavamuutoksella suunnitellun maankäytön kannalta.*

Huhtikuussa 2024 kemikaaliturvallisuusluvan hakija on tehnyt päätöksen siirtymisestä pois Strömberg Parkin alueelta vuoden 2027 aikana.

Kiinteistönomistaja haluaa ohjata alueen toimintaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaksi, minkä vuoksi sen toive ei ole mahdollistaa alueella jatkossa laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia. Sen vuoksi kaavamuutoksella ei ko. toimintaa mahdollisteta kaavamerkinnällä tai -määräyksellä.

Vaasan Sähköverkko: Lausunnossa todetaan, että tulevalla tonttijaolla on vaikutusta sähköverkon muutostarpeisiin. Kaupungin hallintaan siirtyvillä tiealueille on Sähköverkon rakennettava uusi KJ-maakaapeliverkko, josta saadaan syötettyä uudet sähköliittymät alueelle.

Lisäksi lausunnossa muistutetaan sähkömarkkinalain perusteesta: kullakin kiinteistöllä on yksi sähköliittymä. Jos rajanaapureilla on sama omistaja, kiinteistöillä voi olla yhteinen sähköliittymä. Yleisellä alueella voi olla vain Sähköverkon sähköjohtoja, minkä vuoksi jokaisen kiinteistön tulisi rajoittua yleiseen alueeseen.

Kaavoituksen vastine: *Sähköinfran uutta verkostoa suunnitellaan kaavamuutoksen yhteydessä yhteistyössä johtolaitoksen, maanomistajan ja kaupungin kesken. Verkoston muutosten kustannuksista ja aikataulusta sovitaan maankäyttösopimuksessa.*

Vaasan Vesi: Lausunnossa todetaan, että asemakaava-alue on erittäin haastava vesihuollon kannalta, koska putkistoja kulkee alueella osittain myös rakennusten läpi. Maanomistajan on omalla kustannuksellaan kartoitettava vesihuoltolinjat sähköiseen muotoon ja tutkittava niiden kunto, jotta hyödynnettävät linjat voidaan tunnistaa. Kaavan hyödynnettäville putkistoille merkitään korttelialueille 10 metriä leveä rasitealue.

Vesi- ja viemäriputket tulee saada pois kulvertista ja saneerata maanomistajan laskuun. Toinen mahdollisuus on, että ABB ja uusi tontin omistaja tai -vuokraaja tekevät putkista keskinäisen sopimuksen, joka poistaa vastuun Vaasan Vedeltä.

Kaavoituksen vastine: *Vesi-infran uutta verkostoa suunnitellaan kaavamuutoksen yhteydessä yhteistyössä johtolaitoksen, maanomistajan ja kaupungin kesken. Verkoston muutosten kustannuksista ja aikataulusta sovitaan maankäyttösopimuksessa.*

Yksityishenkilö a: Korkeamäen asukas huomauttaa, että osallistumis- ja arviointisuunnitelman kohdassa *kaavatilanne* tulisi Huutoniemen ja Suvilahden lisäksi mainita Korkeamäki. Asukas toivoo, että kaavatyössä kiinnitetään huomiota siihen, ettei yrityspuiston tuleva toiminta tuota alueen ulkopuolelle kohtuutonta meluhaittaa. Hän mainitsee ilmastointikonehuoneet sellaiseksi konkreettiseksi yksityiskohdaksi, joiden suunnittelussa melutaso tulisi huomioida.

Kaavoituksen vastine: *Osallistumis- ja arviointisuunnitelman Kaavatilanne -otsikon alla kerrotaan, millaisia kaavamerkintöjä eri kaavatasojen kaavoihin (maakunta-, yleis- ja asemakaava) on osoitettu kaava-alueella ja sen lähiympäristössä. Pohjanmaan maakuntakaavaan 2040 on merkitty lähipalvelukeskuksiksi (ca) vain Huutoniemi ja Suvilahti, koska ne ovat suuralueidensa kaupunginosakeskuksia ja niissä on enemmän palveluita kuin esimerkiksi Korkeamäen tai Melaniemen asuinalueilla. Vaikka Korkeamäkeä ei ole merkitty maakuntakaavaan omalla kaavamerkinnällä eikä siksi mainittu kaavatilanteen tekstissä, on alueen asukkaiden mielipiteiden kuuleminen tärkeä osa kaavaprosessia asuinalueen sijaitessa Strömbergin yrityspuiston vieressä.*

Nykyisessä asemakaavassa rajoitetaan yritystoiminnan aiheuttamaa ympäristöhaittaa kaavamääräyksin ja vastaavanlainen määräys tulee uuteenkin asemakaavaan. Yrityspuiston sijaitessa lähellä asuinalueita, kaavalla mahdollistettavan toiminnan laatua ohjataan herkän toiminnan viereen mahdollisimman hyvin sopivaksi. Teollisen toiminnan aiheuttamaa meluhaittaa ei kuitenkaan täysin voida poistaa.

4.4 Asemakaavaluonnoksen kuvaus

4.4.1 Kaavaluonnos

Kaavaluonnoksessa Strömberginkadun varren KTY-tontit muutetaan teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Tonttien lukumäärä vähenee neljästä yhteen, kun vierekkäiset tontit yhdistetään. Strömberginkadun varren tonttien rakennusala osoitetaan laajana korttelin keskivaiheille, jolloin melko vapaan rakennusmassan muodostus on mahdollinen.

Alueen pohjoisosassa Kupariportin alueella Strömbergin puistotien pohjoispuolella olevat kaksi KTY-tonttia ja yksi LPA-alue sekä puistotien eteläpuolella olevat kolme KTY-tonttia ja yksi LPA-alue poistetaan ja niiden tilalle osoitetaan kaksi tonttia teollisuus- ja varastorakennuksia (T) varten.

TK-rakennuksen tonttia laajennetaan niin, että kortteli ulottuu Strömbergin puistotien ja Virtaviivan katualueiden rajaan asti osoittamalla korttelin rakennuksen käyttämä pysäköintialue osaksi korttelia. Lisäksi tonttia laajennetaan Kupariportin suuntaan, jotta tontin pääkadun puoleisessa osassa on riittävästi tilaa lastausaluetta ja raskasta liikennettä varten.

Voimassa olevan asemakaavan suuri T-tontti (nro 9) jaetaan useaksi kortteliksi ja tontiksi:

- Strömbergin puistotien pohjoispuolelle osoitetaan yksi tontti teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) ja kaksi tonttia teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).
- Strömbergin puistotien eteläpuolelle osoitetaan kaksi tonttia toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY) ja kaksi tonttia teollisuus- ja varastorakennusten

korttelialueeksi (T) ja kolme tonttia teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).



Kaavaluonnos.

Osa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta poistetaan ja tilalle osoitetaan neljä autopaikkojen korttelialuetta (LPA) eri puolille yrityspuistoa.

Alueen eteläosassa olevan T-tontin rajoja muutetaan niin, että sen itäraja siirtyy Strömberginkadulle. Tontille osoitetaan tonttiliittymä Itäiseltä Ratakadulta.

Rakennusten rakennusoikeus osoitetaan kerrosalaneliömetreinä. Suojeltujen rakennusten rakennusoikeus osoitetaan käytetyn kerrosalan mukaisesti 50 kerrosalaneliömetrin tarkkuudella ja muiden rakennusten osalta rakennusoikeutta on pyöristetty käytettyyn rakennusoikeuteen nähden vähän ylöspäin lähimpään sataan tai tuhanteen kerrosalaneliömetriin rakennuksen koosta riippuen. Muutamiin rakennuksiin on määritetty tätä suurempi vähäisen laajennuksen mahdollistama rakennusoikeus. Rakentamisen korkeutta ohjataan kerrosluvuilla ja rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeutena metreinä.

Kortteleissa maankäyttöä on ohjattu määrittelemällä tontin osat, joissa oleva puusto on säilytettävä tai puilla istutettavat alueen osat. Kyseisillä merkinnöillä ohjataan säilyttämään alueen puistomaisen luonteen kannalta keskeisessä asemassa olevat kohdat, jotka painottuvat alueen pääkadun varteen. Korttelialueille osoitetaan johdoille ja maanalaisille johdoille varattuja osia olemassa olevien ja tulevien sähkö-, kaukolämpö- ja vesihuoltolinjojen mukaisesti.

Muut alueet

Raidealueen, Huutonimentien ja Kupariportin välisellä alueelle oleva metsikkö osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL).

VL-alueen eteläkulmassa oleva muuntamo osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET).

Raidealueen, Itäisen Ratakadun ja Strömberginkadun välinen pienialainen metsikkö osoitetaan suojaviheralueeksi (EV).

Liikennejärjestelyt

Asemakaavamuutoksessa annetaan korttelialueita koskevat autopaikkojen ja pyöräpaikkojen pysäköintinormit:

- suojeltavat rakennukset 1 ap / 100 k-m^2 sekä 1 polkupyörä / 100 k-m^2
- liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m^2 sekä 1 polkupyörä / 50 k-m^2
- teollisuus- ja varastotilat 1 ap / 200 k-m^2 sekä 1 polkupyörä / 200 k-m^2.

Korttelialueiden toiminnasta aiheutuva pysäköinti tapahtuu korttelialueilla joko tontilla tai osoitettuna autopaikkojen korttelialueella (LPA). Pyöräpaikkojen sijaintia ja laatua ohjaa seuraava määräys: *Pyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasossa helposti saavutettavissa pääasiassa rakennusten sisäänkäyntien läheisyydessä. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan ja paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.*

Strömbergin puistotie, Dynamotie, osa Virtaviivasta ja Sähkötie osoitetaan katualueeksi. Lisäksi uusi alueen halkova poikittainen pyörätie osoitetaan kaduksi.

Liittymäkielto osoitetaan korttelien Itäisen Ratakadun, Strömberginkadun ja Huutonimentien suuntaisille reunoille lukuun ottamatta ajoliittymiä.

Mitoitus

Asemakaavamuutoksen pinta-ala on luonnosvaiheessa 82 ha.

Kaava-alue jakautuu eri toimintoihin seuraavasti:

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T): 31, 6 ha
Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TY): 28,6 ha
Toimitilarakennusten korttelialue (KTY): 5,6 ha
Autopaikkojen korttelialue (LPA): 2,9 ha
Yhdysteknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET): 0,02 ha
Suojaviheralue (EV): 0,2 ha
Lähivirkistysalue (VL): 1,4 ha
Katualue: 11,7 ha

Asemakaavamuutoksella osoitetaan rakennusoikeutta seuraavasti:

Teollisuus- ja varastorakennuksille (T) yhteensä: 129 700 k-m^2
Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille teollisuus- ja varastorakennuksille (TY) yhteensä: 165 500 k-m^2
Toimitilarakennuksille (KTY) yhteensä: 33 700 k-m^2
Autopaikkojen korttelialue (LPA) yhteensä: 2300 k-m^2
Yhteensä: 331 200 k-m^2.

TY- ja T-korttelialueilla rakennusoikeudesta enintään 45 prosenttia saa käyttää liike- ja toimistorakentamiseen. KTY-korttelialueilla rakennusoikeudesta enintään 45 prosenttia saa käyttää teollisuus- ja varastorakentamiseen. Koko kaava-alueen aluetehokkuus on 0,4 ja korttelialueiden tehokkuus on 0,47. Kaavaluonnoksen mukaan rakennusoikeus vähenee kaava-alueella yhteensä noin 50 000 k-m^2 suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

4.4.2 Korttelialueet

Luonnosvaiheessa asemakaavalla osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten (T), teollisuus- ja varastorakennusten, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), toimitilarakennusten (KTY), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten (ET) sekä autopaikkojen korttelialueita (LPA). Nykyisin rakentamattomien tonttien sekä rakennusten, joiden suojelumerkinnän poistamisen ja siten korvautumisen uudisrakennuksella kaava mahdollistaa tonttien käyttötarkoitusmerkintä on TY. Olemassa oleville tuotantorakennuksille osoitetaan käyttötarkoitukseksi sekä T- että TY-merkintöjä riippuen rakennuksen historiasta, nykytilasta ja tulevaisuuden tavoitetilasta.

Kaavamuutoksen tavoite on vaalia alueen yhtenäistä kokonaisilmettä, minkä muodostavat runsas, pääosin vanha kasvillisuus sekä julkisivuvärityksetään ja -materiaaleiltaan varsin homogeeninen rakennuskanta. Tämän vuoksi kaikilla korttelialueilla ohjataan kaavamerkinnöin ja -määräyksin rakennetun ja luonnon ympäristön laatutasoa.

Tonteille osoitetaan säilytettävän puuston osia, jotka ovat olevia metsiköitä ja pienempiä puuryhmiä. Alueen pääkadun, Strömbergin puistotien, varteen osoitettava säilytettävä puusto tukee alueen puistomaisen luonteen säilyttämistä. Alueen ulkoreunoille sijoittuva säilytettävä puusto toimii suojaviheralueena ympäröivien liikenne- ja katualueiden suuntaan. Säilytettävän puuston lisäksi ohjataan istuttamaan uusia puita. Puuston lisäksi korttelialueille on osoitettu suurimmat pysäköintialueet, jotta pysäköinnillä osoitetut alueet jäsennellään kasvillisuudella ja toteutetaan huolitellusti kaavamääräyksen ohjaamalla tavalla.

Kaikkien korttelialueiden uudisrakentamista ohjataan sopeutumaan olevaan rakennuskantaan, jotta erityisesti alueen pääkadun suuntaan muodostuu yhtenäinen katunäkymä rakentamistavan, materiaalien ja värityksen osalta. Rakennuksen kokonaishahmon tulee olla selkeä, kappalemainen ja rauhallinen. Julkisivujen tulee olla väritykseltään enintään kaksivärisiä päävärin ollessa vaalea, lämmin ja luonnonläheinen. Värityksen tavoin julkisivujamateriaaleja tulee olla enintään kaksi ja niiden tulee olla mattapintaisia. Olevaan rakennuskantaan soveltuva materiaaleja ovat tiili, rappaus, peittomaalattu puu, hienopesupintainen betoni, uritettu ja hienopesty väribetoni. Kattomuodoksi ohjataan harjakatto tai runkosyvyydeltään suurissa rakennuksissa tasakatto.

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset ovat kaavaselostuksen liitteenä. Alla on kuvattu kukin käyttötarkoitus:

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Kaavaluonnoksessa on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi yhteensä neljä tonttia. Tonteilla rakennusoikeus on määritelty kerrosalaneliömetreinä.

Tonttien rakennusoikeudesta korkeintaan 45 prosenttia saa käyttää tuotannolliseen tilaan. Määräyksellä sallitaan korttelialueelle sijoittaa teollisuus- ja varastotiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriötä.

Strömberginkadun varrelle osoitetaan yksi KTY-tontti, jolle osoitetaan sama rakennusala ja -oikeus kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Strömbergin puistotien varren kolmen KTY-tontin rakennusala ja -oikeus osoitetaan olemassa olevien rakennusten mukaan, koska rakennukset ovat suojeltuja sr-merkinnöillä.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)

Kaavaluonnoksessa yhteensä viisi tonttia on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Tonttien rakennusoikeus on osoitettu kerrosalametreinä.

Rakennusoikeudesta korkeintaan 45 prosenttia saa käyttää toimitilarakentamiseen. Määräyksellä sallitaan korttelialueelle sijoittaa toimisto-, tutkimus- näyttely-, koulutus-, myymälä-, ravintola- tai vastaavia tiloja, sekä liikuntaa- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.

Dynamotien eteläpuolelle sijoittuvalla T-tontilla olemassa olevaan HH-rakennukseen mahdollistetaan lyhytaikaisesti käytettäviä majoitustiloja alueen työntekijöiden käyttöön. Rakennuksen rakennusalalle osoitetaan merkintä ma500. Merkintä tarkoittaa, että 500 k-m^2 rakennuksen kerrosalasta saa enintään käyttää majoitustiloja varten. Kolmikerroksisessa reilu 1500 k-m^2 kokoisessa rakennuksessa tämä tarkoittaa, että majoitustilat voivat kattaa yhden kerroksen.

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY)

Kaavaluonnoksessa yhteensä seitsemän tonttia on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Tonttien rakennusoikeus on osoitettu kerrosalametreinä.

Rakennusoikeudesta korkeintaan 45 prosenttia saa käyttää toimitilarakentamiseen. Määräyksellä sallitaan vastaavat toimitilarakentamiseen luettavissa olevat toiminnot kuin T-tonteilla.

T- ja TY-tontit

Tuotantolaitoksille osoitetaan laajenemisvaraa säilytettävän kasvillisuuden ja pysäköinnin laskennallisen tilatarpeen asettamien rajoitteiden mukaisesti. Suurten tuotantolaitosten tonttien maankäyttöä ohjataan määrittelemällä alueen säilytettävät puustoiset alueet, jotka ovat keskeisessä asemassa alueen puistomaisen luonteen säilyttämisen kannalta. Alueen keskellä sijaitseva metsäinen alue muodostaa jatkossakin alueen keskuspuiston.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Luonnosvaiheessa osoitetaan neljä LPA-aluetta pysäköintiin alueen reunoilla, jotka palvelevat eri tulosuunnista alueelle saapuvia. Kaavamääräyksessä osoitetaan, minkä korttelin autoille kukin LPA-alue on varattu. Lisäksi LPA-alueiden laatua ohjataan seuraavalla määräyksellä:

Pysäköintialueet autopaikkojen korttelialueilla (LPA) ja tonteilla tulee toteuttaa siten, että

- *vanhoja puita säilytetään*
- *pysäköintialue tulee jäsennöidä puu- ja pensasistutuksin*
- *huomioidaan hulevesien imeytyminen maastoon.*

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET)

Kaava-alueen pohjoisosan puiston eteläkulmassa oleva Vaasan Sähkön alue jää ennalleen. Se osoitetaan jatkossakin ET-alueeksi, johon saa sijoittaa muuntamon.

4.4.3 Katualueet ja tonttien sisäiset ajoreitit

Luonnosvaiheessa suunnittelualueelle osoitetaan uusia katualueita, kun voimassa olevassa kaavassa alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattuja alueen osia (h) osoitetaan katualueeksi. Katualueeksi osoitetaan:

- loppuosa Strömbergin puistotiestä, joka ei vielä voimassa olevassa kaavassa ole katua
- Dynamotie
- TK- ja BB-rakennusten välinen osa Virtaviivasta ja sen jatkeena Itäiselle Ratakadulle yhdistyvä reitti
- Virtaviivalta Itäiselle Ratakadulle jatkuva osuus uudesta pyörätiestä
- Kojekujan varrella oleva osuus uudesta pyörätiestä
- Itäisen Ratakadun ja Strömbergin puistotien välinen osuus Sähkötiestä KK-, KT- ja TST-rakennusten välissä.

Katualueiksi osoittamisen yhteydessä niiden nimistöä tarkennetaan yleisen kadunnimeämisen periaatteiden mukaiseksi, minkä tarkoitus on selkeyttää alueen osoitteistoa ja siten alueella liikkumista. Lisäksi voimassa olevassa kaavassa katualueina olevat Kupariportti, Strömbergin puistotien pohjoisosa ja Itäinen Ratakatu on osoitettu katualueiksi myös luonnosvaiheessa.

Itäisen Ratakadun loppuosan valmistuminen mahdollistaa alueen liikenteen ohjaamisen sisään ja ulos aiempaa useammasta kohdasta. Kaavamuutoksessa esitetään Itäiseltä Ratakadulta yhteensä kaksi liityntäkatua (Virtaviiva ja Sähkötie) ja kolme tonttiliittymä suoraan alueen eteläisimmälle tontille, FF-rakennuksen tontille ja KK-rakennuksen tontille. Pohjoisin liityntäkatu on tärkeä sisääntulo KT-rakennuksen pysäköintihallille ja viereisille pysäköintipaikoille. Se mahdollistaa myös TK-rakennukselle saapuvalle tavaraliikenteelle uuden yhteyden. Eteläinen liityntäkatu on poistumisreitti KT-rakennuksen pysäköinnistä ja toimii myös rakennuksen eteläpäädyn lastausalueelle saapuvan tavaraliikenteen reittinä. Neljäs liittymä on sisääntulo- ja poistumisreitti lähinnä FF-rakennuksen tontilla oleville rakennuksille. Se voisi toimia uutena erikoiskuljetusreitin liittymänä alueelle, jos erikoiskuljetusreitti siirrettäisiin Strömbergin puistotieltä Itäiselle Ratakadulle. Eteläisin liittymä on tonttiliittymä suoraan alueen eteläisimmälle T-tontille.

Uusia jalankulku- ja pyöräväyliä osoitetaan uusien katujen varteen sekä niihin osiin olevia tonttien sisäisiä huoltoreittejä, joilta kevyen liikenteen osuus nykyisellään puuttuu. Strömbergin puistotiellä on tästä poikkeus. Katualueen yleissuunnitelmassa ajoradan pohjoispuolinen kävely- ja pyöräilyväylä poistetaan noin 300 metrin matkalta keskusmetsikön ja GG-rakennuksen kohdalla. Ratkaisun taustalla on tavoite ohjata kevyt liikenne pois GG-rakennuksen lastausalueelta, joka sijoittuu Strömbergin puistotien ja Dynamotien risteyksen läheisyyteen. Lastausalueelle tuleva ja lähtevä raskasliikenne muodostaa liikenneturvallisuusriskin risteävän kevyen liikenteen väylän kanssa.

Alueen läpi osoitetaan poikittaisliikenteen mahdollistava uusi pyörätie, joka mahdollistaa suoraviivaisen yhteyden Huutoniemeltä Korkeamäelle.

4.4.4 Pysäköinti

Uusien tonttien muodostaminen sekä tonttien käyttötarkoitusten ja pysäköintimitoituksen muutokset ovat aiheuttaneet muutostarpeen pysäköinnin määrän verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan.

Kaavaluonnoksessa on pyritty turvaamaan alueen metsäinen luonne pysäköintialueiden sijoittamisella ja niitä koskevilla istutusmääräyksillä.

Luonnosvaiheessa pysäköintipaikkojen määrän mitoituksena on käytetty kaupunginvaltuuston 19.2018 hyväksymää Vaasan kaupungin pysäköintipolitiikkaa siltä osin, kun käyttötarkoituksen mukaan mitoitus on siinä määritetty:

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä

- suojeltavat rakennukset 1 ap / 100 k-m^2 sekä 1 polkupyörä / 100 k-m^2
- liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m^2 sekä 1 polkupyörä / 50 k-m^2

Pysäköintipolitiikassa ei ole mitoitettu tuotanto- ja varastotilojen pysäköintipaikkojen lukumäärää. Niiden osalta on päädytty käyttämään mitoitusta: teollisuus- ja varastotilat 1 ap / 200 k-m^2 sekä 1 polkupyörä / 200 k-m^2.

Autopysäköinnin tapaan polkupyöräpysäköinnille osoitetaan kaavalla vähimmäismäärä. Lisäksi pysäköinnin laatua ohjataan velvoittamalla osa pysäköinnistä runkorukittavaksi ja katoksilla varustetuksi. Sähköpyörien lataustarpeeseen voidaan vastata kunnostamalla kaasulaitokset niiden säilyttämistä varten. Rakennuksiin voisi sijoittaa myös välineitä pyörien huoltamista varten. Pyörien pysäköintiä kehittämällä halutaan kannustaa työntekijöitä ja kävijöitä käyttämään pyörää kulkuvälineenä. Suuren alueen sisäisessä liikenteessä lainattavat pyörät voisivat olla kätevä vaihtoehto liikkua rakennuksesta toiseen.

LPA-kortteli

Pysäköintipaikkojen joustavan käytön mahdollistamiseksi osa pysäköintipaikoista on osoitettu sijoitettavaksi autopaikkojen korttelialueille (LPA-alueille), jonne voidaan osoittaa useamman tontin pysäköintipaikkoja. Luonnosvaiheessa osoitetaan neljä LPA-aluetta alueen eri puolilta, jotka palvelet eri tulosuunnista alueelle saapuvia.

Luonnosvaiheessa kaava mahdollistaa Dynamotien LPA-alueelle maantasopysäköinnin ohella pysäköintilaitoksen rakentamisen. Taustalla on se, että koko yrityspuiston tulevaa työntekijämäärää on hyvin vaikea ennustaa vuosikymmenten aikajänteellä ja esimerkiksi suojeltujen rakennusten lievä autopaikkamääräys/mitoitus ei välttämättä vastaa todellista pysäköintitarvetta. Pysäköintilaitos voidaan toteuttaa vaiheittain tarpeen mukaan.

4.4.5 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Kaupungin keskustan puoleisin kulma osoitetaan lähivirkistysalueeksi poiketen voimassa olevasta asemakaavasta, jossa se on puisto (VP). Perusteluna on tavoite säilyttää alue nykyisenlaisena luonnontilaisen kaltaisena monimuotoisena metsänä. Aluetta halkoo avo-oja, joka

tulee säilyttää. Oja on merkittävä sen lähialueen kosteustasapainoa tasaavan vaikutuksen vuoksi. Lisäksi yrityspuiston keskustan puoleisen sisäänkäynnin yhteydessä oleva metsikkö toimii alueen metsäisen identiteetin kuvastajana. Sen vuoksi olevaa kasvillisuutta tulee säilyttää mahdollisimman paljon.

Suojaviheralue (EV)

Itäisen Ratakadun rakentamattoman linjauksen, Strömberginkadun ja raidealueen välisellä alueella on pienialainen suojaviheralue. Kaavamääräyksen mukaan alueella on turvattava luonnonsuojelulain perusteella suojellun liito-oravan liikkuminen elinpiirien ydinalueiden välillä säilyttämällä alue metsänä tai hoidettava siten, että lajin liikkumisen kannalta riittävä latvusyhteys säilyy. Lisäksi todetaan, että puustoa tulee tarvittaessa täydentää istuttamalla lajin käyttämiä puulajeja.

4.4.6 Asemakaavamääräykset

Asemakaavamääräykset ovat kokonaisuudessaan kaavakartalla.

4.4.7 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 17.12.2024 –16.1.2025. Luonnoksesta jätettiin 11 lausuntoa ja yksi mielipide. Ohessa on tiivistelmä luonnoksesta jätetyistä lausunnoista ja mielipiteestä sekä kaavoituksen vastineet niihin.

ABB: Kaavamuutoksen hakijan lausunnon keskeisin muutostarve liittyy luonnosvaiheessa esitettyyn yrityspuiston halkovaan poikittaiseen pyörätiehen, joka on osoitettu katualueeksi. Kaavaluonnoksessa jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu sijoittuu Kojekujan varteen ja jalankululle sekä polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu, sijoittuu Virtaviivan ja Itäisen Ratakadun välille. Lausunnon mukaan pyörätien sijoittaminen Kojekujan ja viereisen tehdasrakennuksen (LP) lastausalueen läheisyyteen muodostaa turvallisuusriskin reittiä käyttävälle kevyelle liikenteelle. Rakennusten, korkeuserojen ja kasvillisuuden rajaamalle lastausalueelle kohdistuu merkittävä raskaan liikenteen kuormitus (keskimäärin 60–70 ajoneuvoa vuorokaudessa). Tavarankuljetusten lisäksi samaisella lastausalueella hoidetaan Kojekujan molemmin puolin olevien tehdasrakennusten (LP, MM) päivittäiset jätekuljetukset. Kojekujan ja Strömbergin puistotien risteysalue on vilkas ajoneuvoliikenteen ja viereiselle ruokalarakennukselle suuntautuvan kävelyliikenteen vuoksi ja uusi pyörätie toisi potentiaalisesti lisää liikennettä kohtaan. Kojekujan suuntainen pyörätien katualue estäisi raskaan liikenteen ajoreitin Strömberginkadun sisäänajokadulta pyörätien itäpuolelle mahdollisesti rakennettavalle lastausalueelle. Kojekujan sijaan poikittaisen kevyen liikenteen ehdotetaan kulkevan olemassa olevien katujen, Kupariportin tai Dynamotien, kautta. Virtaviivan ja Itäisen Ratakadun välinen huoltoliikenteelle sallittu pyörätie koetaan ongelmalliseksi, koska se haittaa sujuvaa tavarakuljetusten reitin lähellä olevan rakennuksen (NP) kellaritiloihin. Virtaviivan varrella oleva kevyen liikenteen reitti koetaan turvalliseksi vaihtoehdoksi, joka ohjaa kävelijät ja pyöräilijät ylittämään raidealueen Huutoniementietä pitkin Sudentienportin läheisyydessä olevan tasoristeyksen sijasta. Edellä mainittuun tehdasrakennukseen (NP) liittyen rakennuksen tonttia esitetään laajennettavan, jotta kellaritilojen edustan lastausalue sijoittuu tontille. Tavarankuljetuksiin liittyen lausunnossa esitetään tarve mahdollistaa ajoreitti Kojekujan itäpuolella olevan tehdasrakennuksen (MM) pohjoispuolella olevalta lastausalueelta Sähkömäelle.

Kaavoituksen vastine: *Vilkas liikenne eri kulkumuodoilla sekä Kojekujalla olevan lastausalueen tilanpuute ovat haastava yhtälö, minkä vuoksi pyörätielle on tutkittu vaihtoehtoisia reitityksiä*

Strömbergin puistotien ja Strömberginkadun väliselle osuudelle. Ehdotusvaiheessa pyörätien katualue on osoitettu Muottitien varteen. Tämän seurauksena Muottitien varren kadunvarsi-pysäköinti tulee uudelleen järjestellä.

Poikittaisen pyörätien Virtaviivan ja Itäisen Ratakadun välinen osuus on poistettu ehdotusvaiheessa. Näin ollen olemassa oleva ajoreitti sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle (LPA) korttelin sisäiseksi reitiksi. LPA-alueen kaavamääräyksellä mahdollistetaan ajoyhteys pysäköintialueen kautta siihen rajoittuville tonteille. Määräys mahdollistaa olemassa olevaa reittiä pitkin tavarakuljetukset olevalle katosrakennukselle (VK). Pyörätien katualue on poistettu, koska sen vieressä olevan hyväkuntoisen Virtaviivan kevyen liikenteen väylän käyttöä on tavoitteena lisätä ja olevan ajoreitin osoittaminen katualueeksi olisi vaatinut kadunparannustöitä. Lisäksi raidealueen Sudentienportin kohdalla olevan tasoristeyksen käyttäjien määrän lisääminen on ongelmallista, koska voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaa raidealueen alittavaa alikulkua ei ole mahdollista toteuttaa tilan puutteen vuoksi Itäisen Ratakadun rakentamisen myötä. Kevyen liikenteen liittyminen yrityspuistosta Itäiselle Ratakadulle pohjoisesta tullessa aikaisemmin Virtaviivan kautta, mahdollistaa pidemmän näkymän raidealueen suuntaisesti kuin jos liittyminen tapahtuisi poikittaisen pyörätien kautta. Pidempi näkymä raidealueelle mahdollistaa pidemmän havainnoinnin tasoristeykseen ja siten parantaa liikenneturvallisuutta.

Ehdotusvaiheessa Itäisen Ratakadun lähellä sijoittuvan rakennuksen (NP) tonttia laajennetaan niin, että lausunnossa mainitun lastausalueen lisäksi sen eteläpuolelle sijoittuva katosrakennus (VK) otetaan osaksi tonttia. Näin ollen osa luonnosvaiheessa autopaikkojen korttelialueeksi osoitettua LPA-aluetta osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialueeksi.

Kuntatekniikka on tutkinut ajoreitin rakentamista MM-rakennuksen pohjoispuolen piha-alueelta Sähkömäelle tullen siihen tulokseen, että korkeuserojen vuoksi ajoluiskan rakentaminen vaatisi massiivisia ja toteutukseltaan hintavia tukirakenteita. Vaihtoehdoksi luiskalle on ehdotettu tontin sisäisten ajojärjestelyjen muutosta laajentamalla lastausaluetta. Kyseinen lastausalueen laajennus on mahdollistettu luonnosvaiheessa pienentämällä säilytettävän puuston aluerajausta suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan. Ehdotusvaiheessa maanomistajan toivoma ajoreitti on mahdollistettu pienentämällä säilytettävän puuston rasterialuetta, jolloin puuston ja rakennuksen rakennusalan väliin jää kahdeksan metriä leveä aukko. Kaava mahdollistaa ajoluiskan, mutta sen toteutuksen kannattavuuden arvioinnin ja päätöksen rakentamisesta tekee maanomistaja.

ELY-keskus:

Liikenne

Lausunnossa todetaan, ettei ELY-keskuksella ole huomautettavaa liikenneympäristön osalta tässä vaiheessa, kun luonnosvaiheen selostuksessa on todettu kaavaratkaisun vaikutuksia ympäröivään maantieverkkoon arvioitavan tarkemmin ehdotusvaiheessa.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueen länsiosassa LPA-, T- ja TY-tonttien välinen metsikkö on huomioitava kaavassa liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkana.

Tulvasuojelu ja kuivatus

Alueen luoteisosaan kaavalla mahdollistettavat uudisrakennukset tulee sijoittaa N2000-korkeusjärjestelmän vähintään tasolle +2,0 m.

Pilaantuneet maat

Alueella tiedossa olevat pilaantuneen maaperän kohdat tulee huomioida mahdollisen rakentamisen yhteydessä. Muualla alueella maaperätutkimusten tarve tulee arvioida tapauskohtaisesti alueen historia huomioiden.

Kulttuuriympäristö ja rakennussuojelu

Muuntajaportin sr-5-merkintä puuttuu kaavakartalta.

Kojeistotehtaan ja uuden moottoritehtaan (KT-rakennus) julkisivumääräyksen (sr-7) rajausta tulee selkeyttää kaavakartalla.

Kaavamääräyksen sr-10 suomen- ja ruotsinkielinen versio eivät vastaa toisiaan viimeisessä lauseessa olevan sanan *noudattaa/iaktass* osalta. Ruotsinkielisessä määräyksessä tulisi käyttää esimerkiksi sanaa *följas*.

sk-1 määräystä ehdotetaan laajentamaan koskemaan rakentamisluvan lisäksi muitakin toimenpiteitä, jotka saattavat muuttaa alueen ulkoista hahmoa. Määräys voisi olla muotoa: *Museoviranomaisella on varattava mahdollisuus antaa lausunto alueen rakennuksia ja maisemaa muuttavista toimenpiteistä.*

Alueidenkäyttö

Ehdotusvaiheessa ELY-keskukselle tulee toimittaa kaavahankkeen etenemistä koskeva materiaali selvitykset mukaan lukien.

Kaavoituksen vastine: *Luonnosvaiheessa kaava-alueen länsiosaan lähelle Itäistä Ratakatua sijoittuva metsikkö on osoitettu s-1-merkinnällä ”suojeltavaksi alueen osaksi, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella suojeltu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka”. Merkinnän taustalla on ELY-keskuksen ja kaavoituksen ratkaisu kyseisen metsikön olevan luonnonsuojelulain mukainen tiukasti suojeltavan lajin lisääntymis- ja levähdyspaikka. Ratkaisu perustuu useana kartoitusvuonna metsiköstä tehtyihin havaintoihin (jätöshavainnot, risupesä). S-1-merkinnän luettavuutta kaavakartalla on tarkennettu ehdotusvaiheessa.*

Lausunto huomioidaan tulvasuojelun ja maaperän pilaantuneisuuden suhteen. Yleismääräyksillä ohjataan selvittämään sekä maaperän pilaantuneisuus että mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen sekä puhdistus- ja käsittelytoimet ennen rakentamishankkeen aloittamista. Alueen luoteisosan uudisrakennuksen rakennusala sijoittuu nykytilanteessa pääosin +2 mpy korkotason yläpuolelle, mutta lisäksi rakennuksen perustuksia on mahdollista nostaa täytöillä. Luoteisosan tulvahallintaa helpottaa, että uudisrakennuksen länsipuolella olevan avo-ojan ja rakennuksen väliselle alueelle sijoittuu Itäinen Ratakatu, jonka perustamistöiden yhteydessä katualueen korkotaso on nostettu vähintään +2.5 mpy tasolla.

Ennen luonnosvaiheen nähtävilläoloa kaavoitus on tiedottanut Muuntajaportin sr-5-merkinnän puuttumisesta ELY-keskusta. Muuntajaportin suojelumerkintä ei tulostunut kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätöksen liitteenä olevaan kaavakarttaan. Selostuksessa porttirakennuksen suojelu on kuitenkin huomioitu.

sr-7-merkinnän rajausta on selkeytetty ja sr-10-merkinnän määräyksen ruotsinkielinen versio on tarkistettu ehdotusvaiheessa.

Kaavoitus on todennut tarpeen täydentää sk-1-merkinnän määräystä ja ELY-keskuksen lausunto vahvisti tämän tarpeen. Ehdotusvaiheeseen kaavamääräystä on täydennetty muotoon: ”Museoviranomaisella on varattava mahdollisuus antaa lausunto alueen rakennuksia ja maisemaa muuttavista toimenpiteistä ennen lupapäätöksen antamista”.

Koy Aadomus: Lausunnossa kysytään, mahdollistaako kaavaluonnos tontin nykyisten tonttiliittymien säilyttämisen.

Kaavoituksen vastine: *Kaavamuutoksen lähtökohta on ollut säilyttää olemassa olevat liittymät tontilta sekä Strömbergin puistotielle että Virtaviivalle. Puistotien varteen osoitettu istutettava puurivi ei velvoita istuttamaan puita koko matkalle kadun varteen olevien liittymien kohdalle. Merkintä osoittaa katutilan tavoitetilan, jossa puurivi sijoittuu kadun varteen lukuun ottamatta tonttiliittymien vaatimia puuttomia kohtia.*

Pohjanmaan liitto: Lausunnossa kerrotaan, että maakuntavaltuusto on hyväksynyt 16.12.2024 Pohjanmaan maakuntakaava 2050. Hyväksytty maakuntakaava korvaa edellisen maakuntakaava 2040. Liitto muistuttaa kaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamastaan lausunnosta, jossa on korostettu erityisesti arvokkaan kulttuuriympäristön säilymisen tärkeyttä kaavatyössä. Luonnosvaiheen lausunnon mukaan tavoite on otettu hyvin huomioon kaavaluonnoksessa eikä liitolla ole siitä huomautettavaa.

Kaavoituksen vastine: *Kirjataan saapuneeksi ja Pohjanmaan maakuntakaava 2050 prosessin eteneminen täydennetään selostukseen.*

Pohjanmaan museo: Lausunnon mukaan kohteiden arvottamistyö on vielä kesken, minkä vuoksi museo ei voi joltain osin ottaa kantaa kaikkiin kaavaratkaisuihin. Lähtökohta on kokoontua jatkamaan arvotustyötä ja arvottaa arvoiltaan hieman epävarmat kohteet sekä laatia suojelusuositukset kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden suojelumerkinnöistä.

Lausunnossa todetaan, että syyt luonnosvaiheessa tehtyjen suojelumerkintöjen poistamisen taustalla tulee selkeämmin perustella kaava-asiakirjoissa. FF-rakennuksen korkeajännitelaboratorion kaarihalliosan sr-3-merkinnän jatkamista koko pohjoisseinälle kehotetaan tutkimaan kaavatyössä.

Museon mukaan teollisuusalueen pienrakennuksilla on alueen käyttöhistorian ja arvokkaan kulttuuriympäristön kokonaisuuden kannalta tärkeitä arvoja ja ne tulee säilyttää. Kyseisille rakennuksille voi löytyä käyttöä, kuten tiilirakenteisille kaasulaitoksille sähköpyörien säilytykseen.

Luonnonympäristön osalta lausunnossa todetaan, että alueen metsäiset alueet ja kallioiset maastonkohdat ovat arvokas osa sen identiteettiä, ja niitä tulee vaalia. Autopaikkojen korttelialueet (LPA-alueet) pienentäisivät huomattavasti näitä alueelle ominaisia metsäalueita, mikä uhkaa alueen arvoja.

Kaavoituksen vastine: *Lähtökohtana on ollut jatkaa ja tarkentaa keskustelua alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten arvoista ja suojelumerkinnöistä luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen. Nähtävilläolon aikana on kerätty viranomaispalautetta suojelukysymysten ratkaisun tueksi. Työtä suojelukysymysten ympärillä jatkettiin helmi-maaliskuussa 2025, kun ensin järjestettiin kaavoituksen, Pohjanmaan museon ja ELY-keskuksen yhteinen työneuvottelu, minkä jälkeen kaavoitus ja museo kokoontuivat vielä jatkamaan keskustelua muutaman rakennuksen osalta.*

Rakennuksille osoitettavia suojelumerkintöjä on tarkennettu ehdotusvaiheeseen viranomaisten ja maanomistajan kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen. Tämän vuoksi kaavaselostusta on täydennetty suojeluratkaisujen osalta avaamalla kunkin arvoiltaan ja suojeluperusteiltaan epävarman rakennuksen tilannetta; miksi rakennukselle osoitetaan tai ei osoiteta sr-merkintä. FF-rakennuksen osalta julkisivujen (erityisesti nykykaavalla suojellut) suojelua on tarkasteltu, mutta niissä tapahtuneiden muutosten ja vähäisen maisemavaikutuksen takia sr-merkintään ei päädytty ja ehdotusvaiheessa suojellaan korkeajännitelaboratorio sr-3-merkinnällä

luonnosvaiheen ja nykykaavan tavoin. Pienten tukirakennusten osalta sr-merkintä osoitetaan kaasulaitoksille ja puiselle avokatokselle ehdotusvaiheessa, koska tavoitteena on olevien rakennusten säilyttäminen eikä mahdollinen korvautuminen vastaavankokoisilla uudisrakennuksilla. Kyseiset tukirakennukset ovat keskeinen historiallinen ja mittakaavallinen kerrostuma alueen rakennuskannassa, joiden säilymiseen ohjataan tilanteessa, jossa pieniä rakennuksia on viime vuosikymmeninä alueelta poistunut.

Kaavamuutoksella ohjataan säilyttämään mahdollisimman paljon olevaa, lajistoltaan ja maisemallisesti arvokasta puustoa. Pinta-alaperusteisesti valmisteilla olevassa kaavassa osoitetaan säilytettäväksi enemmän puustoa kuin nykykaavassa. Kuitenkin teollisuusalueella lastaus- ja pysäköintialueet vievät merkittävän osan tonttien pinta-alasta. Alueen vehreän ominaisilmeen säilyttämiseksi puustoa ohjataan säilytettävän erityisesti pääkatujen varsilla. Luonnonsuojelulainsäädännön ohjaamana alueella esiintyvän liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen säilyttämisellä mahdollistetaan usean metsikön säilyminen ja yhden lajin suojelulla laajemman lajiston elinympäristön säilyminen. Suuren teollisuusalueen jakaminen useaksi tontiksi ja tonttikohtainen pysäköintimitoitus kuitenkin tuo painetta sijoittaa pysäköintipaikkoja olemassa oleviin metsiköihin huolimatta siitä, että kaavamuutoksen mahdollistama rakennusoikeus on pienempi ja pysäköintimitoitus väljempi nykykaavaan verrattuna. Kaavassa osoitettavat pysäköintialueet (autopaikkojen korttelialueet ja tonttikohtainen pysäköinti) kuitenkin pyritään osoittamaan kaavan laadinnan aikaan asfaltoituihin kohtiin, jotta puustoa tulisi poistaa mahdollisimman vähän. Pysäköintialueiden maisemallista vaikutusta pyritään minimoiman ohjaamalla kaavamääräyksillä säilyttämään olevia puita mahdollisimman paljon sekä istuttamaan uutta puustoa ja pensaita pysäköintialueiden kadunpuoleiseen reunaan sekä jäsennöimään pysäköintiruuturivejä.

Suomen erillisverkot: Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta Suomen Erillisverkot Oy:n Verkkooperaattoripalvelut liiketoimintaan.

Kaavoituksen vastine: *Kirjataan saapuneeksi.*

Telia: Telialla on asemakaava-alueella kaapeleita. Mikäli kaavaan liittyvä rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä vähintään 12 viikkoa ennen mahdollista siirtotarvetta. Siirrot tehdään lähtökohtaisesti tilaajan kustannuksella ja sulan maan aikaan.

Kaavoituksen vastine: *Kirjataan saapuneeksi. Tieto välitetään maanomistajalle.*

TUKES: Lausunnon mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten ja valvontatietojen perusteella. Kaavamuutosalueella sijaitsee Tukesin valvonnassa oleva laajamittaista vaarallisten kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittava laitos, jonka konsultointivyöhyke on 0,5 kilometriä. Laitoksen suurimmat vaarat liittyvät palavien nesteiden varastointiin. Tukesin tietojen mukaan laitoksen mahdollisten onnettomuuksien vaikutusalueet jäävät toiminnanharjoittajan alueelle.

Kaavoituksen vastine: *Kirjataan saapuneeksi.*

Vaasan Sähkö, kaukolämpöyksikkö: Kaukolämmön päälinja on sovitusti huomioitu rasitealueella. Rasitealueen merkintä kuitenkin tulee muuttaa tarkoittamaan kaukolämpöä (l=lämpö).

Kaavoituksen vastine: *Merkintä korjataan.*

Vaasan Sähköverkko: Kaavaluonnoksessa on huomioitu välilausunnossa pyydetty yleismääräys muuntamoiden sijoittamisesta.

Kaavoituksen vastine: *Kirjataan saapuneeksi.*

Vaasan Vesi: Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on saada siirrettyä vesihuollon runkolinjat ja muut yhteiset johdot korttelialueilta katualueelle. Alueen pohjoisosassa Kupariportin päässä muutamalle johtolinjaukselle tulee perustaa rasitealueet. Hakija on lupautunut rakentamaan ja kustantamaan kaavamuutoksen edellyttämät johtojen siirrot, muut tarvittavat saneeraukset sekä uudet vesihuoltolinjat. Vesihuoltolinjojen kaivannoista tulee poistaa PIMA-maat sekä kulvertit (maanalainen putkitunneli). Yhteistyö kaavatyön aikana jatkuu ja Vaasan Vesi toimii tarvittaessa asiantuntijana vesihuoltoinfran suunnittelussa ja valvonnassa sekä hyväksyy muutostöissä käytettävät materiaalit.

Kaavoituksen vastine: *Luonnosvaihetta varten tehdyn vesihuollon yleissuunnitelman mukaan suurin osa vesihuoltolinjoista on sijoitettu julkiseksi kaduksi kaavassa osoitettavalle alueelle. Muutamia rasitealueita on sijoitettu korttelialueille lähinnä alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varatun alueen osan kohdalle, jotta mahdollisimman suuri osa korttelista ja tontista jää rasitevapaaksi alueeksi. Vesihuollon ja muun infrastruktuurin jatkosuunnittelun myötä neuvottelut kustannusten jakamisesta kaavamuutoksen hakijan, johtolaitosten ja kaupungin välillä etenevät esimerkiksi maankäyttömaksuista sopimiseen.*

Vaasan ympäristöseura: Lausunnossa esitetään, että luontoselvistä tulisi täydentää kattavammilla luontotyyppi- ja METSO-elinympäristöselvityksillä.

Metsäluonnoltaan arvokkaimmiksi metsänosiksi todetaan liito-oralle soveltuvat metsät, lahopuustoiset metsä sekä muut METSO-arvoja omaavat I ja II luokkien metsät. Kyseiset metsät tulisi ehdotusvaiheessa osoittaa luo-merkinnällä. Mikäli luo-merkintää ei käytetä, niin luonnosvaiheen säilyttävän metsän kaavamääräystä tulee muuttaa seuraavaksi: ”Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena ja olemassa oleva puustoa, erityisesti suuria puita, on säilytettävä siten, että sallitaan luonnonhoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet (lähinnä turvallisuusperusteiset toimet). Alueella tulee säilyttää liito-oravan ydinalueet sekä muissa metsissä vähintään liito-oravan liikkumisen kannalta riittävästi puustoa. Alueen metsänpohja tulee säilyttää ja olevaa kasvillisuutta tulee täydentää monipuolisella kasvillisuudella. Mikäli alueelta joudutaan kaatamaan puita, kuten ympäristölleen vaarallinen puu, tulee ne korvata uusilla puuistutuksilla. Pääosa järeämmästä (rinnankorkeusläpimitta yli 20 cm) kaadettavasta lahopuusta tulee jättää maalahopuuksi. ”

Alueen eteläosassa T-tontille tulee osoittaa ehdotusvaiheessa leveämpi puustoinen säilytettävä/kehitettävä vyöhyke liito-oravien ja muun metsälajiston kulkuyhteyksien turvaamiseksi, koska luonnosvaiheessa esitetty puuyhteys on liian kapea esimerkiksi tuulituhoriskin vuoksi.

Kaavoituksen vastine: *Strömbergin kaavamuutoksen luontoselvitys on laadittu samalla tarkkuustasolla ja menetelmin kuin kaavoituksen tekemät luontokartoitukset yleisesti.*

Alueen kaavakartalla on useita erityisalueiden aluerajausmerkintöjä, mitkä hankaloittavat kaavakartan luettavuutta ja yksittäisiä merkintöjä on paikoin haastava löytää kartalta huolimatta ehdotusvaiheeseen tehdyistä merkintöjen kaavateknistä muutoksista (indeksiviivat, merkinnän siirrot). Kaavoitus katsoo luo-aluevarauksen olevan päällekkäinen alueelle jo tulevan suojelumerkinnän (Alueen osa, jolla metsäinen/luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää) kanssa ja käytetyn suojelumerkinnän paremmaksi tavaksi suojella ja täydentää liito-oravalle ja muulle eliöstölle tärkeää kulkuyhteyttä alueen tapauksessa. Näin ollen

ehdotusvaiheessa on päädytty käyttämään luonnosvaiheessa ollutta merkintää, mutta sitä on täydennetty lausunnossa esimerkiksi esiin nostetun lahopuuston osalta seuraavanlaiseksi: ”Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena ja olemassa olevaa puustoa, erityisesti suuria puita, on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnonhoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet. Alueella tulee säilyttää liito-oravan ydinalueet sekä muiden metsien osalta lajin liikkumisen kannalta riittävästi puustoa. Alueen metsänpohja tulee säilyttää ja olevaa kasvillisuutta tulee täydentää monimuotoisella kasvillisuudella. Mikäli alueelta joudutaan kaatamaan puita, kuten ympäristölleen vaarallinen puu, tulee ne korvata uusilla puuistutuksilla. Kaadettavaa lahopuuta tulee jättää maalahopuuksi metsien sisäosiin. Alue tulee suojata työmaa-aikana huomioiden erityisesti lähellä korttelin rajaa oleva puusto.”

Alueen eteläosan tontin tuleva käyttö rajoittaa puustovyöhykettä, mutta kaavamuutokseen merkitään nykykaavaan nähden leveämpi puustovyöhyke, joka parantaa tilannetta eliöstön kannalta. Tontilla olevaa puustoa on poistettu saastuneiden maa-aineisten puhdistamisen vuoksi, mikä selittää puiden nykyistä sijoittumista tontin reuna-alueille. Itäisen Ratakadun katualueelle osoitetaan istutettava puurivi, joka edesauttaa liito-oravan siirtymistä alueelta toiselle etenkin pitkän ajanjakson tähtäimellä puiden kasvaessa.

2. Logistiikkarykmentti: Lausunnossa esitetään, että yleismääräyksiin lisätään tuulivoimaa koskeva määräys: ”Yli 50 metriä (kokonaiskorkeus maanpinnasta) korkeiden tuulivoimaloiden rakentamisesta tulee pyytää lausunto Puolustusvoimien esikunnalta”.

Kaavoituksen vastine: *Uusiutuvaa energiaa koskevan yleismääräyksen mukaan kaavamuutos mahdollistaa sijoittaa rakennusten katoille aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia laitteita. Katoille sijoitettavat laitteistot, kuten tuulivoiman tuottamiseen tarkoitetut tuuliturbiinit, ovat mittasuhteiltaan selvästi pienempiä kuin maantasoon sijoitettavat vastaavat laitteet. Katoille sijoitettavien laitteiden mittasuhteita ohjaa kaavamääräys, jonka mukaan laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset huomioon ottaen. Korkeat, maisemallisesti näkyvät pystysuuntaiset tuuliturbiinit eivät ole määräyksen mukaisia. Näin ollen lausunnossa mainitun 50 mpy korkeusasemaan yltävää tuuliturbiinia ei tulla alueelle sijoittamaan. Pystysuuntaisten tuuliturbiinien lisäksi katonharjan suuntaiset matalarakenteiset tuuliturbiinit ovat tulleet ratkaisuksi tuulivoiman tuottamiseksi, jotka useissa tapauksissa, Strömbergin kaava-alue, mukaan lukien ovat vaikutuksiltaan vähäisempiä, kuten maisemallisesti sopivampia. Alueelle sijoitettavien tuuliturbiinien ja muiden laitteistojen korkeutta ohjaa Finavian toimittama tieto lentoestepinnasta. Finavian mukaan alueella lentoestepinta, jota ei saa ylittää, vaihtelee välillä +60–140 m MSL (keskimerenkorkeus).*

4.5.8 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

Asemakaavaluonnosta on saatujen lausuntojen ja jatkotyöstämisen perusteella täydennetty ja tarkistettu.

Asemakaavakarttaa ja –määräyksiä on tarkistettu seuraavasti:

- Luonnosvaiheessa Muuntajaportin sr-5 suojelumerkintä ei ole tulostunut kaavoitusjohtajan tekemän päätöksen liitteenä olevaan kaavakarttaan. Selostuksessa kyseinen porttirakennus on listattu suojeltavaksi rakennukseksi. Puuttuva sr-5-merkintä ja sen määräys ovat lisätty.

- sk-1-merkinnän määräyksen toiseksi viimeinen virke on muutettu seuraavaksi: *Museoviranomaisella on varattava mahdollisuus antaa lausunto alueen rakennuksia ja maisemaa muuttavista toimenpiteistä ennen lupapäätöksen antamista.* Muutoksen tarkoitus on laajentaa museoviranomaisen lausumisoikeutta luonnosvaiheen määräykseen nähden.
- Rakennuskannan suojelumääräyksiä on tarkennettu seuraavasti:
  1. Sr-5-merkintä osoitetaan kaavaluonnoksesta poiketen molemmille kaasulaitoksille sekä puiselle avokatokselle (VR). Voimassa olevassa asemakaavassa kyseiset rakennukset on suojeltu sr-9-merkinnällä. Suhteessa edellisen kaavan laadinnan aikaan tehtyihin selvityksiin, kyseisten rakennusten arvot eivät ole muuttuneet ja pienikokoisten rakennusten suojelu on maanomistajalle kohtuullista. Inhimillisen mittakaavan kokoisia rakennuksia on poistunut alueelta edellisten selvitysten tekemisen jälkeen, minkä vuoksi näiden kolmen rakennuksen säilyminen on korostunut.
  2. Keskusvaraston (TK) alkuperäiseen osaan on osoitettu sr-3-merkintä rakennusosan runsaiden rakennustaiteellisten yksityiskohtien säilyttämiseksi.
  3. Uuden Jakelumuuntajatehtaan (GG) Dynamotien puoleiseen julkisivuun osoitetaan sr-7-suojelumerkintä taitavasti maastoon istutetun julkisivun säilyttämiseksi.
- Korttelin 176 KTY-tontilla Keskusvaraston alkuperäisen osan eteläsivun katososan rakentaminen sisätilaksi mahdollistetaan rakennusalalla ja -oikeudella. Kaava mahdollista sijoittaa tontille uusia yksikerroksia rakennuksia esimerkiksi varastointiin. Niiden rakennusalat osoitetaan ohjeellisina, joka mahdollistaa sopivan sijainnin tarkemman tutkimisen toteutusvaiheessa.
- Poikittaisen pyörätien, jolla huoltoajo sallittu, katualue on poistettu Virtaviivan ja Itäisen Ratakadun väliltä. Kojekujan varrella ollut pyörätien katualue on myös poistettu.
- Poikittaisen pyörätien katualue on osoitettu Muottien varrelle.
- Pyörätien katualueen siirtämisen seurauksena kortteleiden 172 ja 173 raja on siirtynyt Kojekujalta Muottitielle.
- Itäisen Ratakadun varteen sijoittuva autopaikkojen korttelialue (LPA) on osoitettu pienemmäksi. Luonnosvaiheessa LPA-alueelle sijoittunut katorakennus (VK) sijoittuu ehdotusvaiheessa teollisuusrakennusten korttelialueelle (T) pintakäsittelylaitoksen (NP) kanssa. Olemassa oleva reitti sijoittuu LPA-alueelle luonnosvaiheen katualueen sijasta.
- Pyöräpysäköinnin määräys on muutettu seuraavaksi kaavakartalla: Kaikkia tiloja koskee mitoitus, jonka mukaan kolmea työntekijää kohden tulee olla yksi pyöräpaikka. Työntekijöiden määrään perustuva pyöräpaikkojen vähimmäismitoitus mitoittaa pyöräpaikkojen lukumäärän rakennusten neliömäärää paremmin vastaaman tarpeita alueella, jossa suurten teollisuushallien perusteella mitoitus ohjaisi toteuttamaan tarpeettoman paljon pyöräpaikkoja. Huomioitavaa on, että kaavalla ohjataan vain vähimmäismäärää.
- Korttelin 173 KTY-tontille osoitetaan sama pysäköintipaikkojen mitoitus kuin kyseisellä tontilla on lainvoimaisessa asemakaavassa. Se poikkeaa tekeillä olevasta kaavamuutoksesta liike- ja toimistotilojen osalta, kun 50 k-m^2 sijasta tulee osoittaa yksi pysäköintipaikka 70 k-m^2 kohden.

- Korttelin 173 LPA-alueelle mahdollistetaan pysäköintitalon rakentaminen sanallisella määräyksellä ja rakennusoikeudella. Luonnosvaiheessa merkintä on epäselvä, joten sitä tarkastettiin ehdotusvaiheeseen.
- Kaava-alueen pohjoisosassa Kupariportin varrella olevan ET-alueen määräyksestä on poistettu maininta korttelialueesta. Kyse on yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueesta.
- Alueen lounaiskulman rasitealueen symboli on vaihdettu sähkön z-kirjaimesta kaukolämmön l-kirjaimeen. Rasitealueen lähistöllä olevan *alueen osa, jolla metsäinen/luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää* rasterialueen rajausta on muutettu ja osa on korvattu istutettavalla alueella, koska olevaa puustoa ei voi sijoittua rasitealueelle maanalaisen infran korjaus- ja uusimistoimenpiteiden vuoksi.
- Alueen muillakin kaavan laadinnan aikaan puustoisilla alueilla noudatetaan kyseistä periaatetta, jonka mukaan rasitealue osoitetaan istutettavaksi alueeksi ja rasitteen ympärillä oleva puusto osoitetaan säilytettäväksi alueen osaksi.
- Johtorasitteiden määräykseen lisätään h=hulevesi, koska kortteliin 173 osoitetaan hulevesiputken rasitealue. Rasitealueen jatkeeksi osoitetaan ohjeellinen alue olevaa avo-ojaa varten.
- Korttelissa 173 Strömbergin puistotieltä KTY-tontille johtavalle alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varatulle alueen osalle (h) osoitetaan ajoyhteys (ajo, ajorasite). Ajorasitteella mahdollistetaan kulku T-tontin läpi KTY-tontille.
- Kortteliin 175 osoitetaan rasitealue jätevesiviemäriä varten.
- Korttelin 175 autopaikkojen korttelialueelle (LPA) sijoittuvaan jätevesiviemärin rasitealueelle mahdollistetaan määräyksellä sijoittaa jäteveden pumppaamo.
- Muuntamoiden rakennusalojen merkintätapa on muutettu seuraavan periaatteen mukaiseksi: Säilytettävän puuston rasterialueella (Alueen osa, jolla metsäinen/luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää) muuntamoiden rakennusalat osoitetaan määräävinä ja muilta osin ohjeellisina.
- Itäisen Ratakadun katualueelle on lisätty istutettava puurivi. Puurivin lähtökohta on mahdollistaa liito-oravan siirtyminen alueelta toiselle pitkällä aikajänteellä, kun istutettavat puut ovat kasvaneet riittävän suuriksi lajin liikkumisen kannalta.
- *Merkinnän alueen osa, jolla metsäinen/luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää* -määräystä on täydennetty seuraavanlaiseksi: *Alueen osa, jolla metsäinen/luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena ja olemassa olevaa puustoa, erityisesti suuria puita, on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnonhoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet. Alueella tulee säilyttää liito-oravan ydinalueet sekä muiden metsien osalta lajin liikkumisen kannalta riittävästi puustoa. Alueen metsänpohja tulee säilyttää ja olevaa kasvillisuutta tulee täydentää monimuotoisella kasvillisuudella. Mikäli alueelta joudutaan kaatamaan puita, kuten ympäristölleen vaarallinen puu, tulee ne korvata uusilla puuistutuksilla. Kaadettavaa lahopuuta tulee jättää maalahopuuksi metsien sisäosissa. Alue tulee suojata työmaa-aikana huomioiden erityisesti lähellä korttelin rajaa oleva puusto.*
  Määräyksen koskemia metsiköiden aluerajauksia on tarkistettu vastaamaan nykyistä tilannetta.

- Korttelin 173 T-tontilla säilytettävän puuston alueen osa rajataan 8 metrin etäisyydelle tehdasrakennuksen julkisivusta, jotta puuttomaan kohtaan voi sijoittaa ajoyhteyden Sähkömäelle.
- Istutettava puurivi on osoitettu Sähkötien varteen.
- Korttelin 175 Strömbergin puistotiehen rajatuvalta TY-tontilta on poistettu säilytettäviä puita.
- Korttelin 173 T-tontille on lisätty muuntamon rakennusala.
- Korttelin 174 LPA-alueen ja korttelin 173 T-tontille sijoittuvan pysäköintialueen rajoja on tarkistettu.
- Korttelin 172 T-tontille ja korttelin 173 TY-tontille on merkitty tonttien rakennuksia yhdistävä maanalainen käytävätila kaavamerkinnällä ma maanalaiseksi tilaksi.
- Yleismääräyksiin on lisätty seuraava määräys: *Ennen asemakaavan lainvoimaisuutta rakennetulle rakennukselle voidaan myöntää muutos- tai korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty - tontin rakennusalasta, silloin kuin olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa määrätty rakennusalaksi.*
- Yleismääräyksissä ollut kappale *rakennusten väliset etäisyydet* on poistettu tarpeettomana rakennusvalvonnan valvoessa paloturvallisuutta lupavaiheessa.

Kaavaselostus on täydennetty luonnosvaiheen ja ehdotusvaiheen välissä tehdyillä muutoksilla ja niiden perustetuilla.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Strömbergin yrityspuiston asemakaan muutos koskee korttelia 156 sekä katu- ja puistoalueita. Kortteli 156 on pääosin rakentunut, mutta korttelissa on muutamia rakentumattomia tontteja. Asemakaavassa osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten (T), teollisuus- ja varastorakennusten, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), toimitilarakennusten (KTY) ja autopaikkojen korttelialueita (LPA) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET), lähivirkistysalue (VL), suojaviheralue (EV) ja katualueita.

Asemakaavalla päivitetään alueen kortteli- ja tonttijako, kun mahdollistetaan suuren teollisuus- ja varastorakennusten tontin (nro 9) jakaminen useaksi korttelialueeksi ja tontiksi. Kullekin uudelle tontille mahdollistetaan liittyminen katualueelta, mikä edellyttää katuverkon laajentamista alueella. Alueelle osoitetaan uusia katualueita ja mahdollistetaan uusia tonttiliittymiä aluetta rajaaville tie- ja katualueille. Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueilla (T, TY) sijaitsevat ajoreitit ovat huoltoliikennettä palvelevia alueen osia. Korttelialueiden käyttötarkoitusmerkinnät päivitetään ja samalla rakennusoikeudet kohtuullistetaan teollisuus- ja varastorakennuksille tyypilliselle tasolle.

Alueen maankäyttöä jäsennellään osoittamalla säilytettävää puustoa ja istutettavat alueet. Kaavassa määritellään aluesuojelumerkinnät ja rakennetun ympäristön arvokkaimmaksi arvotettujen rakennusten ja rakennelmien suojelumerkinnät valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön aluekokonaisuuden säilyttämiseksi.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutoksen pinta-ala on 82 hehtaaria.
Kaava-alue jakautuu eri toimintoihin seuraavasti:

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T): 32,2 ha
Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (TY): 28,5 ha
Toimitilarakennusten korttelialue (KTY): 5,6 ha
Autopaikkojen korttelialue (LPA): 2,6 ha
Yhdysteknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue (ET): 0,02 ha
Suojaviheralue (EV): 0,2 ha
Lähivirkistysalue (VL): 1,4 ha
Katualue: 11,5 ha

Asemakaavamuutoksella osoitetaan rakennusoikeutta seuraavasti:

Teollisuus- ja varastorakennuksille (T) yhteensä: 131 250 k-m^2
Ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille teollisuus- ja varastorakennuksille (TY) yhteensä: 165 540 k-m^2
Toimitilarakennuksille (KTY) yhteensä: 33 750 k-m^2
Autopaikkojen korttelialue (LPA) yhteensä: 10 400 k-m^2 (10 000 k-m^2 pysäköintilaitos)
Muuntamot yhteensä: 240 k-m^2
Yhteensä: 341 180 k-m^2.

Pysäköintilaitos ja muuntamot pois lukien kaava mahdollistaa yhteensä 330 940 k-m^2 varsinaista rakentamista, jota varten pysäköinti mitoitetaan. Pysäköintilaitos ja muuntamot ovat

varsinaisten työpaikkarakennusten tukirakennuksia. Kaavamuutoksessa koko kaava-alueen aluetehokkuus on 0,42 ja korttelialueiden tehokkuus on 0,5. Voimassa olevissa asemakaavoissa on rakennusoikeutta yhteensä noin 380 000 k-m^2. Rakennusoikeus vähenee kaava-alueella yhteensä noin 50 000 k-m^2 suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan, kun pysäköintitalon rakennusoikeutta ei huomioida.

5.1.2 Korttelialueet

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi osoitetaan seuraavat:

- kortteli 172
- yksi tontti korttelista 173
- kaksi tonttia korttelista 174
- yksi tontti korttelista 175

Kaavalla mahdollistetaan olevien tuotantorakennusten säilyttäminen ja osoitetaan maltillinen laajenemisvara. Tonttien maankäyttöä ohjataan määrittelemällä säilytettävän puuston ja istutettavan kasvillisuuden osat, jotka ovat keskeisessä asemassa yrityspuiston puistomaisen luonteen säilyttämisen kannalta.

Alueen kaupunginpuoleisen pohjoisosan kaupunkikuvallista merkitystä korostetaan sen ollessa keskeinen osa kaupunkikuvaa sekä Huutoniementien ohikulkuliikenteen että alueelle saapuvien suuntaan. Korttelin 172 T-tontin uudisrakentamisen rakennusala on määritelty siten, että alueelle muodostuu porttimainen sisääntulo.

Tonttien rakennusoikeus on osoitettu kerrosalametreinä rakennuskohtaisesti. Rakennusoikeudesta korkeintaan 45 prosenttia saa käyttää toimitilarakentamiseen. Määräyksellä sallitaan korttelialueelle sijoittaa toimisto-, tutkimus- näyttely-, koulutus-, myymälä-, ravintola- tai vastaavia tiloja, sekä liikuntaa- ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja. Korttelialueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat ilman pilaantumista eikä valtioneuvoston säätämän melutason ohjearvot ylittävää toimintaa. Rakennusten korkeutta ohjataan pääsääntöisesti kerrosluvuilla, mutta alueen etelänurkassa erotetun T-tontin rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus on enintään 15 metriä.

Korttelin 174 Dynamotien eteläpuolen tontilla olemassa olevaan HH-rakennukseen mahdollistetaan lyhytaikaisesti käytettäviä majoitustiloja alueen työntekijöiden käyttöön. Kaava mahdollistaa enintään yhden kerroksen käyttämisen majoitustiloja varten. Rakennuksen rakennusalalle osoitetaan merkintä *ma700*. Merkintä tarkoittaa, että saa enintään käyttää 700 k-m^2 majoitustiloja varten. Rakennusoikeus on tarkistettu HH-rakennuksen nykyisen kerrosalan mukaiseksi. Sen vuoksi majoitustilojen kerrosala on muutettu ehdotusvaiheen jälkeen.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY)

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia merkitään seuraavat:

- kolme tonttia korttelista 173
- yksi tontti korttelista 174
- kaksi tonttia korttelista 175
- yksi tontti korttelista 176

Tuotantorakennuksille osoitetaan maltillinen laajenemisvara lukuun ottamatta korttelin 175 TY-tonttien välistä laajennusalaa, joka mahdollistaa KT- ja KK-rakennusten välisen lastausalueen kattamisen. Tonttien rakennusoikeus on osoitettu kerrosalametreinä rakennuksittain. Rakennusoikeudesta korkeintaan 45 prosenttia saa käyttää toimitilarakentamiseen. Määräyksellä sallitaan vastaavat toimitilarakentamiseen luettavissa olevat toiminnot kuin T-tonteilla. Korttelialueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat ilman, veden tai maaperän pilaantumista eikä valtioneuvoston säätämän melutason ohjearvot ylittävää toimintaa.

Alueen pohjoisosassa alueelle saapumista korostetaan osoittamalla Strömbergin puistotien varrella uudisrakentamisen rakennusalat porttimaiseksi elementiksi. Kadun varressa rakentaminen on tuotava nuolimerkinnällä osoitettuun julkisivulinjaan TY- ja T-tonteilla. Istutettavaa puustoa osoitetaan sisääntuloon katualueiden (Strömbergin puistotie, Kupariportti) varteen alueen vehreän luonteen säilyttämiseksi.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Toimitilarakennusten korttelialueeksi merkitään seuraavat:

- yksi tontti korttelista 173
- kaksi tonttia korttelista 175
- yksi tontti korttelista 176

Tonttien rakennusoikeudet on määritelty kerrosalaneliömetreinä rakennuskohtaisesti. Korttelin 173 KTY-tontille osoitetaan sama rakennusala ja -oikeus kuin voimassa olevassa asemakaavassa ak1097. Korttelien 175 ja 176 yhteensä kolmen KTY-tontin rakennusala ja -oikeus osoitetaan olemassa olevien rakennusten mukaisesti, koska rakennukset ovat suojeltu sr-merkinnöillä. Korttelin 176 KTY-tontilla olevan rakennuksen rakennusoikeus on korjattu toteutunutta kerrosalaa vastaavaksi. Lisäksi on mahdollistettu kyseisen rakennuksen alkuperäisen rakennusosan eteläsivulla olevan katoksen rakentaminen umpinaiseksi tilaksi.

Tonttien rakennusoikeudesta korkeintaan 45 prosenttia saa käyttää tuotannolliseen tilaan. Määräyksellä sallitaan korttelialueelle sijoittaa teollisuus- ja varastotiloja, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriötä. Rakennuksissa sallittua toimintaa on täsmennetty seuraavasti: korttelialueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat ilman, veden tai maaperän pilaantumista eikä valtioneuvoston säätämän melutason ohjearvot ylittävää toimintaa.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Autopaikkojen korttelialueeksi merkitään kolme pysäköintialuetta kortteleissa 173, 174 ja 175. Kaavamääräyksessä osoitetaan, minkä korttelin autoille kukin LPA-alue on varattu. Lisäksi mahdollistetaan ajoyhteyden järjestäminen niille tonteille, jotka rajoittuvat LPA-alueeseen. Kaavamääräyksin ohjataan rajaamaan ja jäsentämään pysäköintialueita säilyttämällä olemassa olevaa puustoa ja istuttamalla uusia puita ja muita istutuksia. Lisäksi pysäköintialueita suunniteltaessa tulee huomioida hulevesien imeytymisen mahdollistaminen. Korttelien 173 ja 175 LPA-alueille saa sijoittaa jäteveden pumppaamon. Korttelin 173 LPA-alueelle saa sijoittaa kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen. Pysäköintilaitoksen tulee olla väritykseltään luonnonmukainen ja ympäristöön sopiva.

Kaupunkikuvan ohjaaminen

Kaikilla korttelialueilla tapahtuvia muutoksia ohjataan kaavamerkinnöin ja -määräyksin sopeutumaan arvokkaaseen aluekokonaisuuteen.

Kaava-alue on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö. Statuksen vuoksi alueella tehtäviä toimenpiteitä ohjataan kattavammin kaavamääräyksin kuin yleisesti yritysalueilla on ollut tapana. Pääosaa aluetta koskee aluesuojelumerkintä sk-1:

Aluekokonaisuuden luonne sekä rakennusten, rakenteiden, puuston, istutusten ja alueen muiden osien ominaispiirteet on säilytettävä. Alueen rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Lisä- ja korjausrakentamisessa tulee erityistä huomiota kiinnittää siihen, ettei toimenpiteillä turmella kohteen kulttuurihistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja. Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus antaa lausunto alueen rakennuksia ja maisemaa muuttavista toimenpiteistä ennen lupapäätöksen antamista. Puita hoidettaessa ja uusittaessa tulee huomioida kulttuuriympäristön metsäisen luonteen säilyminen.

Määräyksellä ohjataan maanomistajaa neuvottelemaan museoviranomaisen kanssa rakennusten korjaus-, muutos- tai laajennussuunnitelmista sekä puuston kaatamista suunnitellessa konsultoimaan kaupunkia ja hakemaan maisematyölupa.

Julkisivumateriaalit ja värit

Uudis- ja korjausrakentaminen ohjataan soveltumaan olevaan rakennuskantaan seuraavasti:

Uudet rakennukset, rakennusosat ja rakennelmat tulee sovittaa yhteen olevan rakennuskannan kulttuurihistoriallisiin arvoihin niin, että muodostuu yhtenäinen katunäkymä pääkadun, Strömbergin puistotien, suuntaan rakentamistavan, materiaalien ja värityksen osalta.

Erityisesti pääkadun suuntaan harmonisen ilmeen säilyttäminen on keskeistä. Uudisrakennusten sovittamiseksi olevaan rakennuskantaan niiden ulkoasua ohjataan olevien rakennusten kaltaisiksi massoittelun, värityksen, kattotyypin ja julkisivumateriaalien osalta:

Rakennuksen kokonaishahmon tulee olla selkeä, kappalemainen ja rauhallinen. Julkisivuvärejä saa olla enintään kaksi: pääväri ja tehosteväri. Päävärin tulee olla vaalea, lämmin ja luonnonläheinen sopien olevaan rakennuskantaan. Julkisivumateriaalina käytetään korkeintaan kahta eri materiaalia, joiden tulee olla mattapintaisia. Julkisivumateriaalivaihtoehdot ovat tiili, rappaus, peittomaalattu puu, hienopesupintainen betoni, uritettu ja hienopesty väribetoni tai vastaava materiaali. Kattomuotona on harjakatto tai runkosyvyydeltään suurissa rakennuksissa tasakatto.

Esimerkkejä kaavan mukaisista julkisivuväreistä.

Vuosikymmenten aikana rakentuneen alueen rakennuksissa on erilaisia ikkuna-aukotuksia. Kaavassa ohjataan ensisijaisesti toteuttamaan alueen ensimmäisen rakennusvaiheen mukaisia pystysuuntaisia ikkunoita.

Tekniset laitteet ja mainoslaitteet

Sekä mainoslaitteet että tekniset laitteet (LV-konehuoneet ym.) tulee suunnitella osana rakennuksen arkkitehtuuria. Julkisivuille saa kiinnittää värisävyiltään neutraaleja, pienikokoisia mainoksia tai valomainoksia.

Piha-alueet

Rakennusten piha-alueiden käsittelyä ja mitoittamista ohjataan seuraavasti:

Tontin pihajärjestelyt on sovitettava kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Rakennusten sijoitus ja korkeusasema sekä piha-alueiden jäsentely tulee tehdä luonnollisia maastonmuotoja noudattaen. Avokalliot ja suuret kivet tulee lähtökohtaisesti säilyttää. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että piha-alueiden pintamateriaalit, valaistus ja opastus soveltuvat arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Rakentamattomat rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä, huolto-/lastauspihoina eikä pysäköintiin, on pidettävä huolitellussa kunnossa ja istutettava. Vähintään kaavassa säilytettäväksi puustoksi osoitettu olemassa oleva puusto tulee säilyttää.

Määräyksen tarkoitus on säilyttää mahdollisimman paljon alueelle ominaista eri-ikäistä puustoa sekä selänteen topografia korkeusvaihteluineen sekä kiviainesta.





Avokalliot, korkeuserot ja rakennuksia reunustavat metsiköt ovat alueelle ominaisia.

Alueen huolitellun yleisilmeen säilyttämiseksi varastointia ja jätehuoltoa ohjaa määräys:

Jätteiden käsittely ja muut ns. likaiset toiminnat sekä varastointi tulee sijoittaa pääkadun, Strömbergin puistotien, katunäkymien ulkopuolelle tai suojata katoksella, ikivihrein istutuksin tai näkösuoja-aidalla.

Aitaaminen


https://metalliaidat.fi/kolmilanka-aita-2d-strong/


https://www.junimeg.com/elementtialta/#bwg2/307

Lähtökohtaisesti tonttien aitaaminen ei sovellu arvokkaalle alueelle, jossa tavoitteena on aluekokonaisuuden avoimen luonteen säilyttäminen. Tämän vuoksi aitaamista ohjataan:

Tonttien aitaamista pitää välttää ja tontti voidaan aidata vain, jos se on toiminnan kannalta välttämätöntä. Ulkoasultaan aidan tulee olla metallirakenteinen ja mahdollisimman huomaamaton, esim. 3-lankaverkkoa sävyltään tumman harmaa tai vihreä. Aidan tulee sijoittua mahdollisimman lähelle rakennusta, jotta vehreä, puistomainen kaupunkikuva säilyy erityisesti pääkadun, Strömbergin puistotien, suuntaan. Vierekkäisten tonttien aitojen tulee liittyä luontevasti toisiinsa. Etenkin pitkiä aitoja tulee pehmentää niihin liittyvillä istutuksilla.

Metsäinen yleisilme

Puustoa ohjataan säilyttämään ja istuttamaan uusia puita alueen vehreän yleisilmeen säilyttämiseksi seuraavilla kaavamerkinnöillä: *Alueen osa, jolla metsäinen/luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää, Alueen osa, jolle on istutettava puita, Säilytettävä ja täydennettävä puurivi, Suojeltava, maisemallisesti/kaupunkikuvallisesti tärkeä puu* ja *Istutettava puurivi.* Kaavamääräyksellä ohjataan säilyttämään puustoiset alueet lajistoltaan ja samalla visuaaliselta ilmeeltään monipuolisina:

Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena ja olemassa olevaa puustoa, erityisesti suuria puita, on säilytettävä--. Alueen metsänpohja tulee säilyttää ja olevaa kasvillisuutta tulee täydentää monimuotoisella kasvillisuudella. Monimuotoisuuden edistämiseksi ohjataan istuttamaan erilajisia puita: *Alueelle tulee istuttaa monipuolisesti eri puulajeja, kuten mäntyjä, tammia, pihlajia, koivuja tai leppiä mahdollisimman suurina taimina.*





Iäkkäiden, leveälatvuksisten mäntyjen säilyminen on keskeistä niiden näyttävyyden vuoksi. Yksittäinenkin mänty pysäköintialueella tai kadunvarressa muistuttaa alueen vehreydestä. Sen vuoksi pysäköintialueita ohjataan seuraavasti:

Pysäköintialueet autopaikkojen korttelialueilla (LPA) ja tonteilla tulee toteuttaa siten, että
- vanhoja puita säilytetään
- pysäköintialue jäsennöidään puu- ja pensasistutuksin.





5.1.3 Muut alueet

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Kaava-alueen pohjoisosan puiston eteläkulmassa oleva Vaasan Sähkön alue jää ennalleen. Se osoitetaan jatkossakin ET-alueeksi, johon saa sijoittaa muuntamon.

Lähivirkistysalue (VL)

Alueen pohjoisosassa Huutoniementien ja Kupariportin rajaama metsikkö osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Aluetta halkova avo-oja ohjataan säilytettäväksi. Alue tulee säilyttää monimuotoisena ja monikerroksisena metsänä, jotka hoidetaan kasvupohjansa mukaisesti. Vanhaa kasvillisuutta, erityisesti koivuja, säilytetään mahdollisimman paljon.

Suojaviheralue (EV)

Itäisen Ratakadun rakentamattoman linjauksen, Strömberginkadun ja raidealueen välisellä alueella oleva pienialainen metsikkö osoitetaan suojaviheralueeksi. Alue tulee säilyttää monimuotoisena ja monikerroksisena metsänä, jossa on turvattava luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella suojellun liito-oravan liikkuminen elinpiirien ydinalueiden välillä. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa siten, että liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä latvusyhteys säilytetään. Puustoa tulee tarvittaessa lisätä istutuksin liito-oravan elinympäristöön sopivilla puulajeilla.

Katualue

Kaavamuutoksella katualueeksi osoitetaan kaava-alueen uudet ja vanhat kadut: Strömbergin puistotie, Dynamotie, Sähkötie ja Virtaviiva Strömbergin puistotien ja Itäisen Ratakadun välillä, Kupariportti ja Itäinen Ratakatu. Strömbergin puistotien pohjoisosa on osoitettu katualueeksi voimassa olevassa asemakaavassa suunnilleen Muottien ja Virtaviivan risteykselle asti. Katualueille sijoittuu sekä moottoriajoneuvojen ajorata että kevyen liikenteen väylä. Muottitien varteen osoitetaan katualue pyöräliikennettä varten. Kaava-alueesta yhteensä noin 11 ha on katualuetta.

Kaavan laadinnan aikaan Itäisen Ratakadun toteutumattomalle osalle on osoitettu istutettava puurivi ajoradan ja kevyen liikenteen väylän väliselle alueelle. Virtaviivan varteen katu- ja korttelialueen rajalle on osoitettu suojeltava maisemallisesti/kaupunkikuvallisesti tärkeä puu.

5.1.4 Liikenne ja pysäköinti

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden (T, TY) ja toimitilarakennusten korttelialueiden (KTY) toiminnan edellyttämä pysäköinti tapahtuu tonteilla sekä autopaikkojen korttelialueilla (LPA). Kolme LPA-aluetta on osoitettu sisääntuloväylien yhteyteen. Kaavamerkinnällä ohjataan, minkä korttelien autoja LPA-alueille saa sijoittaa.

Kaavassa annetaan pysäköintinormit eri toiminnoille seuraavasti:

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät

- suojeltavat rakennukset 1 ap / 100 k-m^2
- liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m^2
- teollisuus- ja varastotilat 1 ap / 200 k-m^2
- 1 pyöräpaikka / 3 työntekijää kohden

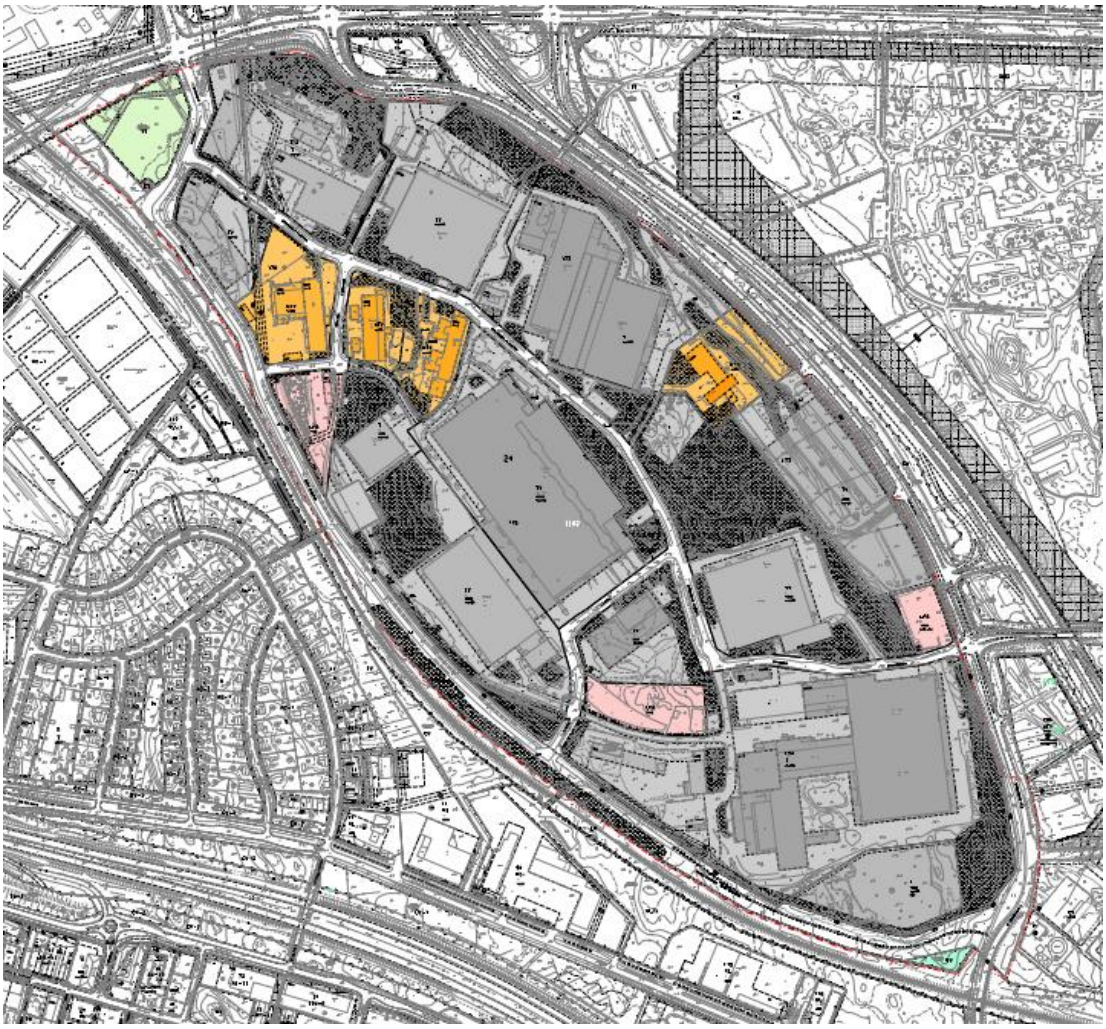
Asemakaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen tuottama ajoneuvojen pysäköintipaikkojen tarve on arvioitu seuraavaksi, mikäli koko kaavan mahdollistama kerrosala toteutuu:

Kortteli	Autopaikkojen määrät
Kortteli 172 yhteensä	184
Kortteli 173 yhteensä	1072
Kortteli 174 yhteensä	715
Kortteli 175 yhteensä	1190
Kortteli 176 yhteensä	156

Huomioitava on, että yllälaskettu autopaikkojen määrä on laskettu mitoituksella, jossa rakennusten tiloissa on kaavan mahdollistama enimmäismäärä toimitiloja.

Itäisen Ratakadun, Strömberginkadun ja Kupariportin katualueisiin rajautuvien korttelialueiden rajoille osoitetaan liittymäkieltoja lukuun ottamatta olemassa olevia liittymiä sekä osuuksille, joissa mahdollinen uusi liittymä sijoittuisi esimerkiksi näkemien kannalta liian lähellä olevaa liittymää.

5.1.5 Kaavaehdotus ja havainnemateriaali



Ote kaavaedotuksesta.

Kaavassa uudisrakentamiselle osoitettavat rakennusalat mahdollistavat useita erilaisia uudisrakennuksia. Kaavan havainnekuva esittää yhden mahdollisen laadittavana olevan asemakaavan mukaisen toteuttamisratkaisun, eikä se ole suunnitelma alueen toteutuksesta.



Kaavamuutoksen mahdollistama uusi rakentaminen on osoitettu keltaisella.

Kaavamuutoksen yhteydessä alueelle on laadittu uusi tonttijako. Tonttinumerointia ei esitetä kaavakartalla. Tonttijakokartat ovat nähtävillä yhtä aikaa kaavaehdotuksen kanssa ja tonttijaoksi esitetään seuraavaa:

Uusi tontti	Vanha tontti
905-24-172-1	905-24-156-1 905-24-156-2 905-24-156-3 905-24-156-9
905-24-173-1	905-24-156-3 905-24-156-9
905-24-173-2	905-24-156-9
905-24-173-3	905-24-156-10
905-24-173-4	905-24-156-11 905-24-156-12 905-24-156-13 905-24-156-14
905-24-173-5	905-24-156-9
905-24-173-6	905-24-156-9
905-24-174-1	905-24-156-9
905-24-174-2	905-24-156-9
905-24-174-3	905-24-156-9
905-24-174-4	905-24-156-9 905-24-156-15
905-24-175-1	905-24-156-9
905-24-175-2	905-24-156-9
905-24-175-3	905-24-156-9
905-24-175-4	905-24-156-9
905-24-175-5	905-24-156-9

905-24-175-6	905-24-156-9
905-24-176-1	905-24-156-4 905-24-156-5 905-24-156-6 905-24-156-7
905-24-176-2	905-24-156-7 905-24-156-8 905-24-156-9

Kaupunkiympäristölautakunnan 28.5.2025 pidetyn kokouksen listalle on päätynyt virheellinen tonttijako. Virhe tonttijaossa ei ole merkittävä karttaosan, koordinaattien ja muodostumisen ollessa oikein. Virhe on luettelossa, jossa listataan kiinteistöt, joista uusi kaavayksikkö muodostuu. Sanojen ”osa” tai ”koko” sijasta listassa on kirjain ”k”. Lautakunnassa hyväksytty virheellinen tonttijako on ollut nähtävillä kaavaehdotuksen tavoin 10.6.–1.8.2025. Nähtävillä olon jälkeen tonttijakoon voidaan tehdä tarkistuksia esimerkiksi osallisten palautteen perusteella. Samalla luettelon virhe korjataan ennen tonttijaon hyväksymisprosessia.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla tulee Maankäyttö- ja rakennuslain 54 § mukaan vaalia rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavamuutoksella toteutetaan kyseisiä tavoitteita.

Kaavamuutoksessa osoitetaan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Strömbergin teollisuus- ja asuinalue merkinnällä sk-1. Rajaus osoitetaan valtakunnallisen inventoinnin mukaisena kattamaan teollisuusalue, koska työntekijöiden asuinalueeksi rakennettu nykyisin Aaltopuistoksi kutsuttu alue ei kuulu kaava-alueeseen.

Alueen rakennuksille ja rakennelmille osoitetaan rakennussuojelumerkinnät (sr-3,-5,-7 ja -10) rakennusinventoinnin päivityksen, arvottamistyöryhmän arvoituksen ja viranhaltijoiden tekemän kokonaisarvioinnin perusteella.

Liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat osoitetaan luontokartoitustietojen ja Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen tekemän suojelupäätöksen perusteella merkinnällä s-1: *Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella suojeltu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka*. Määräyksellä säilytettävän puuston alueen osissa ohjataan säilyttämään liito-oravan liikkumisen kannalta riittävästi puustoa. Alueen eteläosassa raidealueen suuntainen kapea metsikkö osoitetaan merkinnöllä L-1 liito-oravan kulkuyhteydeksi.

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutos on luonteeltaan kiinteistötekninen, kun alueelle osoitetaan uusi kortteli- ja katurakenne. Kiinteistöteknisten muutosten vaikutukset käyttäjille ovat vähäisiä pois lukien kadun ja maanlaisen infrastruktuurin rakentamisen aika.

Kaavalla osoitettava rakennusoikeus tarkoittaisi täysimääräisesti toteutuessaan alueelle noin viidenneksen lisää rakennusoikeutta verrattuna kaavan laadinnan tilanteeseen. Rakennusoikeus vähenee nykyisen kaavan mahdollistamaan nähden noin 50 000 k-m^2, mikä tarkoittaa noin 17 prosenttia vähemmän rakennusoikeutta. Kaavamuutoksen mahdollistama

uudisrakentaminen ohjataan sopeutumaan olevaan rakennuskantaan mahdollisimman saumattomasti.

Alueen metsäinen luonne ohjataan säilyttämään, jotta jatkossakin alue säilyy vehreänä ja puistomaisema työpaikka-alueena. Nykykaavaan nähden säilytettävän puuston määrä hieman lisääntyy. Kuitenkin muutamilla tonteilla muutos on negatiivinen.

Kaava mahdollistaa alueen nykyisen toiminnan jatkumisen normaalisti ja edistää suunnittelualueella toimivien yrityksien elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia. Lisäksi esitetty uusi korttelijako mahdollistaa uusien kiinteistönomistajien sijoittumisen alueelle.

Asemakaavamuutoksen vaikutusten arvioimisen vertailukohta on 0-vaihtoehto, jossa asemakaavaa ei muutettaisi ja voimassa oleva kaava ohjaisi alueen kehittymistä. Tällöin yrityspuistoa on mahdollista täydentää kerrostalomaisilla 4–6-kerroksisilla toimitilarakennuksilla, jotka sijoittuisivat alueen pohjoisosaan Kupariportin alueelle sekä Strömberginkadun varteen. Kaavan mahdollistamat toimitilarakennukset ovat pääosin korkeampia ja poikkeavat mittakaavaltaan alueen olevasta rakennuskannasta. Toimitilarakentamiselle ei kuitenkaan ole ollut kysyntää ja tontit ovat olleet rakentamatta kaksi vuosikymmentä. Vastaavasti tuotannollisella toiminnalla on tarvetta uusille tiloille kerroskorkeudeltaan korkeissa hallimaisissa tiloissa, jotka ovat pohjapinta-alaltaan laajoja. Kaavamuutos mahdollistaa kysyntään paremmin vastaavien toiminnoiltaan monipuolisten hybridirakennusten rakentamisen ja vastaa tuotannollisten tilojen kysyntään.

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue on osa museoviraston määrittämää Strömbergin teollisuus- ja asuinalueen valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY-alue). Inventointikuvauksessa todetaan: *Strömbergin Vaasan tehtaan tuotantolaitoksen eri yksiköt ja työntekijöiden asuintalot Huutoniemessä sijaitsevat väljästi puistomaisessa metsäluonnossa arkkitehti Alvar Aallon 1940-luvun puolivälissä laatimien asemakaavojen mukaan.*

Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Päätös edellyttää, että *valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa*.

Rakennetun kulttuuriympäristön kannalta asemakaavatyössä on olennaista tutkia, onko esitetty asemakaavaratkaisu ristiriidassa RKY-alueen kulttuuriarvojen kanssa ja vaarantaako asemakaavamuutos alueen erityisarvoja ja ominaispiirteitä.

Yrityspuiston rakennukset on inventoitu ja arvotettu arvottamistyöryhmässä, joka koostuu Vaasan kaupungin ja Pohjanmaan museon edustajista. Etelä-Pohjanmaan ELY-keskuksen edustajat ovat osallistuneet rakennussuojelun määrittämiseen kommentoimalla arvottamistyöryhmän esitystä arvottamisesta ja suojelumerkinnöistä. Arvottamisen tarkoituksena on ollut arvioida, millä rakennuksille, niiden osilla tai niiden muodostamilla rakennuskokonaisuuksilla on erityistä merkitystä Strömberg Parkin arvokkaalle kokonaisilmeelle. Tämän päätöksen taustaksi työryhmä on määrittänyt kunkin rakennuksen arvot. Työryhmän tekemän arvottamisen jälkeen määritellään suojeltavat rakennukset ja tarkemmin suojelumääräykset. Rakennukselle määritettyjen arvojen lisäksi suojelumääräyksen arviointiin vaikuttaa 1) suojelun kohtuullisuus

kiinteistön omistajalle, 2) rakennuksen kunto sekä 3) suojelulla syntyvä kokonaisuus ja sen toteutettavuus. Strömbergin tapauksessa listatut suojelumääräysten arvioinnissa huomioitavat asiat korostuvat, kun kyse on toiminnassa olevasta teollisuusympäristöstä.

Voimassa olevan kaavan suojelumääräysten luokittelua on tarkistettu kaavamuutoksen yhteydessä ja kaavalla aluesuojelun (sk-1) lisäksi rakennuksia ja rakennelmia suojellaan neljällä eri suojelumääräyksellä: sr-3, sr-5, sr-7 ja sr-10. Kaavamuutoksella suojellaan alueen arvokkaimpia rakennuksia ja rakennelmia edellä luetelluilla kaavamerkinnöillä sekä aluekokonaisuus sk1 -merkinnällä. Kunkin merkinnän määräyksessä kuvataan suojelun laatua.

Suojelulla ohjataan alueen pohjoisen, vanhimman osan säilyttämiseen rakennuksineen. Kaavamuutoksen tavoite on, että yrityspuiston kehittyminen aiheuttaa mahdollisimman vähän muutoksia RKY-alueen kokonaisuuteen tai sen kokemiseen. Asemakaava ei mahdollista sellaisia muutoksia, jotka olisivat olennaisesti ristiriidassa kulttuuriympäristöarvojen kanssa, eikä kaava vaaranna alueen ominaispiirteitä tai erityisiä arvoja.

Historiallisen jatkuvuuden näkökulmasta asemakaava-alueen kehittyminen edelleen teollisuusalueena on perusteltua. Kaavamuutoksen tarkoitus on lisätä yritystontteja Vaasan kaupungissa. Strömberg Park on sijaintinsa, liikenneyhteyksiensä ja olemassa olevan yritysrakenteen kannalta optimaalinen alue toimintojen laajentumista ajatellen.

Kaavamuutos mahdollistaa yrityspuiston kehittämisen, sillä voimassa olevan asemakaavan mahdollistamasta rakennusoikeudesta vain osa on käytetty ja rakentamattomia tontteja on useita. Käyttötarkoitusmuutoksella rakentamattomia toimitilarakennusten korttelialueita (KTY) muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi (T, TY). Kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen sijoittuu pääosin käytöstä poistuvien pysäköintikenttien kohdalle. Alueen vetovoiman arvioidaan kasvavan, kun rakentamattomien tonttien käyttötarkoitukset muutetaan kysyntää paremmin vastaaviksi.

Yrityspuisto sijaitsee lähellä kaupungin keskustaa liikennemääriltään vilkkaiden teiden varsilla, minkä vuoksi alueen keskustaa lähinnä olevalla alueen luoteiskulmalla on kaupunkikuvallisesti suuri merkitys. Aluetta kutsutaan Kupariportin alueeksi siellä aiemmin sijainneen porttirakennuksen nimen mukaisesti. Tällä yrityspuiston pohjoisosalla on ympäristöllisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeat tavoitteet, minkä vuoksi sen tulevaa rakennetta ohjataan kaavalla yksityiskohtaisesti.

Asemakaavamuutoksella vähennetään rakennusoikeutta alueella nyt voimassa oleviin asemakaavoihin nähden. Voimassa olevissa asemakaavoissa on rakennusoikeutta yhteensä noin 380 000 k-m^2. Alueella on toteutunutta rakennusoikeutta 265 000 k-m^2. Asemakaavamuutoksella osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä noin 330 000 k-m^2 (pois lukien pysäköintilaitos), joten asemakaavamuutoksella rakennusoikeus vähenee noin 50 000 k-m^2. Rakennusalat osoitetaan väljästi, jotta kaava mahdollistaa korttelialueiden joustavan toteutuksen ja tonttijaon muutokset tarpeen mukaan.

Yritystonteilla rakentamistapa on riippuvainen alueelle sijoittuvien yritysten toimialoista ja toiminnan luonteesta. Uudisrakennusten tonteilla rakennusoikeutta on pääosin sijoitettava kahteen kerrokseen, jos kaikki asemakaavan mahdollistama rakennusoikeus halutaan toteuttaa. Tonteilla tarvitaan tilaa säilytettävälle kasvillisuudelle, pysäköinnille, lastauksella ja huoltoliikenteelle.

Rakentamisen määrä ja rakennusten koko sopeutuu olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Korttelialueille on osoitettu säilytettävän ja istutettavan puuston alueita, jotta korttelien reunat toteutuisivat yhtenäisinä puustoisina vyöhykkeinä lukuun ottamatta ajoneuvoliittymien kohtia. Kaavamuutoksella osoitettavien rakennusalojen väljyyden vuoksi rakennusoikeuden toteutumisen vaikutusten tarkka arvioiminen on vaikeaa.

Koska suunnittelualue sijaitsee RKY-alueella, ohjataan rakentamistapaa kaavamääräyksin. Laadulliset tavoitteet uudis- ja korjausrakentamiselle ovat tiukemmat kuin teollisuusalueilla keskimäärin. Asemakaavamääräyksissä ohjataan julkisivun jäsentelyä, materiaaleja, värejä. Alueella tavoitellaan yhtenäistä, rauhallista vanhojen ja uusien rakennusten kokonaisuutta, jossa rakennuksia yhdistävä tekijä on julkisivun vaalea väritys.

5.3.2 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kaavan toteuttaminen edellyttää suunnittelualueen sisäisen katuverkon laajentamista ja yhdyskuntateknisten verkostojen muutostöitä.

Tontin sisäisten reittien muuttaminen kaduiksi aiheuttaa kustannuksia, koska katuihin liittyy kaupungin kadunpitovelvollisuus. Se käsittää kadun suunnittelemisen, rakentamisen ja sen kunnossapidon sekä muut toimenpiteet, jotka tehdään katualueen ja sen alapuolisen infran yhteensovittamiseksi. Kaavan mukaisen toteutuksen jälkeen kaupunki tekee katualueiden siirtymisestä kadunpitopäätöksen. Kadunpidon myötä ylläpitokustannukset kohdistuvat kaupungille. Vuosittaisiksi ylläpitokustannuksiksi on arvioitu noin 38 000 euroa.

Seuraavassa on eritelty infraan kohdistuvia muutostarpeita:

- Kaduksi muutettavien nykyisten tonttien sisäisten reittien, kuten Dynamotien, muutostyöt. Kadunrakentamisen yhteydessä kuivatus on järjestettävä niin, etteivät hulevedet valu viereisille tonteille.
- Jätevesiviemärit ja vesijohdot sekä sähkö- ja kaukolämpöjohdot tulee siirtää katu- tai muille yleisille alueille pois lukien kaavan laadinnan aikaan sovitut maanalaiset linjat, joille osoitetaan rasitealueet.
- Katuvalaistus tulee erottaa omaksi järjestelmäkseen, minkä vuoksi katuvalaisimet osoitetaan katujen varsilla katualueiden puolelle tonttien sijasta.

Kaavan toteutumisesta aiheutuvista infrastruktuurin muutosten vastuista ja kustannusten jakamisesta sovitaan kaavan yhteydessä laadittavassa maankäyttösopimuksessa kaupungin, Vaasan Veden ja yksityisten maanomistajien kesken. Kaukolämpö-, sähkö- ja tietoliikenneverkostojen muutostöistä kustannuksineen maanomistajat sopivat suoraan verkostojen omistajien kanssa.

Kaavamuutoksella ei osoiteta uutta rakennusoikeutta tai muita vastaavia muutoksia, jotka johtaisivat merkittävään arvonnousuun. Toimitilatontteja muutetaan osittain teollisuustonteiksi. Kaavalla mahdollistetaan tonttien tarkoituksenmukaisempi yksikkökoko ja edistetään täten niiden rakennettavuutta.

Yksityisten maanomistajien omistamista tonteista kaupunki ei saa maanvuokraa, mutta kaavan mukaisen rakennusmassan toteuttaminen tuo kaupungille tuloja kiinteistöveron muodossa. Kaavan mukainen rakentaminen ja uusi korttelirakenne mahdollistavat ABB:n ja muiden alueella toimivien yritysten toimintaedellytysten paranemisen, mikä varmistaa kaupungin verokertymää tulevina vuosina. Esimerkiksi suunnittelualueen rakentamattomien tonttien

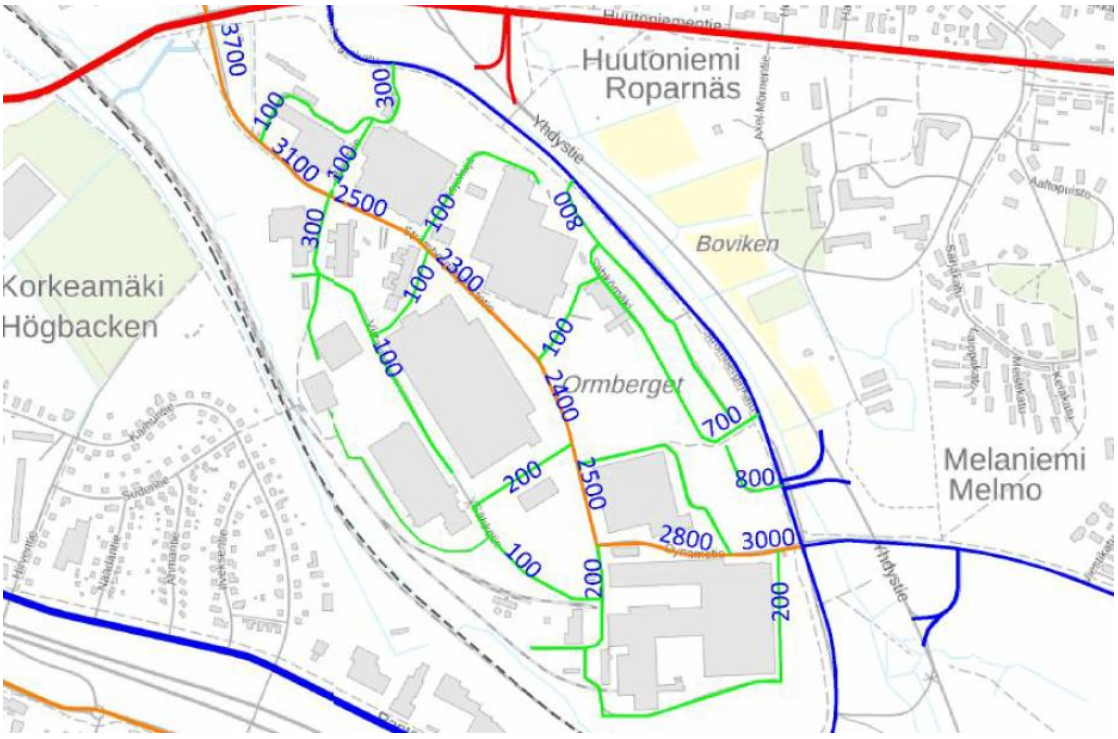
rakentumisesta aiheutuva työpaikkojen lisääntyminen voi lisätä paikallisesti kaupallisten ja julkisten palvelujen sekä asuntojen kysyntää, jos työntekijöitä muuttaa lähialueelle. Muu elinkeinoelämä sekä korkeakoulut hyötyvät yrityspuistosta yhteistyön ja synergiaetujen myötä.

5.3.3 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Suunnittelualue sijaitsee paikallisesti ja seudullisesti liikenteellisesti vetovoimaisella paikalla sijoittuessaan pääkokoojakatujen sekä Yhdystien ja valtatie 3 eritasoliittymien läheisyyteen.

Yrityspuiston liikennöinti perustuu alueen ulkopuolella olemassa olevaan liikenneverkkoon, kun Itäisen Ratakadun rakentumaton osa lasketaan valmiiksi sen ollessa jo kaavalla mahdollistettu. Kuitenkin kaavan toteuttaminen edellyttää muutoksia kaava-alueen sisäiseen liikenneverkkoon, kun uusi tonttijako edellyttää alueen sisäisen katuverkon laajentamista. Loppuosa Strömbergin puistotiestä ja sen jatkeena oleva Dynamotie, Virtaviiva Strömbergin puistotien ja Itäisen Ratakadun välillä sekä Sähkötie Strömbergin puistotien ja Itäisen Ratakadun välisellä osuudella osoitetaan katualueeksi. Kaavalla mahdollistettavan katuverkon tehtävänä on varmistaa pääsy ja toimiva yhteys muodostettaville uusille tonteille.

Yrityspuiston kaavamuutoksen tausta-aineistoksi maanomistaja on tilannut vuonna 2019 katuverkko- ja pysäköintiselvityksen Rambollilta. Selvityksen pitkän tähtäimen tavoite on ollut tutkia alueen uuden tonttijaon aiheuttamia muutostarpeita katuverkkoon ja pysäköintiin. Ennen tulevaisuuden ennusteiden laatimista selvitettiin liikenteen nykytilanne. Silloisten liikennemäärien arvioitiin jakautuvan alapuolella olevan kartan mukaisesti. Tuolloin alueella työskenteli noin 2900 henkilöä.



Vuoden 2019 yrityspuiston sisäiset liikennemäärät.

Liikenteen alueellisen jakautumisen lisäksi liikenneselvityksessä tehtiin laskenta alueen liikennemääristä. Liikennetuotokseksi arvioitiin karkeasti 4000–5000 ajon / vrk silloisella työpaikkamäärällä. Laskennassa ei huomioitu muita alueella kävijöitä kuin työntekijät eikä laskettu erikseen raskaan liikenteen määriä.

Vuoden 2019 liikenneselvityksestä yrityspuistossa työskentelevien määrä on hieman pienentynyt, kaavan laadinnan aikaan noin 2800 henkilöön. Kaavamuutoksen myötä rakentamattomien tonttien käyttötarkoituksen muutos ja sen mahdollisesti aikaansaama tonttien rakentuminen lisäisivät työntekijöiden määrää ja liikennemääriä selvityksen laadinnan aikaan nähden. Tämä toisi lisää liikennettä niin alueen sisäiselle katuverkolle ja tonttien sisäisille ajoväylille sekä lisäisi liikennemääriä myös yrityspuistoa ympäröivillä teillä; Strömberginkadulla, Huutoniementiellä, Melaniementiellä ja Yhdystiellä. Yrityspuistoon saavutaan eri suunnista useita eri reittejä ja sisääntuloväyliä käyttäen. Nykyisten väylien, kuten Strömberginkatu, liikennemäärät voivat kasvaa ilman liikenteen sujuvuuden heikentymistä väylien ollessa mitoitettu nykytilannetta suuremmille liikennemäärille.

Kaavamuutoksen vaikutus liikenteeseen on pienempi kuin voimassa olevan kaavan olisi, koska kaavalla mahdollistetaan kerrosalaneliömetrimäärältään vähemmän uudisrakentamista kuin nykykaavassa. Laskennallisesti pienempi uudisrakentamisen määrä tarkoittaisi vähemmän käyttäjiä ja liikennöiviä ajoneuvoja. Lisäksi muutamien tonttien osalta käyttötarkoitusmerkintä muutetaan toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY) teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T ja TY). Muutoksen seurauksena rakentamattomille tonteille rakentuvissa tuotannollisissa rakennuksissa työskentelisi pienempi määrä työntekijöitä kuin henkilöintensiivisimmissä toimitiloissa johtuen muun muassa tuotannollisen työn korkeasta automatisaation asteesta.

Käyttötarkoitusmuutos vähentää myös pysäköintipaikkojen rakentamisvelvoitetta. Kaavamuutoksessa osoitettavan pysäköintimitoituksen perusteella TY- ja T-tonteille velvoitetaan rakentamaan vähemmän pysäköintipaikkoja kuin KTY-tonteille. Pysäköintipaikkojen tarvetta vähentää myös voimassa olevan kaavan laadinta-ajankohdasta löystynyt pysäköintimitoitus. Kaavalla mahdollistetaan riittävä määrä pysäköintipaikkoja tyydyttämään alueen pysäköintitarve siinä tilanteessa, kun nykyisten pysäköintialueiden kohdalle kaavoitetut rakennukset ovat toteutuneet.

Vuonna 2022 kaupungin toteuttamissa liikennelaskennoissa Strömberginkadun vuorokausiliikennemäärä on noin 1200 ajoneuvoa ja Yhdystien noin 13 000 Sähkömäen kohdalla olleessa mittauspisteessä. Yrityspuiston tulevat liikennemäärät voivat merkittävästi vaihdella toiminnan työpaikka- ja kuljetusintensiivisyyden mukaisesti. Kaavatyön aikana ei ole tiedossa alueella mahdollisesti tulevaisuudessa toimivien yritysten toimialoja ja muita erikoispiirteitä, minkä vuoksi on vaikea arvioida tarkasti kaavamuutoksen mahdollisesti tuottama liikennemäärä ja sen jakautuminen yrityspuiston läheiseen liikenneverkostoon.

Asemakaavatyön yhteydessä on kuitenkin laadittu laskelma, jossa on arvioitu, kuinka paljon kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen vaikuttaisi alueen liikennemääriin. Liikennemäärien arvioinnissa on käytetty Ympäristöministeriön vuonna 2008 julkaisemaa opasta *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa*. Kyseistä opasta on yleisesti käytetty kaavoituksen pysäköintilaskelmissa Vaasan kaupungissa. Liikennemäärän laskelma perustuu tietoon rakennusoikeuksista ja työntekijöiden lukumäärästä. Oppaan mukaan työpaikka-alueella on keskimäärin 0,9 kävijää työntekijää kohden.

Kaavamuutos mahdollistaa alueelle yhteensä noin 330 000 k-m^2 rakennusoikeuden, josta olemassa olevien ja säilytettävien rakennusten osuus on noin 265 000 k-m^2. Kaavamuutos mahdollistaa noin 65 000 k-m^2 laajuisen uudisrakentamisen. Nykyisin yrityspuiston työntekijämäärän ollessa noin 2800 henkilöä ja olemassa olevien rakennusten kerrosalan ollessa yhteensä noin 265 000 k-m^2 kutakin työntekijää kohden on 94 k-m^2 eli pyöristäen työntekijöiden

mitoitusluku on 1 työntekijä per 100 k-m^2. Kaavamuutoksen mahdollistama 65 000 k-m^2 uudisrakentaminen tarkoittaisi laskennallisesti noin 600–700 uutta työntekijää alueelle, jos työntekijöiden lukumäärä lasketaan nykyisen mitoitusluvun mukaan. Näin olleen alueella voisi tulevaisuudessa työskennellä noin 3400–3500 työntekijää. Tämä tarkoittaisi noin 3000 päivittäistä käyntiä ja siten noin 6000 ajon / vrk. Noin 3500 työntekijän kokonaismäärä on huomattavasti pienempi kuin huippuvuosina 1970-luvulla alueella työskennellessä noin 6000 henkilöä. Muutoksena on kuitenkin ollut polkupyörien korvautuminen henkilöautoilla ja siten suurempi tilantarve ajoneuvojen liikkumiseen ja pysäköintiin. Nykyisin alueelle saapuvien työntekijöiden lukumäärässä on päivittäistä vaihtelua johtuen esimerkiksi etätyökäytänteistä, kun tietyt viikonpäivät ovat suositumpia toimistopäiviä. Kaavan mahdollistaman rakennusoikeuden täysimääräinen käyttäminen kasvattaisi alueen liikennemääriä noin 1000 ajon / vrk verrattuna vuoden 2019 liikenneselvityksen laskelmaan.

Vuoden 2019 liikenneselvityksessä ei laskettu raskaan liikenteen liikennemääriä. Ympäristöministeriön oppaan matkatuotosten mukaan kaavan mahdollistama 330 000 k-m^2 rakennusoikeus tuottaisi yhteensä noin 620 pakettiautokäyntiä ja 190 kuorma-autokäyntiä vuorokaudessa. Olemassa olevien rakennusten käytetyllä rakennusoikeudella luvut olisivat noin 500 pakettiautokäyntiä ja 160 kuorma-autokäyntiä.

Laskentojen perusteella arvioitu kaavamuutoksen toteutumisen tuottama liikennemäärä ei aiheuta haittaa liikenteen toimivuudelle kaava-aluetta ympäröivissä maantie- ja katuverkostoissa, koska pääosin jo rakentunut alue sijoittuu pääväylien läheisyyteen. Kaavan mahdollistaman rakennusoikeuden toteutuminen tulee todennäköisesti tapahtumaan pitkän ajan kuluessa, joten liikenteelliset vaikutukset jakautuvat vuosien tai vuosikymmenten ajalle.

Liikennemäärien muutosten lisäksi voidaan ennakoida kaavamuutoksen muuttavan liikenteen alueellista jakautumista alueen sisällä ja liittymistä ympäröiville katu- ja liikennealueille. Rakentuessaan Strömberginkadulle asti Itäinen Ratakatu mahdollistaa liikenteen siirtymisen Strömbergin puistotieltä samansuuntaiselle kehäkadulle, mikä helpottaa puistotien liikennepainetta liikennemäärien pienentyessä yrityspuiston sisäisellä pääkadulla. Pitkän aikavälin tavoitteena on luoda alueelta riittävän monta yhteyttä kaupungin yleiseen katuverkkoon. Tavoitteen vuoksi kaavalla osoitetaan uusi katuyhteys ja useita uusia tonttiliittymiä Itäiselle Ratakadulle: uusia tonttiliittymiä T-tonteille sekä kaduksi osoitettavat Virtaviiva ja Sähkötie yhdistyvät kehäkatuun. Tämän seurauksena osan liikenteestä ennustetaan siirtyvän käyttämään yrityspuiston eteläistä reittiä Strömbergin puistotien sijasta. Tämä koskee erityisesti yrityspuistoa halkovaa läpikulkuliikennettä sekä raskasta liikennettä, koska kehäkadulla on yrityspuiston sisäistä pääkatua vähemmän liittymiä ja enemmän katutilaa. Itäisen Ratakadun loppuosan rakentumisen lisäksi kaava-aluetta ympäröivässä liikenneverkossa on tapahtumassa tulevaisuudessa toinenkin liikennekapasiteettia lisäävä muutos, kun Yhdystie on tarkoitus nelikaistaistaa. Kehäkadun loppuosan rakentuminen ja Yhdystien ajokaistojen kaksinkertaistaminen lisäävät yrityspuistoa ympäröivien ajoväylien liikenteen välityskykyä merkittävästi ja sujuvoittavat liikennettä entisestään.

Itäisen Ratakadun loppuosan toteuttaminen ja suunnitelmissa ollut Klemettilän raiteeksi kutsuttu radansuuntaisesti kulkeva reitti Kupariportin alueelta Etelä-Klemettilään mahdollistaisivat Strömberg Parkista ja Klemettilästä muodostuvan yhtenäisen alueen, jota joustava liikenneyhteys yhdistäisi. Klemettilän raiteen suunnitelmat ovat kesken, mutta se mahdollistetaan kaavassa osoittamalla Kupariportin ja Huutoniementien välillä oleva raidealueen pohjoispuolinen alue katualueeksi voimassa olevan kaavan tavoin. Yrityspuiston toisessa päässä risteys

Itäiseltä Ratakadulta Strömberginkadulle mitoitetaan raskaalle liikenteelle ja erikoiskuljetuksille soveltuvaksi. Näin kaavamuutoksella mahdollistetaan Vaasan erikoiskuljetusten reitin siirtäminen uudelle kehäkadulle. Siirron päätöksestä tekee Pirkanmaan ELY-keskus.

Olemassa olevia väyliä hyödyntävä julkinen liikenne on vaihtoehto alueelle saapumiseen. Strömbergin puistotien, Strömberginkadun ja Huutoniementien bussiliikenteen pysäkit ovat alueelta käsin hyvin saavutettavissa. Bussipysäkit on huomioitu katualueiden mitoituksessa. Alueen täydennysrakentumisesta aiheutuva työmatkaliikenteen lisääntyminen voi kasvattaa joukkoliikenteen kysyntää ja siten parantaa bussivuorojen kannattavuutta.

Kevyen liikenteen olosuhteita kehitetään kaavamuutoksella, kun kävely- ja pyöräilyreittejä ja pyöräpysäköintiä ohjataan lisättävän. Alueelle osoitetaan uusi poikittainen pyörätie, joka mahdollistaa työntekijöille ja muille pyöräilijöille sujuvan saapumisen eri suunnilta. Uusi poikittainen pyörätie sijoittuu Strömbergin puistotien ja Strömberginkadun väliselle alueelle. Pyörätie tarjoaa uuden poikittaisen yhteyden yrityspuiston läpi. Uutta pyöräyhteyttä tarvitaan myös siksi, että se toimii korvaavana reittinä kaavan laadinnan aikaan Strömberginkadun varrella olevan kylmäaseman viereisen pyörätien poistuessa. Kaavamuutos mahdollistaa uudisrakennuksen olevan pyörätien kohdalle, joten rakennuksen rakentumisen seurauksena pyörätie poistuisi. Pyörätie osoitetaan ehdotusvaiheessa Muottien viereen luonnosvaiheen Kojekujasta poiketen tarkemman tilasuunnittelun perusteella. Se palvelee Yhdystien ylikulun ja itäisistä kaupunginosista saapuvia alueen työntekijöitä ja muita liikkujia. Lisäksi alueen sisäistä kevyttä liikennettä varten osoitetaan nykykaavaan nähden enemmän reittejä tonttien sisäisten huoltoteiden varteen. Kaavamääräyksillä ohjataan pyöräpysäköinnin määrää, laatua ja alueellista sijoittumista niin, että pyöräpaikkojen tulee pääosin sijaita lähellä rakennusten sisäänkäyntejä, puolet paikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan, jossa on runkolukitusmahdollisuus. Tavoitteena on parantaa jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden liikkumismahdollisuuksia yrityspuistossa. Kävelyn ja pyöräilyn verkkoa täydennetään niin, että se muodostaa turvallisia yhteyksiä eri rakennuksiin, niistä joukkoliikenteen pysäkeille ja pysäköintialueille. Ohjaamalla kaavalla kevyttä liikennettä tukeviin ratkaisuihin kannustetaan alueen käyttäjiä suosimaan kävelyä, pyörää ja joukkoliikennettä. Ratkaisulla voidaan vähentää autoilua ja pysäköinnin tarvetta.

5.3.4 Vaikutukset sosiaalisiin olosuhteisiin

Suunnittelualuetta ympäröivät alueet eroavat toisistaan muutoksensietokyvyltään, koska alueet ovat erilaisia mittakaavaltaan, käyttötarkoitukseltaan ja luonteeltaan. Tämän vuoksi kaavamuutoksen toteutumisen vaikutukset kyseisiin alueisiin ovat erilaisia.

Alueen eteläpuolelle sijoittuva Korkeamäen asuinalue on muutoksensietokyvyltään ympäröivistä alueista herkin, minkä vuoksi kaavatyössä ja asemakaavamääräyksissä on kiinnitetty tähän alueeseen eniten huomiota.

Muilta ilmansuunnilta aluetta ympäröivät muutoksensietokyvyltään vähemmän herkät toiminnot (liikennealueita). Näiden alueiden toiminta kestää paremmin erilaisia ympäristöhäiriöitä, kuten tuotannosta tai liikenteestä syntyvä melua tai visuaalista häiriötä. Näiden alueiden kannalta merkityksellisimmät muutokset liittyvät liikenteen sujuvuuteen.

Kaavamuutoksen vaikutukset kohdistuvat lähinnä alueelle työskentelevien ja lähialueen asukkaiden elinoloihin. Kaavamuutoksella alueelle ei osoiteta asumista, koska yrityspuiston alue ei sovellu viihtyisäksi asuinympäristöksi ja ajan kuluessa alueella toiminta on automatisoitunut niin paljon, että toiminnan vuoksi ympärivuorokauden läsnä olevan henkilöstön ja sitä myötä

asuntojen tarve on alueella poistunut. Voimassa olevaa asemakaavaa edeltävässä kaavassa (ak598) T-tonteille kaavamääräyksellä sallittiin *asuinhuoneistoja toiminnan vuoksi alituisesti läsnäolevaa henkilökuntaa varten*. Asuntojen tarpeen poistuessa alueen pohjoisosassa olleet asuinrakennukset ovat purettu. Alueella on kuitenkin tarvetta yöpymistiloille. Kyse ei ole vakituisen asumisen alueella mahdollistavasta asuinrakennuksesta, vaan lyhytaikaisen yöpymisen mahdollistavasta majoitustilasta, joka soveltuu alueella vieraileville työntekijöille. Osa alueella vierailijoista saapuu suurikokoisilla työajoneuvoilla, joiden pysäköinti useissa Vaasan majoituspalveluissa on haasteellista tilapulan vuoksi. Alueen ympäristövaikutukset, kuten toiminnan tuottama melutaso ja päästöt ilmaan, ovat pienentyneet verrattuna edellisen asemakaavan laadinta-aikaan toiminnan siistiytyessä teollisuuden päästöjä koskevien rajoitusten kiristyessä. Tämän vuoksi nykytilanteessa tuotantotoiminta aiheuttaisi vähemmän häiriötä majoitustiloihin, ja lyhytaikaisen asumisen edellytykset täyttäviä tiloja voisi alueelle sijoittaa. Majoitustilat mahdollistetaan nykyisin pääosin tyhjillään olevaan konttorirakennukseen (HH-rakennus). Mahdollisten häiriövaikutusten minimoimiseksi rakennuksen ja sen piha-alueen muutossuunnitelmissa tulee huomioida ympäröivän alueen ja toiminnan luonne sekä majoitustilojen rakenteelliset edellytykset esimerkiksi paloturvallisuuden suhteen. Majoitustiloja varten tulee osoittaa pysäköintipaikkoja.

Lähin asutus sijaitsee Korkeamäellä raidealueen eteläpuolella noin 50 metrin etäisyydellä kaava-alueen rajasta. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta asumisviihtyvyyteen, koska kaavamuutoksella ei lisätä yritystoiminnan rakennusoikeutta eikä alueella nykyisin oleva käyttötarkoitus olennaisesti muutu. Yrityspuiston ja lähimmän asutuksen välissä on Itäisen Ratakadun katualue, raidealue ja metsikköä, joten eri toimintojen välissä on sekä suojaavaa kasvillisuutta että liikennevyöhyke. Kaava-alueen teollisuusympäristö ja viereinen Korkeamäen asutus ovat eläneet ja toimineet rinnakkain vuosikymmenten ajan, minkä vuoksi erityisesti Korkeamäellä kauan asuneet tuntevat ja ovat osittain tottuneetkin yrityspuiston äänimaisemaan. Kaavamääräyksillä ohjataan toiminnan ympäristövaikutuksia, jotta yritystoiminta aiheuttaisi mahdollisimman vähän haittaa asuinalueelle.

Alueelle tavoitellaan uusia yrityksiä ja työpaikkoja. Alueelle sijoittuvien työpaikkojen määrä on riippuvainen sijoittuvien yritysten toimialoista, sillä esimerkiksi tuotannollisen työn työntekijämäärä on usein varsin pieni tuotantotilan kokoon nähden johtuen pitkälle edenneestä tuotannon automatisaatiosta. Laskennallisesti alueelle voisi sijoittua noin 3300 työpaikkaa (1 työpaikka / 100 kerrosala-m^2). Yritystonttien rakentuminen lisäisi alueen työntekijä määrää, millä voisi olla myös välillinen vaikutus väestömäärään, jos työntekijät eivät olisi paikallisia.

Kaavamuutos mahdollistaa sijoittaa alueelle työntekijöiden arjessa käyttämien palveluiden tiloja, kuten sisäliikuntatiloja tai ravintolan. Mahdollistamalla kaavalla palvelutoiminnot tuetaan alueella työskentelevien työntekijöiden hyvinvointia, kuten esimerkki sisäpelihalli mahdollistaa liikunnan linkittämisen osaksi arkea ja jopa työpäivää. Alueen ravintolatarjonnan kehittyminen voisi vähentää tarvetta tehdä lounasmatkoja keskustan suuntaan. Toisaalta palvelut voisivat tuoda alueelle muitakin uusia käyttäjiä kuin työntekijöitä, kun esimerkiksi liikuntatilat voisivat tuoda alueella eri-ikäisiä käyttäjiä ja sitä myötä linkittää alue aiempaa tiiviimmin ympäröiviin alueisiin lisäten sen tunnettavuutta myös vapaa-ajanviettopaikkana, kuten ulkoilualueena. Harrastetilat voivat tuoda aluetta tutummaksi myös lapsille, mutta muilta osin

kaavamuutoksen mahdollistamat yritysalueen muuttuvat järjestelyt eivät aiheuta vaikutuksia lasten elinoloihin.

5.3.5 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

Strömbergin yrityspuisto on aikoinaan rakentunut ympäröiviin alueisiin nähden korkealle paikalle harjanteelle. Alueen maisemarakenne on ajan kuluessa pirstoutunut rakennusten, kunnallistekniikan ja liikennejärjestelyjen rakentamisen seurauksena.

Asemakaavamuutos ei merkittävästi muuta yrityspuiston siluettia kaukomaisemassa alueen ulkopuolisilta alueilta katsottuna. Syynä on alueen ulkorajoja reunustava puustoinen vyöhyke. Kapeimmillaan puurivinä jatkuva puuyhteys luo yhtenäisen siluetin ja häivyttää yrityspuiston rakennuskannassa mahdollisesti tapahtuvia muutoksia. Tämän vuoksi kaavamääräyksin ohjataan säilyttämään ja tarvittaessa istuttamaan puita yrityspuiston ulkoreunalle. Kaavamuutoksen mahdollistama merkittävin maisemallinen muutos kohdistuu yrityspuiston pohjoisosaan Kupariportin alueelle sekä Strömberginkadun varrelle. Kaavassa osoitetaan kyseisille rakentumattomille rakennuspaikoille uudisrakentamista, joka poikkeaa voimassa olevan kaavan mahdollistamasta rakentamisesta esimerkiksi kerrosluvun ja rakennusalan osalta. Rakennuspaikkojen rakentuminen muuttaisi kaupunkikuvaa yrityspuistoa kiertävien pääväylien, Huutoniementien ja Strömberginkadun, suunnalta katsottaessa. Voimassa olevaa kaavaa matalamman kerroskorkeuden vuoksi kaavamuutoksen mahdollistama muutos olisi kuitenkin vähäisempi, koska matalammat uudisrakennukset sopeutuisivat olevaan rakennuskantaan ja puusto häivyttäisi niitä.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia suunnittelualueen luonnonympäristöön, koska kaavalla osoitetaan säilytettäväksi puustoksi pääpiirteissään samat metsäalueet kuin voimassa olevassa kaavassa. Säilytettävän puuston alueet sijoittuvat aluetta halkovan pääkadun varteen sekä ulkorajoille. Säilytettävän puuston aluerajauksia on ohjannut maisemalliset tekijät sekä alueelle esiintyvä liito-orava. Pääosin rakentamiseen ja liikennealueiksi osoitettavat alueet ovat olleet aikaisemminkin samaisessa käytössä. Poikkeus on Strömbergin puistotien ja Sähkötien välisellä olevan notkelman lehtomainen kangasmetsä, jonne osoitetaan enemmän rakentamista voimassa olevaan kaavaan nähden. Vastaavasti puistotien toisella puolella rakennusalaa on pienennetty nykykaavaa nähden, jotta keskusmetsä säilyisi mahdollisimman laajana.

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusaloja ja -oikeuksia on tarkasteltu uudelleen kulttuuriympäristön ja metsäalueiden muodostaman kokonaisuuden säilyttämisen kannalta. Kaavallisesti ohjataan säilyttämään alueen olevat metsiköt ja kulkuväyliä rajaava kasvillisuus erityisesti pääkadun varrella, koska kaavamuutoksen tavoitteena on säilyttää alueen metsäinen luonne. Tavoitteen toteutuminen riippuu suuresti alueen infrastruktuurin rakennustavasta.

Nykyisten rakennusten laajentamisen mahdollistavaa rakennusalaa on pienetty muutamien rakennusten osalta, mistä esimerkkinä KT-, KK- ja NP-rakennusten välinen lastauspiha ja metsikkö. Kyseisten rakennusten välinen yhtenäinen rakennusala on jaettu kunkin rakennuksen ympärille rakennuskohtaiseksi rakennusalaksi. KK- ja NP-rakennusten välillä voimassa olevassa asemakaavassa ollut rakennusala on poistettu johtuen direktiivilajin lisääntymis- ja levähdyspaikasta. Paikallinen ELY-keskus on kesällä 2024 todennut rakennusten välillä olevan metsikön

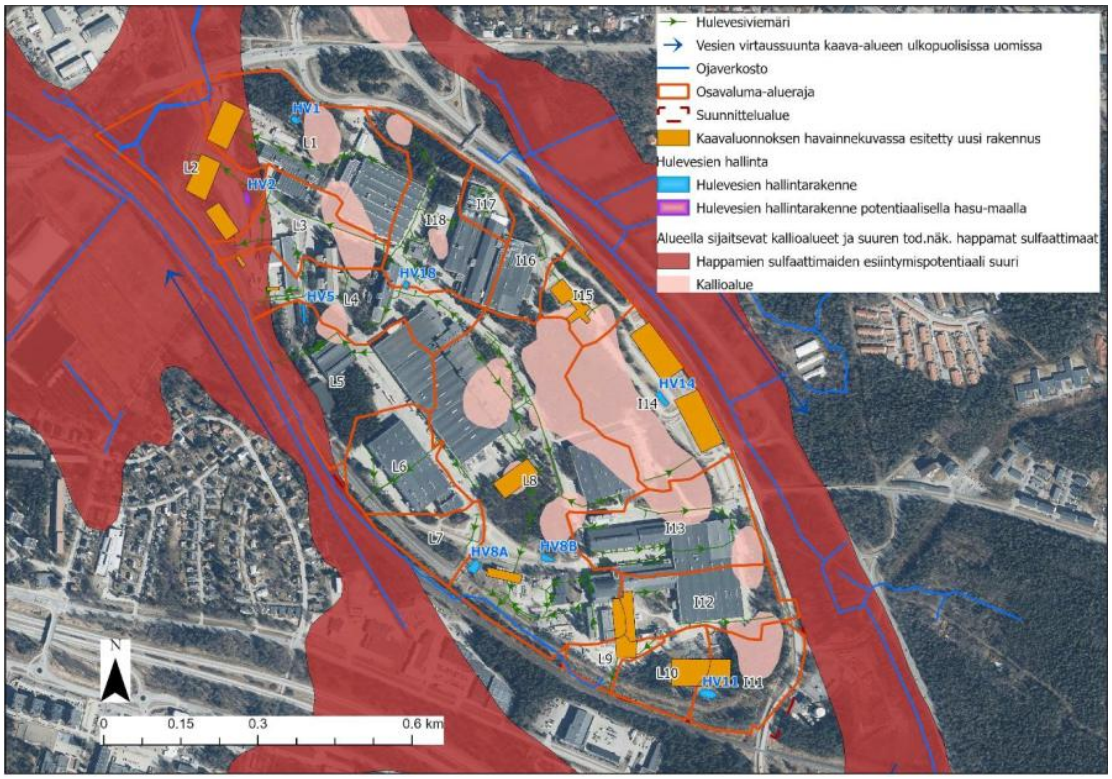
liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikaksi, minkä vuoksi sen puusto tulee säilyttää. Päätöksen seurauksena rakennusala on poistettu ja metsikkö on osoitettu säilytettäväksi.

Alueella olevissa rakennuksissa mahdollisesti pesii pääskylajeja ja lepakot voivat käyttää niitä esimerkiksi päiväpiiloinaan. Suunniteltaessa alueella olevan rakennuksen purkamista on syytä tehdä lepakko- ja pääskytilanteen kartoitus. Rauhoitettujen pääskyjen ja tiukasti suojeltujen lepakkojen käyttämien rakennusten purkamisen yhteydessä tapahtuva lisääntymis- ja levähdyspaikan poistaminen on kiellettyä, ellei ELY-keskus myönnä purkutyötä varten luonnonsuojelulain mukaista poikkeuslupaa. Kyseisten suojeltujen lajien lisäksi rakennusten purkamista suunniteltaessa tulee huomioida, ettei rakennusta pureta kesken pesimäkauden, sillä kaikki alueella havaitut linnut ovat pesimäaikaan rauhoitettuja.

Itäisen Ratakadun loppuosan rakentamisen myötä alueen länsiosan puustoinen vyöhyke kapenee junaradan varressa, minkä vuoksi suojavyöhykkeen säilyminen Korkeamäen asuinalueen suuntaan on säilytettävä tarvittaessa tekemällä puuistutuksia. Puuistutuksiin ohjataan kaavamääräyksellä, kuten osoittamalla istutettava puurivi Itäisen Ratakadun katualueelle. Yhtenäinen puuyhteys radan varressa on säilytettävä, jotta mahdolliset meluhaitat Strömberg Parkista minimoituvat asuinalueen suuntaan ja jotta puuyhteyttä käyttävän direktiivilajin kulkuyhteys säilyy radan suuntaisesti.

Korkeamäen ja Strömberginkadun suuntaisten yhtenäisten puuyhteyksien eli aluetta rajaavien reunametsiköiden säilyttäminen on keskeistä, jotta direktiivilaji voi liikkua yrityspuiston alueella sekä sen ulkopuolelle. Puustoisten kulkuyhteyksien lisäksi direktiivilajin lisääntymis- ja levähdyspaikat säilytetään. Ratkaisu tukee lajin elinolosuhteiden turvaamista alueella.

Hulevesiselvitys



Hulevesiselvityksessä esitetyt hulevesirakenteet sekä kallioalueet ja mahdolliset happamat sulfaattimaat.

Kaavatyön yhteydessä laaditaan hulevesiselvitys. Sen yhteydessä arvioidaan, mikä on tonttien rakentumisen vaikutus syntyvien hulevesien määrään.

Suunnittelualueen rakennetut tontit ovat jo teollisuuden käytössä, joten näillä alueilla hulevesien laatu ja määrä eivät merkittävästi muutu. Kaavassa osoitetaan useille olemassa oleville rakennuksille pienempi rakennusala verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan, jotta tontit säilyvät mahdollisimman vehreinä. Rakentamattomilla tonteilla syntyvien hulevesien määrät ei todennäköisesti lisäänny merkittävästi, koska kyseiset tontit ovat kaavan laadinnan aikaan lähinnä pysäköintitarkoituksessa olevia asfaltoituja kenttiä. Tonttien rakentuminen ei lisäisi vettä läpäisemättömien pintojen määrää, jos asfalttikentät rakentuisivat kaavan mahdollistamalla tavalla. Suurimmat hulevesien määrän ja laadun muutokset johtuvat uusista päällystettävistä autopaikkojen korttelialueista (LPA). Kaavamääräyksellä LPA-alueelle ohjataan säilyttämään vanhoja puita, istuttamaan uusia puu- ja pensasistutuksia jäsennöimään pysäköintialueita ja huomioimaan hulevesien imeytyminen maastoon esimerkiksi korkojen ja kallistusten suunnittelussa. Kaavakartalle merkitään hulevesien hallinnan kannalta keskeisimmät avo-ojat. Kaavan laadinnan aikaisessa tilanteessa alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäristössä ja avo-ojissa ympäröiviin ojiin. Aluetta halkoo korkeassa maastonkohdassa Strömbergin puistotien kohdilla oleva vedenjakaja. Sen itäpuoliset vedet johdetaan Strömberginkadun itäpuolella olevassa ojassa Vanhan Vaasan kanaalin kautta mereen. Vedenjakajan länsipuoliset hulevedet purkavat rautatien suuntaisesti kulkevaan valtaojaa. Valtaojassa vesi virtaa kohti pohjoista Pitkälahden kautta Onkilahteen.

Hulevesiselvityksen perusteella hulevesivirtaamat eivät tule merkittävästi kasvamaan nykyisestä, kun kaavan mahdollistama uudisrakentaminen sijoittuu pitkälti nykyisille asfaltoiduille alueille tai purettujen rakennusten tilalle. Hulevesiselvityksessä on ehdotettu hulevesirakenteita eri puolille yrityspuistoa usealle tontille. Huomionarvoista on, ettei kaikkia rakenteita tarvitse rakentaa tarvittavan viivytystilavuuden saavuttamiseksi. Alueen maaperään liittyvien rajoittajien tekijöiden (kallioalueet, mahdolliset happamat sulfaattimaat) vuoksi esitetyt hulevesirakenteet eivät sijoitu kaavamuutoksen mahdollistamien uudisrakennusten läheisyyteen. Alueella ei ole tilanpuutteen vuoksi mahdollista rakentaa pinta-alallisesti suuria viivytysrakenteita, joten selvityksessä eri puolille aluetta osoitettu vaihtoehtoisia pienialaisempia hulevesien hallintarakenteita. Niiden suositellaan olevan maanpäällisiä hallintarakenteita, jotta estetään purkuvesistöjen tulviminen sekä kiintoaineksen ja ravinteiden kulkeutuminen purku-uomiin. Selvityksessä ehdotettuja rakenteita ei merkitä kaavakartalle niiden sijoittuessa korttelialueille. Yleismääräyksiin sijoittuvilla määräyksillä ohjataan hulevesien käsittelyä ja sen suunnittelua seuraavasti:

Tonttien hulevedet tulee viivyttää tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Hulevesiä voidaan hallita ohjaamalla ne kasvillisuuden käyttöön tai viivytyspainanteisiin maastonmuotoilun avulla. Viivyttävien rakenteiden (maanalaiset viivytyskaivannot ja -säiliöt, suodatus-, viivytys- ja imeytyspainanteet) tilavuuden tulee olla vähintään 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti. Tonttien piha- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa hiekan- ja öljynerotuksen tai suodatuksen kautta hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytyksessä voidaan käyttää viherkattoja. Katualueiden kuivatus toteutetaan hulevesiviemäreillä ja ojilla.
Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tehdä rakennusluvan yhteydessä tontin hulevesien

hallinta- ja käsittelysuunnitelma ja hyväksyttää se rakennusvalvonnassa. Hulevesisuunnitelmassa tulee huomioida, että alueella esiintyy pilaantuneita maita. Rakentamisen aikana hulevesien hallinta tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei vesien määrä kasva eikä laatu heikkene nykytilaan verrattuna.

5.3.6 Vaikutukset ilmastonmuutokseen

Asemakaavan muutos aiheuttaa ilmastovaikutuksia sekä vaikuttaa yhdyskunnan ilmastokestävyyteen esimerkiksi seuraavien muutostekijöiden kautta:

- Uusien rakennusten ja kunnallistekniikan rakentaminen ja ylläpito.
- Rakennusten energiankulutus niiden koko elinkaaren aikana.
- Uusien työntekijöiden ja alueen muiden käyttäjien tuottama lisääntyvä liikenne.
- Lisääntyvä rakennettu pinta-ala ja kovat, vettä läpäisemättömät rakenteet.
- Muuttuvat pintavesiolosuhteet.
- Muuttuva mikroilmasto.

Osa vaikutuksista on välittömiä ja kertaluonteisia, kuten rakennusten ja katujen rakentaminen, osa taas pitkäaikaisia ja jatkuvia, kuten rakennusten lämmittäminen ja katujen ylläpito.

Kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia on syytä tarkastella laajemmassa mittakaavassa. Esimerkiksi uusien työpaikkarakennusten (tehtaat, toimistot) rakentamisen kasvihuonepäästöt ovat huomattavat, mutta yleisesti ottaen samat riippumatta niiden rakennuspaikasta. Tässä mielessä on järkevää täydennysrakentaa olevaa yrityspuistoa, joka on hyvien liikenneyhteyksien varressa ja pitkälti olevassa olevan infrastruktuurin toiminta-alueelle.

Kaavamuutoksen aiheuttamat tarkemmat, laskentoihin perustuvat kasvihuonekaasupäästöt eivät toistaiseksi ole käytännössä selvitettävissä, koska Vaasan kaupungin kaavoituksella ei ole käytettävissä asemakaavoituksen tasolla toimivaa ajantasaista, luotettavaa ja sujuvaa laskentatyökalua.

Kaavassa on eri keinoin pyritty vahvistamaan alueen ilmastokestävyyttä:

- Säilyttämään rakennuskannan välisiä vapaita tiloja (tulva- ja tuulireitit).
- Luonnontilaisten maastonkohtien (ml. avo-ojat) ja puuston säilyttäminen.
- Kadunvarsipuuston lisääminen.
- Uusiutuvaa energiaa tuottavien laitteiden salliva kaavamääräys.

5.3.7 Ympäristön häiriötekijät

Yleisesti teollisuustoiminta aiheuttaa raskasta liikennettä ja tuotantoprosesseista ja niiden oheistoiminnoista voi syntyä melua, pölyä, kasvihuone- ja pienhiukkaspäästöjä.

Itäisen Ratakadun loppuosan rakentuminen lisää liikennettä Korkeamäen asuinalueen lähettyvillä, kun yrityspuiston tuottamasta liikenteestä osan ennakoidaan siirtyvän alueen sisäisiltä ajoreiteiltä uudelle kehäkadulle. Tämän vuoksi kaavamuutoksessa varmistetaan suojavihervyöhykkeen säilyminen Korkeamäen suuntaan osoittamalla kaavamääräyksin säilyttämään sekä istuttamaan uutta puustoa. Tarkoitus on minimoida yrityspuiston liikenteestä ja tuotannosta aiheutuvia meluhaittoja asuntoalueen suuntaan.

Suunnittelualueella on pilaantuneita maa-alueita. Kaavassa annettujen yleismääräysten mukaisesti ennen alueella tapahtuvaa rakentamista maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja tarvittaessa puhdistettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Asemakaavamääräyksin rajoitetaan yrityspuiston toiminnasta aiheutuvia ympäristöhäiriöitä. T-tontteja koskee määräys: *Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat ilman pilaantumista.* Käytännössä määräyksellä rajoitetaan esimerkiksi savun, pölyn ja haitallisten kemikaalien tuottamista ympäristöön. Kaavamääräyksen lähtökohta on vahvistaa kansainvälisen ja kansallisen tason ilmanlaatunormien ohjausvaikutusta yrityspuiston tuotannollisten prosessien suunnittelussa vaikutuksiltaan mahdollisimman vähän päästöjä aiheuttavaksi. Toiminnan mahdollisimman vähäiset vaikutukset ilman laatuun tukevat sekä yrityspuiston työntekijöiden että lähialueiden asukkaiden terveyttä ja viihtyisyyttä. Ilmanlaatua ohjaava määräys on erityisen tärkeä lähellä Korkeamäen asuinaluetta olevilla tonteilla. TY- ja KTY-tonttien toimintaa rajoittaa seuraava tiukempi määräys: *Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat ilman, veden tai maaperän pilaantumista.* Määräys liittyy yrityspuiston toiminnan luonteen muutokseen, jossa liiketoiminnan painopisteen ja tuotantoprosessien kehittymisen seurauksena alueen ympäristövaikutukset ovat vähentyneet. TY- ja KTY-käyttötarkoitusmerkinnät on osoitettu tonteille, joissa nykyinen toiminta tai tontille toivottu toiminta on edellä kuvatun laista niin kutsutusti siistiä ja ympäristövaikutuksiltaan vähäistä. Vastaavasti T-tonteilla rakennusten käyttöhistorian aikana toiminnasta on aiheutunut esimerkiksi öljypäästöjä maaperään Muuntajatehtaiden tapauksessa. Maaperään puhdistustoimenpiteitä on tehty ja niitä jatketaan. Alueella edelleen ollessa tarvetta ympäristövaikutuksiltaan vähäisten tilojen lisäksi verstastyyppiselle toiminnalle, osoitetaan se käyttöhistorialtaan ja ympäristövaikutuksiltaan vastaaviin rakennuksiin. Lisäksi kaikkia tontteja koskee melutasoa ohjaava määräys: S*uunnittelussa tulee huomioida ympäröivien alueiden käyttötarkoitus siten, että toiminnasta aiheutuva melutaso ei ylitä säädettyjä ohjearvoja.* Ohjearvojen määräys koskee erityisesti yrityspuiston eteläosaa Korkeamäen asuinalueen lähellä, koska valtioneuvoston päätöksellä asuinalueilla sallittavat melutason ohjearvot ovat muihin käyttötarkoituksiin nähden matalat ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi.

5.3.8 Riskikartoitus

Mikäli asemakaavan muutos ei saa lainvoimaa, alueelle ei voida toteuttaa osoitettua uutta katuverkkoa, minkä seurauksena alueelle ei voida muodostaa uutta kortteli- ja tonttirakennetta. Tällöin rakennuksia ei voida erottaa omatonttisiksi itsellisiksi kokonaisuuksikseen. Kaavamuutos mahdollistaa alueelle leveärunkoisemmat ja toiminnoiltaan monipuoliset hybridirakennukset, joiden toteuttamista voimassa olevat asemakaava ja tonttijako eivät mahdollista. Keskeisellä sijainnilla olevan yritysalueen rakentumattomien osien rakentumiseksi tarvitaan kysyntää vastaavia tontteja.

5.3.9 Nimistö

Kaavoituksen nimityöryhmä käsitteli alueen nimistöä kokouksessaan syksyllä 2024, jolloin päätettiin johtaa uudet nimet alueen nykyisestä nimistöstä.

Uudet asemakaavassa muodostuvat katujen nimet ovat:

- Strömbergin puistotie
- Dynamotie
- Virtaviiva
- Sähkötie.

5.4 Kaavamerkinnät ja –määräykset

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

5.5 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja muistutukset

Asemakaavaehdotus on ollut nähtävillä 10.6.–1.8.2025. Ehdotuksesta jätettiin 8 lausuntoa ja 1 muistutus. Ohessa on tiivistelmä jätetyistä lausunnoista ja muistutuksesta sekä kaavoituksen vastineet niihin:

ELY-keskus:

Liikenne

Lausunnossa todetaan, ettei kaavamuutoksen arvioida aiheuttavan merkittäviä vaikutuksia yrityspuiston ulkopuoliseen katu- ja maantieverkkoon. Kaava-alue on pääosin jo rakentunut ja kaavamuutoksen mahdollistaman maankäytön laskennallinen liikennetuotos on voimassa olevaa asemakaava pienempi. ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa kaavatyön yhteydessä tehdystä liikennetuotoksen laskelmasta, joka on tehty yleisesti käytetyn *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* -julkaisun perusteella.

ELY-keskus päivittää parhaillaan Yhdystien tiesuunnitelmaa valtatie 3 ja Sepänkyläntien välisellä osuudella. Tiesuunnitelmassa tullaan esittämään Muuntajaportin pysäköintialueen eteläisimmän liittymän sulkemista Strömberginkadulle. Kaavakarttaan tulisi lisätä kyseisen liittymän kohdalle liittymäkielto.

Luonnonsuojelu

Lausunnon mukaan olisi suositeltavaa lisätä kaavan yleismääräys siitä, että ennen alueen rakennusten purkamista tulee selvittää, ettei purettavaan rakennukseen sijoitu lepakoiden tai pääskyjen lisääntymis- tai levähdysalueita. Lepakot ovat luontodirektiivin liitteen IV lajeina tiukasti suojeltuja, ja niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa hävittää eikä heikentää. Pääskyjen pesät tulkitaan pysyviksi pesäpaikoiksi. Tämän seurauksena molempien lajien rakennuksessa sijaitsevan pesäpaikan poistaminen rakennuksen purkamisen yhteydessä edellyttää ELY-keskukselta haettavaa poikkeuslupaa.

Tulvasuojelu

Kaavassa tulee käydä ilmi, että kaava-alueen alin rakentamiskorkeus on N2000+2,0 m.

Pilaantuneet maat

Pilaantuneet maat on huomioitu riittävästi kaavassa.

Hulevesien hallinta

Kattovesien ohjaaminen kaavalla johdettavaksi öljyn- ja hiekanerotuksen kautta kannattaa harkita uudelleen, jos kattovesien voidaan arvioida olevan varsin puhtaita. Useimmiten kattovesissä ei ole öljyä eikä hiekkaa, jolloin kattovesien johtaminen kuormittaa turhaan erottimen kapasiteettiä.

Kulttuuriympäristö

Sr-10 -kaavamääräyksen suomen- ja ruotsinkielinen versio eivät vastaa toisiaan viimeisen lauseen osalta. Sana *iakttas* tulisi korvata esimerkiksi sanalla *följas*.

sk-1 -kaavamääräyksen museoviranomaisen lausunto-oikeutta koskevan lauseen kieliasua tulee tarkentaa.

Alueidenkäyttö

Kaavatilannetta tulee täydentää Pohjanmaan maakuntakaava 2050 edistymisen osalta: Pohjanmaan liiton maakuntavaltuusto on käsitellyt Pohjanmaan maakuntakaavaehdotuksen 2050 uudestaan ja hyväksynyt kokouksessaan 7.4.2025 Pohjanmaan maakuntakaavan 2050.

Kaavoituksen vastine:

Korttelin 173 autopaikkojen korttelialueen (LPA-alue) Strömberginkadun puoleiseen liittymään lisätään liittymäkielto Yhdystien tiesuunnitelman esityksen mukaisesti. Olemassa olevan liittymän katkaisemisen seurauksena liittymä pysäköintialueelle siirtyy Dynamotielle.

Purettavaksi suunnitellun rakennuksen tarkistamiseen lepakoiden ja pääskyjen lisääntymis- ja levähdyspaikkojen varalta ohjataan kaavaselostuksessa seuraavasti:

Lepakot mahdollisesti käyttävät alueen rakennuksia päiväpiiloinaan. Niiden ohella luontokartoituksen perusteella alueen rakennuksissa mahdollisesti pesii pääskyjä. Alueella purettavaksi suunniteltu rakennus tulee tarkistaa kyseisten lajien pesien varalta. Kylmät rakennukset voivat toimia lepakkojen päiväpiiloina ja peruslämpöiset rakennukset jopa lepakoiden talvehtimispaikkoina.

Kaikki lepakkolajit ovat luontodirektiivin liitteessä IV a mainittuja tiukasti suojeltavia lajeja, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei saa hävittää tai heikentää. Uhanalaisten, rahoitettujen pääskyjen pesät tulkitaan pysyviksi pesäpaikoiksi, koska osa pääskylajeista käyttää rakentamaansa pesää uudelleen. Tämän vuoksi pesän hävittäminen on kiellettyä myös pesimisajan ulkopuolella. Pesimäkauden aikana kaikki lintulajit ovat rauhoitettuja, joten rakennuksia ei tule purkaa sen aikana, vaikkei pääsky purettavassa rakennuksessa pesisikään.

Ennen purkamista tulee selvittää, ettei rakennukseen sijoitu lepakoiden tai pääskyjen lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Lajien rakennuksessa sijaitsevan pesäpaikan poistaminen rakennuksen purkamisen yhteydessä edellyttää ELY-keskuksen myöntämää poikkeuslupaa eliölajien suojelua koskevista säännöksistä luonnonsuojelulain (9/2023) 83 §:n ehtojen mukaisesti.

(luontoympäristön kuvaus)

Alueella olevissa rakennuksissa mahdollisesti pesii pääskylajeja ja lepakot voivat käyttää niitä esimerkiksi päiväpiiloinaan. Suunniteltaessa alueella olevan rakennuksen purkamista on syytä tehdä lepakko- ja pääskytilanteen kartoitus. Rauhoitettujen pääskyjen ja tiukasti suojeltujen lepakkojen käyttämien rakennusten purkamisen yhteydessä tapahtuva lisääntymis- ja levähdyspaikan poistaminen on kiellettyä, ellei ELY-keskus myönnä purkutyötä varten luonnonsuojelulain mukaista poikkeuslupaa. Kyseisten suojeltujen lajien lisäksi rakennusten purkamista suunniteltaessa tulee huomioida, ettei rakennusta pureta kesken pesimäkauden, sillä kaikki alueella havaitut linnut ovat pesimäaikaan rauhoitettuja.

(vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan)

Kaavoitus katsoo, että yllä mainittuja asioita ei tule määrätä asemakaavamääräyksillä, vaan kaavaselostus on tarkoituksenmukaisempi asiakirja. Selostuksen lisäksi rakennusten lepakko- ja pääskykartoituksen tekemiseen ohjataan purkuluvassa. Asemakaava-alueella rakennuksen purkaminen edellyttää purkulupaa, minkä lupaprosessin yhteydessä kaavoituksella ja ELY-keskuksella on mahdollisuus muistuttaa antamassaan lausunnossa lepakko- ja pääskytilanteen kartoituksesta. Kartoitus voidaan kirjata lupaan purkamisen ehdoksi.

TY-korttelialueiden kaavamääräystä täydennetään niin, että se ohjaa uudisrakentamisen tapahtuvan vähintään korkotasossa +2 mpy (N2000) alueen matalassa luoteisosassa korttelin 176 TY-tontilla.

Hulevesien käsittelytarvetta on arvioitu uudelleen päätyen lausunnossa ehdotettuun ratkaisuun, ettei yleismääräyksellä velvoiteta johtamaan rakennusten kattovesiä hiekan- ja öljynerotuksen tai suodatuksen kautta hulevesiviemäriverkostoon. Yrityspuiston toiminnan luonteen perusteella alueen rakennusten kattojen hulevesissä ei todennäköisesti ole hiekkaa tai öljyä, kuten yleisesti kattovesien tilanne on.

Suojelumerkintöjen määräyksien kirjoitusasu tarkistettu lausunnossa esitetyllä tavalla.

Kaavaselostukseen on täydennetty Pohjanmaan maakuntakaava 2050 edistyminen.

Pohjanmaan liitto: Liitto toteaa, ettei sillä ole lausuttavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavoituksen vastine: *Kirjataan saapuneeksi.*

Pohjanmaan museo: Lausunnossa todetaan, että museolla on ollut mahdollisuus osallistua arvottamistyöhän kaavamuutoksen eri vaiheissa. Museo katsoo, että sen näkemykset alueen arvoista on otettu huomioon kaavaehdotuksessa eikä museolla ole tässä vaiheessa enää lisättävää.

Kaavoituksen vastine: *Kirjataan saapuneeksi.*

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

Kaavoituksen vastine: *Kirjataan saapuneeksi.*

Telia: Telialla on asemakaava-alueella kaapeleita. Mikäli kaavaan liittyvä rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistä oltava yhteydessä vähintään 12 viikkoa ennen mahdollista siirtotarvetta. Siirrot tehdään lähtökohtaisesti tilaajan kustannuksella ja sulan maan aikaan.

Kaavoituksen vastine: *Kirjataan saapuneeksi.*

TUKES: Tukes on antanut kaavamuutoksesta aiemmin lausunnon eikä lausuntoon ole lisättävää.

Kaavoituksen vastine: *Kirjataan saapuneeksi.*

Vaasan Sähköverkko: Kaavaehdotuksessa on huomioitu johtorasitteet olemassa oleville kaapeleille, sekä huomioitu aiemmassa lausunnossa ollut ehdotus muuntamoiden sijoittamisen mahdollistamisesta yleismääräyksellä.

Kaavoituksen vastine: *Kirjataan saapuneeksi.*

Vaasan Vesi: Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on saada siirrettyä vesihuollon runkolinjat ja muut yhteiset johdot korttelialueilta katualueelle. Alueen pohjoisosassa Kupariportin päässä muutamalle johtolinjaukselle tulee perustaa rasitealueet.
Hakija on lupautunut rakentamaan ja kustantamaan kaavamuutoksen edellyttämät johtojen siirrot, muut tarvittavat saneeraukset sekä uudet vesihuoltolinjat jätevesipumppaamoineen. Vesihuoltolinjojen kaivannoista tulee poistaa PIMA-maat sekä kulvertit (maanalainen putkitunneli). Kustannusten jakamisesta sovitaan Vaasan Veden, kaupungin ja hakijan kesken.
Vaasan Vesi toimii tarvittaessa asiantuntijana vesihuoltoinfran suunnittelussa ja valvonnassa sekä hyväksyy muutostöissä käytettävät materiaalit.

Vaasan Vesi laskuttaa oleviin kiinteistöihin tarvittaessa tehtävät vesihuollon muutos- ja mittarointityöt sekä uusista rakennettavista kiinteistöistä rakennusoikeuden mukaiset liittymismaksut.

Kaavoituksen vastine: *Vesihuollon ja muun maanalaisen infrastruktuurin tarkempi suunnittelu on jatkunut luonnosvaiheen jälkeen. Suurin osa vesihuoltolinjoista on sijoitettu katualueeksi kaavassa osoitettaville alueille. Korttelialueille sijoittavien vesihuoltoa varten tarvittavien rasitealueiden lukumäärä on tarkentunut ja rasitealueet merkitään kaavaan.*
Kaavan toteuttamisesta aiheutuvista infran muutosten vastuista ja kustannusten jakamisesta sovitaan maankäyttösopimuksessa Vaasan Veden, kaupungin ja kaavamuutoksen hakijan kesken vesihuollon jatkosuunnitelmien valmistettua. Maankäyttösopimus viedään asemakaavan tavoin hyväksymiskäsittelyyn kaupunginhallitukseen.

Vaasan ympäristöseura: Muistutuksen mukaan kaava-alueen kaakkoiskulman metsäisenä/luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osaksi merkittyyn metsään tulisi lisäksi lisätä s-1-aluerajaus (*Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella suojeltu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka*). Aluerajaus tulisi merkitä metsäalueelle, koska liito-oravan mahdollisesti käyttämien pesäpaikkojen lisäksi (havainnot pöntöistä ja risupesästä) metsä on lajistoltaan ja rakenteeltaan liito-oravalle hyvin soveltuvaa elinympäristöä.
Ympäristöseuran mukaan kaupungin tekemät liito-oravahavainnot tulisi julkaista myös karttamuodossa. Karttojen poisjättämisen seurauksena osallisilla ei käytännössä ole mahdollisuutta tehdä kaavassa tehtyjen liito-oravan suojeluratkaisujen arviointia.
Muistutuksessa esitetään seuraavat muutosesitykset:

1. Kaava-alueelta tehtäviä luontoselvityksiä tulee täydentää kattavimmilla luontotyyppi- ja METSO-elinympäristöselvityksillä.
2. Kaakkoisosan metsikköön tulisi osoittaa s-1-merkintä.
3. Atriumrakennuksen eteläpuolisille metsäalueelle osoitettu LPA-alueen varaus tulee poistaa.
4. Säilytettävien laajempien metsien kaavavaraukset tulee muuttaa joko VL tai EV.
5. Metsänhoitoa ohjaavaa kaavamääräystä (metsäisenä/luonnontilaisena säilytettävä alueen osa) tulee kehittää siten, että lahopuun jättäminen koskee myös metsäalueiden reunoja.

Kaavoituksen vastine: *Muutettavaksi esitettyjen kaavaratkaisujen perusteluiksi esitetään seuraavaa:*

1. *Kaava-alueen luontokartoitukset on tehty samoin käytäntein kuin kaupungin luontoasiantuntijat ovat tehneet vuosien ajan. Kartoitusperiaatteet ovat tarkoituksenmukaisesti yhtenevät kaikilla inventoitavilla alueilla. Kaavojen luontoinventointien lähtökohta on tuottaa neutraali ja puolueeton arvio kaava-alueen tilasta maastohavaintojen ja ennakkotietojen pohjalta. METSO-elinympäristöselvitysten lähtökohta on suojelualueiden perustaminen, minkä vuoksi sen ei katsota sopivan yleisesti käytettäväksi kaava-alueiden luonnon arvioimisessa. Strömbergin kaava-alueella maa-alueet ovat yksityisen omistamia, jolloin aloite metsäalueiden suojelusta tulisi tulla maanomistajalta.*
2. *Kaakkoisosan metsän aluesuojelumerkintöjä on uudelleen tarkasteltu. Metsässä on havaittu liito-oravan mahdollisesti käyttämiä pesärakenteita, mutta tehdyt papanahavainnot ovat vähäisiä verrattuna kaava-alueen muihin metsiin. Tiedossa kuitenkin on, ettei papanoiden puuttuminen yksittäisinä kartoitusvuosina mahdollisten pesäpuiden juurelta varmista, etteikö kyseessä voisi olla lisääntymis- ja levähdyspaikka. Metsikkö on lajistoltaan ja*

rakenteeltaan liito-oravalle hyvin soveltuvaa, joten se merkitään s-1-alueeksi. Metsäalueen kapea Itäisen Ratakadun suuntainen osa merkitään L-1-merkinnällä liito-oravan kulkuyhteydeksi. Kulkuyhteyden säilyttäminen mahdollistaa lajin siirtymisen kaava-alueella ja sen ulkopuolisilla alueilla tiedossa olevien elinpiirien välillä.

3. *Autopaikkojen korttelialueen (LPA) varausta ei ole mahdollista poistaa olemassa olevien rakennusten pysäköintitarpeen vuoksi. Kyseinen osa metsää ei ole osoitettu säilytettäväksi voimassa olevassa asemakaavassa. LPA-alueen pohjoispuolen TY-tontilla metsäisenä/luonnontilaisena säilytettävän alueen osan/säilytettävän metsän rajausta on tarkistettu, jotta hieman suurempi osa olemassa olevasta metsästä voidaan osoittaa säilytettäväksi.*
4. *EV- ja VL-alueet ovat käyttötarkoituksina yleisiä alueita, joihin liittyy kunnan lunastusvelvollisuus, minkä seurauksena asemakaavalla osoitetut yleiset alueet yleensä siirtyvät korvausta vastaan yksityiseltä maanomistajalta esimerkiksi kunnan omistettavaksi ja ylläpidettäväksi. Tämän kaava-alueen metsäalueiden maanomistaja ei halua myydä pitkään omistamiaan metsiä kaupungille. Maanomistajan tavoitteena ei ole kehittää metsiä, kuten keskusmetsää, virkistystarkoitukseen, vaan säilyttää metsänä, minkä vuoksi käyttötarkoitusmerkintänä virkistysalue (V/VL) ei sovellu käytettäväksi kyseisissä metsissä. Erityisesti metsänpohjan kulumisen kannalta on parempi, ettei alueen metsiä osoiteta yleisiksi virkistysmetsiksi. Käyttötarkoituksena suojaviheralue (EV) ei kuvaa yrityspuiston sisäosiin sijoittuvia suurempia metsäalueita, koska EV-alueet ovat liikenneväylien varrelta varattavia vyöhykkeitä, joiden päätarkoitus on suojata alueen toimintoja liikenteen haitoilta.*
5. *Lahopuita koskevan määräyksen tarkoitus on ohjata siirtämään todennäköisemmin läheltä rakennuksia/katualueita kaadettavat huonokuntoiset tai jo lahopuuksi määriteltävät puut metsien sisäosiin lahoamaan, minkä vuoksi määräys on täydennetty seuraavaksi: ”Kaadettavaa lahopuuta tulee tarvittaessa siirtäen jättää maalahopuuksi metsien sisäosiin”.*

5.6 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

Asemakaavaehdotusta on saatujen lausuntojen ja muistutuksen sekä jatkosuunnittelussa todettujen tarpeiden perusteella täydennetty ja tarkistettu.

Kaava-alueelta ja sen lähialueilta liito-oravasta tehtyjen havaintojen vaikutusta kaavamerkintöihin on uudelleen arvioitu kaupungin ja ELY-keskuksen yhteistyönä ennen kaavamuutoksen etenemistä kaupunginhallitukseen. Tarkastelun perusteella alueelle on osoitettu uusia aluesuojelurajauksia (s-1, L-1) lajin elinmahdollisuuksien säilymisen mahdollistamiseksi.

Asemakaavakarttaa ja –määräyksiä on tarkistettu seuraavasti:

- Korttelin 175 T-tontin ja LPA-alueen rasitealueille on lisätty uusia rasitteita oleville rasitealueille.
- Korttelin 172 T-tontille on lisätty uusia rasitealueita.
- Korttelin 173 T-tontille sijoittuvaa KTY-tonttia palvelevaa ajorasitetta on laajennettu.
- Korttelin 173 TY-tontin Strömberginkadun eteläisimmän liittymän kohdalle on lisätty liittymäkielto. Strömberginkadulla ollutta liittymäkieltoa on tarkistettu.
- Dynamotien alkuosaan lähelle Strömberginkadun risteystä on lisätty katualueen molemmin puolin liittymäkiellot.
- Sähkötien ja Itäisen Ratakadun risteyksessä liittymäkieltoa on jatkettu pidemmälle Sähkötien katualueella. Korttelissa 175 TY-tontin ja Itäisen Ratakadun rajan suuntaista liittymäkieltoa on jatkettu.

- Korttelin 176 KTY-tontin uudisrakentamisen mahdollistavaa rakennusalaa on tarkistettu. Rakennusoikeutta ei ole muutettu.
- Itäisen Ratakadun katualueelle osoitettu puurivi osoitetaan koko katualueen matkalle Kupariportilta Strömberginkadulle.
- TY-käyttötarkoitusmerkinnän kaavamääräystä täydennetään niin, että se ohjaa uudisrakentamisen tapahtuvan vähintään korkotasossa +2,8 mpy (N2000) alueen matalassa luoteisosassa korttelin 176 TY-tontilla.
- Hulevesimääräystä on täsmennetty siten, että hiekan- ja öljynerotuksen kautta tulee ohjata piha- ja pysäköintialueiden hulevedet muttei rakennusten kattovesiä.
- Aitaamista koskevaa yleismääräystä on täydennetty siten, että tumman harmaan lisäksi tumman vihreää ehdotetaan ympäristöönsä nähden mahdollisimman huomaamattomaksi aidan sävyksi.
- Alueen kaakkoisosaan metsikköön on osoitettu merkintä s-1 (suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella suojeltu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka) sekä L-1 (liito-oravan kulkuyhteys).
- Keskusmetsän itäosaan on osoitettu merkintä s-1.
- Korttelin 173 LPA-alueen pysäköintitalon rakennusalaa on tarkistettu, jotta se huomioi Strömberginkadun varressa olevan istutettavan puurivin.
- Säilytettävän metsän (Alueen osa, jolla metsäinen/luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää) määräyksen osaa lahopuun jättämisestä on tarkistettu.
- Korttelin 174 TY-tontilla metsäisenä/luonnontilaisena säilytettävän alueen osan alueellista rajausta on tarkistettu, jotta hieman suurempi osa olevasta metsästä voidaan osoittaa säilytettäväksi.
- Kortteliin 174 on lisätty istutettava alueen osa.
- Muutaman olemassa olevan rakennuksen rakennusoikeus on tarkistettu käytettyä rakennusoikeutta vastaavaksi. Kyse on pienestä (1150 k-m^2) rakennusoikeuden tarkistuksesta.
- Usean määräyksen kirjoitusasua on täsmennetty.

Kaavaselostusta on täydennetty seuraavasti:

- Luontoympäristön kuvaus ja kaavamuutoksen vaikutusten arviointia luontoympäristölle ja maisemalle on täydennetty tiedoilla lepakoiden ja pääskyjen mahdollista lisääntymis- ja levähdyspaikoista alueen rakennuksissa. Lisäksi samoissa tekstikohdissa todetaan, että rakennuksen purkamista suunniteltaessa tulee se tarkistaa kyseisten uhanlaisten, rauhoitettujen lajien varalta ja rakennuksen purkamisesta johtuva lisääntymis- ja levähdyspaikan poistaminen on kiellettyä, ellei ELY-keskus myönnä siihen poikkeuslupaa.
- Korttelialueiden toiminnan ympäristövaikutuksia rajoittavien määräyksien perustelua on täydennetty.
- Asemakaavan kuvausta on täydennetty korttelialueiden osalta.
- Kaavaselostusta on täydennetty prosessin vaiheiden osalta.
- Kaavaselostuksessa on ollut virhe alueella voimassa olevien asemakaavojen rakennusoikeudessa: oikea rakennusoikeus on noin 380 000 k-m^2 noin 400 000 k-m^2 sijasta. Näin ollen kaavamuutoksella kokonaisrakennusoikeus vähenee 50 000 k-m^2 verrattuna voimassa oleviin kaavoihin. Tekeillä olevan kaavamuutoksen kaava-alue on

pienempi kuin voimassa olevan asemakaavan (ak885), jolloin osa ak885 rakennusoikeudesta jää kaavamuutoksen ulkopuolelle. Tarkistus koskee vain nykytilanteen kuvausta, eikä vaikuta kaavaratkaisuun.

Asemakaavaan tehdyt tarkistukset oat vaikutuksiltaan vähäisiä, eivätkä edellytä asemakaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

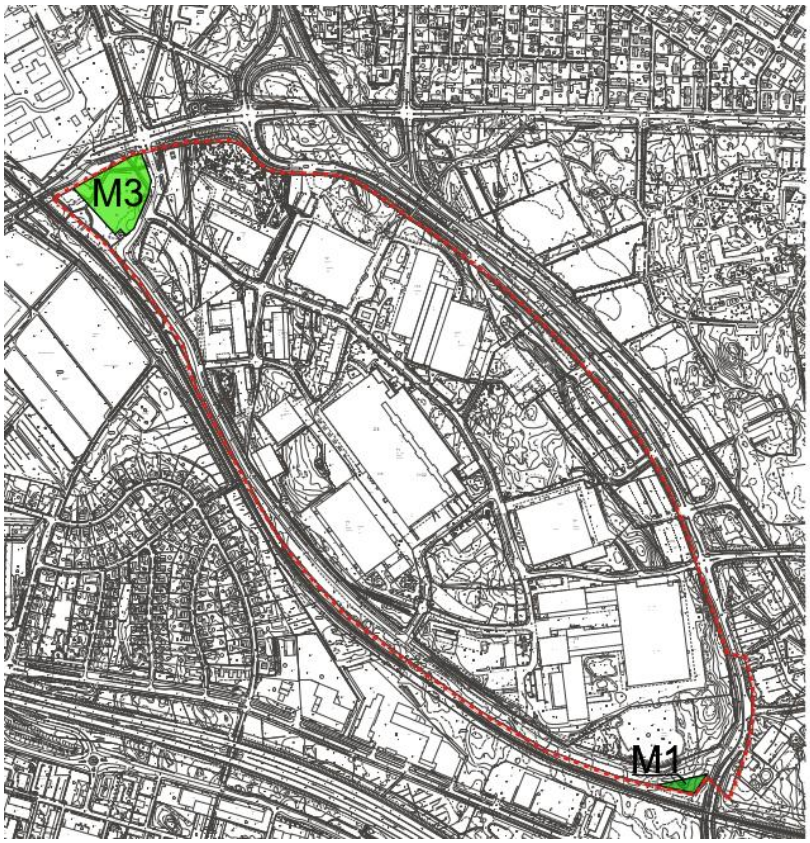
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuonna 2025. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: *www.vaasa.fi/kaavoitus/ak1102*.

Rakentamislupaprosessi on mahdollista aloittaa, kun asemakaava ja sen yhteydessä hyväksytty tonttijako saavat lainvoiman. Kaava-alue on jo pääosin rakennettua aluetta.

Vaasan kaupungin ja ABB:n välillä on solmittu maankäyttösopimus, jolla määritellään kunnallistekniikan toteuttamisvastuu ja kustannusten korvaaminen.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu oheinen hoitoluokitus, jonka mukaisesti suojaviheraluetta ja lähivirkistysaluetta tulee hoitaa.



Strömbergin yrityspuisto
Strömbergs företagspark

HOITOLUOKAT
SKÖTSELKLASSER

M1 Arvometsä.
Värdeskog.

PINTA-ALAT 1510 m²
AREALER

Kokonaispinta-ala 1510 m²
Totalareal

M3 Ulkoilu- ja virkistysmetsä.
Frilufts- och rekreationsskog.

PINTA-ALAT 13587 m²
AREALER

Kokonaispinta-ala 13587 m²
Totalareal

6.3 Toteutuksen seuranta

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

- Alueen kulttuuriympäristön arvojen säilyminen
- Rakennusten elinkaaren ja kunnon seuranta.

LIITTEET

LIITE 1. Asemakaavakartta ja kaavamääräykset.

LIITE 2. Havainnemateriaali täydennysrakentamisesta.

LIITE 3. Viheralueiden hoitoluokitus.

LIITE 4. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

LIITE 5. Asemakaavan seurantalomake.

LIITE 6. Tonttijakokartta.


0
100
200 m
Koskee kaupungin rekisterinpitoalaetta
Berör stadens registerföringsområde
Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.
Planläggningens baskarta uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.
Vaasa
Vasa
11.4.2024
Kiinteistötietojärjestelmä
Fastighetsinformationssystem
Kiinteistösihteeri
Fastighetssekreterare
Benjamin Tulonen
Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK22
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000
6997008
6528822
6528395

VAASA
VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
24. kaupunginosa
kortteli 156
sekä puisto– ja katualueet

DETALJPLANEÄNDRING
stadsdel 24
kvarter 156
samt park– och gatuområden

KÄSITTELYT
BEHANDLINGAR

Vireilletulo / Aktuell 30.11.2022
OAS nähtävillä MRL § 63 / PDB till påseende 08.06.2023
Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 10.12.2024
Valmist.vaiheen kuulem. MRA § 30 / Hörande i beredningsskedet 17.12.2024
Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 28.05.2025
Julkisesti nähtävillä MRA § 27 / Till allmänt påseende 10.06.2025
Kaupunginhallitus / Stadsstyrelse 22.9.2025
Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige 29.9.2025
Päätöksen voimaantulosta ilmoittaminen AKL § 200 12.11.2025

KAAVOITUS
PLANLÄGGNING

Kaava nr
Stadsplan 1102

Mittakaava
Skala 1/2000

Laatinut
Uppgjord av AII

Piirtänyt
Ritad av BVi

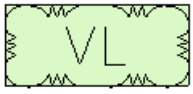
Pvm
Datum 20.05.2025

Korjattu
Ändring 20.08.2025

Päivi Korkealaakso

kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEBESTÄMMELSER

Merkintä	Selitys
	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat ilman, veden tai maaperän pilaantumista. Suunnittelussa tulee huomioida sitä ympäröivien alueiden käyttötarkoitus siten, että toiminnasta aiheutuva melutaso ei ylitä säädettyjä ohjearvoja. Liike- ja toimistotilat tulee sijoittaa ensisijaisesti kadun varteen. Kvartersområde för verksamhetsbyggnader. På området får uppföras kontorsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader som inte ger upphov till miljöstörningar. På området får det inte placeras funktioner som orsakar föroreningar av luft, vatten eller mark. Vid planeringen ska de omgivande områdenas användningsändamål beaktas så att nivån på bullret från verksamheten inte överskrider föreskrivna riktvärden. Affärs- och kontorslokaler ska i första hand placeras invid gatan.
	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat ilman pilaantumista. Suunnittelussa tulee huomioida sitä ympäröivien alueiden käyttötarkoitus siten, että toiminnasta aiheutuva melutaso ei ylitä säädettyjä ohjearvoja. Toimistotilat tulee sijoittaa ensisijaisesti kadun varteen ja varastotoiminnot pihan perälle. Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. På området får det inte placeras funktioner som orsakar luftföroreningar. Vid planeringen ska de omgivande områdenas användningsändamål beaktas så att nivån på bullret från verksamheten inte överskrider föreskrivna riktvärden. Kontorslokaler ska i första hand placeras invid gatan och lagerfunktioner längst in på gården.
	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka aiheuttavat ilman, veden tai maaperän pilaantumista. Suunnittelussa tulee huomioida sitä ympäröivien alueiden käyttötarkoitus siten, että toiminnasta aiheutuva melutaso ei ylitä säädettyjä ohjearvoja. Toimistotilat tulee sijoittaa ensisijaisesti kadun varteen ja varastotoiminnot pihan perälle. Korttelin 176 TY-tontilla tulvavahingolle alttiiden rakenteiden korkeusasema tulee olla kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen, mutta kuitenkin vähintään +2.80 (N2000). Kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. På området får uppföras industri- och lagerbyggnader som inte ger upphov till miljöstörningar. På området får det inte placeras funktioner som orsakar föroreningar av luft, vatten eller mark. Vid planeringen ska de omgivande områdenas användningsändamål beaktas så att nivån på bullret från verksamheten inte överskrider föreskrivna riktvärden. Kontorslokaler ska i första hand placeras invid gatan och lagerfunktioner längst in på gården. På TY-tomten i kvarter 176 ska konstruktioner som kan utsättas för översvämningsskador placeras på den nivå som anges i stadens byggnadsordning, dock minst på nivån +2.80 (N2000).
	Lähivirkistysalue. Alue säilytetään monimuotoisena metsänä. Alue tulee hoitaa kasvupohjansa mukaisena, monikerroksisena kasvillisuusvyöhykkeenä.

Område för närrekreation.
Området bevaras som en mångformig skog. Området ska skötas som en växtlighetszon med flera skikt enligt sitt växtunderlag.



Autopaikkojen korttelialue, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille.
Kortteleissa 173 ja 175 korttelialueelle saa sijoittaa jäteveden pumppaamon.
Korttelissa 173 korttelialueelle saa sijoittaa pysäköintilaitoksen. Pysäköintilaitoksen tulee olla väritykseltään luonnonmukainen ja ympäristöön sopiva.

Kvartersområde för bilplatser, genom vilket körförbindelse får ordnas till angränsande tomter.
I kvarteren 173 och 175 får en pumpstation för avloppsvatten placeras inom kvartersområdet.
På kvartersområdet i kvarter 173 får en parkeringsanläggning placeras. Parkeringsanläggningen bör ha en naturenlig färg och vara lämplig i miljön.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, jolle saa rakentaa enintään 20 m² kokoisen muuntamon.
Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning, på vilket en transformatorbyggnad i en våning på högst 20 m² våningsyta får byggas.



Suojaviheralue.
Alue säilytetään monimuotoisena ja monikerroksisena metsänä. Alueella on turvattava luonnonsuojelulain 70 §:n perusteella suojellun liito-oravan liikkuminen elinpiirien ydinalueiden välillä. Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa siten, että liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä latvusyhteys säilytetään. Puustoa tulee tarvittaessa lisätä istutuksin liito-oravan elinympäristöön sopivilla puulajeilla.

Skyddsgrönområde.
Området bevaras som en mångformig skog med flera skikt. På området ska det tryggas att den utifrån 70 § i naturvårdslagen skyddade flygekorren kan röra sig mellan kärnområden i habitaten. Områdets trädbestånd ska bevaras eller skötas så att en tillräcklig kronslutenhet bevaras med tanke på flygekorrens möjligheter att förflytta sig. Trädbeståndet på området ska vid behov utökas med planteringar av trädslag som lämpar sig för flygekorrens livsmiljö.

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



Kaupunginosan raja.
Stadsdelsgräns.

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

Osa-alueen raja.
Gräns för delområde.

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

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

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

24

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

172

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

SÄHKÖTIE

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

10000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

ty45%

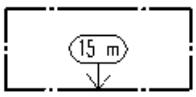
Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuus- ja varastotilojen rakentamiseen.
Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna våningsytan på tomten får användas till byggande av industri- och lagerlokaler som inte medför miljöstörningar.

kty45%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia tontille sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää toimitilojen rakentamiseen. Tontille saa sijoittaa toimisto-, tutkimus-, näyttely-, koulutus-, myymälä-, ravintola- tai vastaavia tiloja, sekä liikuntaa ja vapaa-ajan toimintaa palvelevia tiloja.
Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna våningsytan på tomten får användas till byggande av verksamhetslokaler. På tomten får det placeras kontors-, forsknings-, utställnings-, utbildnings-, butiks- och restauranglokaler eller motsvarande lokaler samt lokaler som betjänar idrotts- och fritidsverksamhet.

III

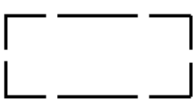
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



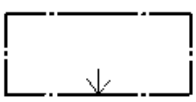
Rakennuksen julkisivun enimmäiskorkeus metreinä.
Fasadens högsta höjd i meter.



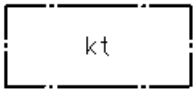
Rakennusala.
Byggnadsyta.



Ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.



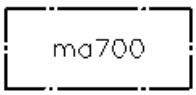
Katoksen rakennusala.
Byggnadsyta för skyddstak.



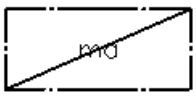
Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon. Muuntamon tarkka sijainti tulee suunnitella siten, että olemassa olevaa puustoa poistetaan mahdollisimman vähän. Muuntamo tulee sopeuttaa ympäristöönsä julkisivuvärityksen, -materiaalien, kattomuodon ja istutusten avulla. Muuntamokopin tulee olla selkeä ja kappalemainen.
Byggnadsyta där transformator får placeras. Den exakta placeringen av transformatorn ska planeras så att så lite som möjligt tas bort av det befintliga trädbeståndet. Transformatorn ska anpassas till sin omgivning med hjälp av fasadens färg och material, takets form och planteringar. Transformatorskåpet ska vara tydligt och blockaktigt.



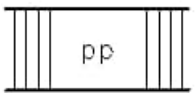
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon. Muuntamon tarkka sijainti tulee suunnitella siten, että olemassa olevaa puustoa poistetaan mahdollisimman vähän. Muuntamo tulee sopeuttaa ympäristöönsä julkisivuvärityksen, -materiaalien, kattomuodon ja istutusten avulla. Muuntamokopin tulee olla selkeä ja kappalemainen.
Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.Den exakta placeringen av transformatorn ska planeras så att så lite som möjligt tas bort av det befintliga trädbeståndet. Transformatorn ska anpassas till sin omgivning med hjälp av fasadens färg och material, takets form och planteringar. Transformatorskåpet ska vara tydligt och blockaktigt.



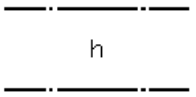
Rakennusalalle saa sijoittaa enintään 700 k-m² alueen työntekijöiden lyhytaikaiseen käyttöön tarkoitettuja majoitustiloja.
På byggnadsytan får placeras högst 700 m² vy inkvarteringslokaler som är avsedda för korttidsboende för anställda på området.



Maanalainen tila.
Underjordiskt utrymme.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
För områdets interna servicetrafik reserverad del av område.



Ajoyhteys.
Körförbindelse.



Alueen sisäiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.
Områdesdel reserverad för gång- och cykeltrafik inom området.



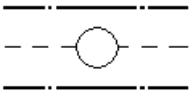
Pysäköimispaikka.
Parkeringsplats.

(174,175)

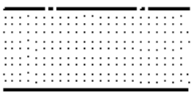
Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.
Siffrorna inom parentesen anger de kvarter, vilkas bilplatser får förläggas till området.



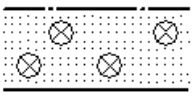
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
z=sähkö, v=vesi, j=viemäri, l=kaukolämpö, h=hulevesi
För underjordisk ledning reserverad del av område.
z=elektrisitet, v=vatten, j=avlopp, l= fjärrvärme, h=dagvatten

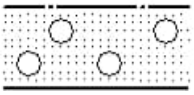


Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



Alueen osa, jolla metsäinen/luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää.
Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena ja olemassa olevaa puustoa, erityisesti suuria puita, on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnonhoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet. Alueella tulee säilyttää liito-oravan ydinalueet sekä muiden metsien osalta lajin liikkumisen kannalta riittävästi puustoa. Alueen metsänpohja tulee säilyttää ja olevaa kasvillisuutta tulee täydentää monimuotoisella kasvillisuudella. Mikäli alueelta joudutaan kaatamaan puita, kuten ympäristölleen vaarallinen puu, tulee ne korvata uusilla puuistutuksilla. Kaadettavaa lahopuuta tulee tarvittaessa siirtäen jättää maalahopuuksi metsien sisäosiin.
Alue tulee suojata työmaa-aikana huomioiden erityisesti lähellä korttelin rajaa oleva puusto.
Itäisen Ratakadun puoleisen säilytettävän alueen läpi saa järjestää 7 metriä leveän tonttiliittymän korttelin 174 eteläiselle T-tontille tontinrajan siltä osalta, johon ei ole osoitettu liittymäkieltoa.

Del av område där landskapets skogsbevuxna/naturliga karaktär ska bevaras.
Området ska bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt och det befintliga trädbeståndet, i synnerhet stora träd, ska bevaras så att endast åtgärder som är nödvändiga för naturvård tillåts. På området bör kärnområden för flygekorren bevaras samt, när det gäller övriga skogar, ett tillräckligt trädbestånd för att arten ska kunna röra sig. Områdets skogsbotten ska bevaras och den befintliga vegetationen ska kompletteras med mångsidig vegetation. Om det på området måste avverkas träd som exempelvis medför fara för omgivningen, ska de ersättas med nyplanteringar. Murkna träd som fälls ska vid behov flyttas och lämnas som död liggande ved i de inre delarna av skogarna.
Området ska skyddas under byggplatstiden, framför allt det trädbestånd som finns nära kvarterets gräns.
Genom det område som ska bevaras på Östra Bangatans sida får det ordnas en sju meter bred tomtanslutning till den södra T-tomten i kvarter 174 vid den del av tomtgränsen där det inte anvisas något anslutningsförbud.



Alueen osa, jolle on istutettava puita.
Områdesdel, där träd ska planteras.



Säilytettävä ja täydennettävä puurivi.
Trädrad som bör bevaras och kompletteras.



Suojeltava, maisemallisesti/kaupunkikuvallisesti tärkeä puu.
Landskapsmässigt/stadsbildmässigt viktigt träd som ska skyddas.



Istutettava puurivi.
Trädrad som ska planteras.

s – 1

Suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 78 §:n perusteella suojeltu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka.
Alueen puusto tulee säilyttää tai hoitaa niin, että liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyy. Liito-oravan liikkumisen ja ruokailun kannalta riittävä puusto tulee säilyttää. Aluetta koskevista toimenpiteistä on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa hyvissä ajoin.

Del av område som ska skyddas på vilken det finns en med stöd av 78 § i naturvårdslagen skyddad plats där flygekorren förökar sig och rastar.
Trädbeståndet på området ska bevaras eller vårdas så att de platser där flygekorren förökar sig och rastar och det trädbestånd som skyddar dem finns kvar. Tillräckligt med träd för att flygekorren ska kunna förflytta sig och få sin föda ska bevaras. Det ska förhandlas i god tid med miljömyndigheten om åtgärder som berör området.

L – 1

Liito-oravan kulkuyhteys.
Alueen osa, jolla puustoinen kulkuyhteys liito-oravan elinalueiden välillä tulee säilyttää. Alueen puusto tulee hoitaa siten, että metsänkäsittelyssä säästetään riittävä määrä lajin liikkumiseen soveltuvia puita. Tarvittaessa alueen puustoa tulee uudistaa ja lisätä istutuksin liito-oravan elinympäristöön sopivilla puulajeilla siten, että kulkuyhteys säilyy.

Ekologisk korridor för flygekorren.
Del av område där den skogsbevuxna ekologiska korridoren mellan flygekorrens livsmiljöer ska bevaras. Trädbeståndet på området ska skötas så att tillräckligt många träd som arten kan använda för att ta sig fram sparas vid skogshanteringen. Vid behov ska trädbeståndet på området förnyas och utökas med planteringar av trädslag som lämpar sig för flygekorrens livsmiljö så att den ekologiska korridoren bevaras.



Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (Strömbergin teollisuus- ja asuinalue).
Aluekokonaisuuden luonne sekä rakennusten, rakenteiden, puuston, istutusten ja alueen muiden osien ominaispiirteet on säilytettävä. Alueen rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Lisä- ja korjausrakentamisessa tulee erityistä huomiota kiinnittää siihen, ettei toimenpiteillä turmella kohteen kulttuurihistoriallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja. Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus antaa lausunto alueen rakennuksia ja maisemaa muuttavista toimenpiteistä ennen lupapäätöksen antamista. Puita hoidettaessa ja uusittaessa tulee huomioida kulttuuriympäristön metsäisen luonteen säilyminen.

Byggd kulturmiljö av riksintresse (Strömbergs industri- och bostadsområde).
Områdeshelhetens karaktär samt särdragen hos byggnaderna, konstruktionerna, trädbeståndet, planteringarna och områdets övriga delar ska bevaras. Områdets byggnadsarv ska värnas genom att området hålls i ändamålsenlig användning. Vid tillbyggnad och reparationer bör särskild uppmärksamhet fästas vid att åtgärderna inte leder till att objektets kulturhistoriska eller stadsbildmässiga värden förstörs. Museimyndigheten ska beredas möjlighet att ge ett utlåtande om sådana åtgärder som innebär förändringar för områdets byggnader och landskap. Vid skötsel och förnyelse av träd ska uppmärksamhet fästas vid bevarandet av kulturmiljöns skogskaraktär.

sr – 3

Suojeltava rakennus.
Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tärvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, rakennus on korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa hyvissä ajoin.

Byggnad som ska skyddas.

En kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefull byggnad som inte får rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte fördärvar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som strider mot denna målsättning tidigare har utförts i byggnaden ska man sträva efter att i samband med ändringsarbeten reparera byggnaden på ett sätt som passar ihop med stilen. Då ändrings- och reparationsarbeten planeras, ska det förhandlas med det regionala ansvarsmuseet i god tid.

sr – 5

Suojeltava rakennus.
Kulttuurihistoriallisesti tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasun luonne säilyy ja että yksityiskohdat, materiaalit ja värit soveltuvat rakennuksen luonteeseen. Muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa hyvissä ajoin.

Byggnad som ska skyddas.
En kulturhistoriskt viktig byggnad som inte får rivas. Reparations- och ändringsarbetena i byggnaden ska vara sådana att byggnadens yttre karaktär bevaras och att detaljerna, materialen och färgerna passar ihop med byggnadens karaktär. Då ändrings- och reparationsarbeten planeras, ska det förhandlas med det regionala ansvarsmuseet i god tid.

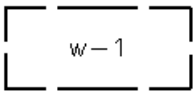
sr – 7

Suojeltava julkisivun osa.
Suojelu koskee julkisivun alkuperäisiä osia.
Del av fasad som ska skyddas.
Skyddet gäller fasadens ursprungliga delar.

sr – 10

Säilytettävä rakennelma (pyöräkatos, kivimuuri, hätäpoistumisreitti).
Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennelma, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä rakennelman ulkoasu tulee säilyttää ja korjauksissa tulee noudattaa alkuperäistä rakennustapaa.

Konstruktioner som ska bevaras (cykeltak, stenmur, nödutgång).
En kulturhistoriskt värdefull konstruktion som inte får rivas. I samband med reparations- och ändringsarbeten ska konstruktionens yttre bevaras och vid reparationer ska det ursprungliga byggsättet följas.



Ohjeellinen avo-ojaa varten varattu alueen osa sade- ja pintavesien imeyttämistä, viivyttämistä tai johtamista varten.
Riktgivande del av område som är reserverad för ett öppet dike för infiltrering, fördröjning eller ledning av regn- och ytvatten.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Ennen asemakaavan lainvoimaisuutta rakennetulle rakennukselle voidaan myöntää muutos- tai korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty
- tontin rakennusalasta, silloin kuin olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa määrätty rakennusalaksi.

MAAPERÄN PUHDISTUSTARVE
Ennen alueella tapahtuvaa rakentamista maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ja maaperä on tarvittavilta osin puhdistettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

HAPPAMAT SULFAATTIMAAT
Ennen rakennushankkeeseen/toimenpiteisiin ryhtymistä on selvitettävä mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely.

RAKENNUSTEN KÄYTTÖTARKOITUKSET
Alueelle ei saa sijoittaa asuntoja, vähittäiskaupan suuryksikköä, keskustahakuista erikoiskauppaa tai päivittäistavarakauppaa.

RAKENNUSOIKEUS
Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja rakennusoikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa sisäänkäyntikatoksia ja ilmastointikonehuoneita, ympäristöön soveltuvia polkupyörä- ja jätekatoksia, sekä vähäisessä määrin muita toimintaa ja teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (esim. muuntamot).

RAKENNUSTEN JULKISIVUT
Suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida alueen sijainti valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY). Uudet rakennukset, rakennusosat ja rakennelmat tulee sovittaa yhteen olevan rakennuskannan kulttuurihistoriallisiin arvoihin niin, että muodostuu yhtenäinen katunäkymä pääkadun, Strömbergin puistotien, suuntaan rakentamistavan, materiaalien ja värityksen osalta. Rakennuksen kokonaishahmon tulee olla selkeä, kappalemainen ja rauhallinen. Ikkuna-aukotuksen tulee olla pystysuuntaista suuria yhtenäisiä lasipintoja lukuun ottamatta. Julkisivuvärejä saa olla enintään kaksi: pääväri ja tehosteväri. Päävärin tulee olla vaalea, lämmin ja luonnonläheinen sopien olevaan rakennuskantaan. Julkisivumateriaalina käytetään korkeintaan kahta eri materiaalia, joiden tulee olla mattapintaisia. Julkisivumateriaalivaihtoehdot ovat tiili, rappaus, peittomaalattu puu, hienopesupintainen betoni, uritettu ja hienopesty väribetoni tai vastaava materiaali. Kattomuotona on harjakatto tai runkosyvyydeltään suurissa rakennuksissa tasakatto.

Ilmastointikonehuoneita saa sijoittaa suurimman sallitun kerrosluvun yläpuolelle. IV-konehuoneet sekä muut tekniset järjestelmät ja tilat tulee suunnitella osaksi rakennuksen arkkitehtonista kokonaisuutta.
Mainoslaitteet ja niiden kiinnikkeet suunnitellaan osana rakennuksen arkkitehtuuria. Julkisivuille saa kiinnittää värisävyiltään neutraaleja, pienikokoisia mainoksia tai valomainoksia.

UUSIUTUVA ENERGIA
Rakennusten katoille saa sijoittaa aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitettuja laitteita ja muita uusiutuvaa energiaa tuottavia teknisiä laitteita. Katolle sijoitettavat tekniset tilat ja laitteet tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin kaupunkikuvalliset ja maisemalliset vaikutukset huomioon ottaen.

PIHA-ALUEIDEN KÄSITTELY JA MITOITUS
Tontin pihajärjestelyt on sovitettava kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaaseen ympäristöön. Rakennusten sijoitus ja korkeusasema sekä piha-alueiden jäsentely tulee tehdä luonnollisia maastonmuotoja noudattaen. Avokalliot ja suuret kivet tulee lähtökohtaisesti säilyttää.
Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että piha-alueiden pintamateriaalit, valaistus ja opastus soveltuvat arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Rakentamattomat rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä, huolto-/lastauspihoina eikä pysäköintiin, on pidettävä huolitellussa kunnossa ja istutettava. Vähintään kaavassa säilytettäväksi puustoksi osoitettu olemassa oleva puusto tulee säilyttää.
Tontin sisäiset kävely- ja pyöräily-yhteydet tulee toteuttaa turvallisiksi ja helppokulkuisiksi sekä erottaa raskaasta liikenteestä sekä huolto-, lastaus- ja pysäköintialueista.

ISTUTETTAVAT PUUT
Alueelle tulee istuttaa monipuolisesti eri puulajeja, kuten mäntyjä, tammia, pihlajia, koivuja tai leppiä mahdollisimman suurina taimina.

AITAAMINEN
Tonttien aitaaminen ei sovellu arvokkaalle RKY-alueelle, jossa tavoitteena on aluekokonaisuuden avoimen luonteen säilyttäminen. Tonttien aitaamista pitää välttää ja tontti voidaan aidata vain, jos se on toiminnan kannalta välttämätöntä. Ulkoasultaan aidan tulee olla metallirakenteinen ja mahdollisimman huomaamaton, esim. 3-lankaverkkoa sävyltään tumman

harmaa tai vihreä. Aidan tulee sijoittua mahdollisimman lähelle rakennusta, jotta vehreä, puistomainen kaupunkikuva säilyy erityisesti pääkadun, Strömbergin puistotien, suuntaan. Vierekkäisten tonttien aitojen tulee liittyä luontevasti toisiinsa. Etenkin pitkiä aitoja tulee pehmentää niihin liittyvillä istutuksilla.

JÄTEHUOLTO JA VARASTOINTI
Jätteiden käsittely ja muut ns. likaiset toiminnat sekä varastointi tulee sijoittaa pääkadun, Strömbergin puistotien, katunäkymien ulkopuolelle tai suojata katoksella, ikivihrein istutuksin tai näkösuoja-aidalla.

HULEVEDET
Tonttien hulevedet tulee viivyttää tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään. Hulevesiä voidaan hallita ohjaamalla ne kasvillisuuden käyttöön tai viivytyspainanteisiin maastonmuotoilun avulla. Viivyttävien rakenteiden (maanalaiset viivytyskaivannot ja -säiliöt, suodatus-, viivytys- ja imeytyspainanteet) tilavuuden tulee olla vähintään 1 m^3/100 m^2 läpäisemätöntä pintaa kohti. Tonttien piha- ja pysäköintialueiden hulevedet tulee johtaa hiekan- ja öljynerotuksen tai suodatuksen kautta hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytyksessä voidaan käyttää viherkattoja. Katualueiden kuivatus toteutetaan hulevesiviemäreillä ja ojilla.
Rakennushankkeeseen ryhtyvän tulee tehdä rakennusluvan yhteydessä tontin hulevesien hallinta- ja käsittelysuunnitelma ja hyväksyttää se rakennusvalvonnassa.
Hulevesisuunnitelmassa tulee huomioida, että alueella esiintyy pilaantuneita maita.
Rakentamisen aikana hulevesien hallinta tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei vesien määrä kasva eikä laatu heikkene nykytilaan verrattuna.

PYSÄKÖINTI
Pysäköintialueet autopaikkojen korttelialueilla (LPA) ja tonteilla tulee toteuttaa siten, että
- vanhoja puita säilytetään
- pysäköintialue jäsennöidään puu- ja pensasistutuksin
- huomioidaan hulevesien imeytyminen maastoon.

Pyöräpaikkojen tulee olla helppokäyttöisiä ja sijaita maantasossa helposti saavutettavissa pääasiassa rakennusten sisäänkäyntien läheisyydessä. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee sijoittaa katettuun tilaan ja paikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
suojeltavat rakennukset 1 ap / 100 k-m^2
liike- ja toimistotilat 1 ap / 50 k-m^2
tuotanto- ja varastotilat 1 ap / 200 k-m^2

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
kaikki tilat 1 pp / 3 työntekijää

Korttelin 173 KTY-tontin autopaikkojen vähimmäismäärät:
liike- ja toimistotilat 1 ap / 70 k-m^2
tuotanto- ja varastotilat 1 ap / 200 k-m^2

Korttelissa 173 sijaitsevan T-korttelialueen pysäköintipaikkoja voidaan sijoittaa väliaikaisesti KTY-korttelialueelle. Kun korttelialue rakentuu asemakaavan mukaiseksi, T-korttelialueen pysäköintipaikat tulee sijoittaa omalle tontille.

Korttelissa 172 kulkevat johdot, joille ei ole kaavassa merkitty johtorasitetta, tulee maanomistajan toimesta ja kustantamana siirtää Vaasan kaupunkia konsultoiden katualueelle ennen rakennushankkeeseen ryhtymistä.

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Bygglov för reparationer och ändringar kan beviljas en byggnad för vilken bygglov har beviljats innan detaljplanen har vunnit laga kraft utan hinder av vad som bestäms i detaljplanen om
– tomtens byggnadsyta, ifall en befintlig byggnad står utanför det område som i planen anvisas som byggnadsyta.

BEHOV AV SANERING AV MARK
Markens föroreningsgrad ska undersökas och marken till nödvändiga delar saneras på ett av miljömyndigheten godkänt sätt innan byggandet på området inleds.

SURA SULFATJORDAR
Innan byggprojektet/åtgärderna vidtas ska förekomsten av eventuella sura sulfatjordar och behandling av dem utredas.

BYGGNADERNAS ANVÄNDNINGSÄNDAMÅL
På området får det inte placeras bostäder, en stor detaljhandelsenhet, centruminriktad fackhandel eller dagligvaruhandel.

BYGGRÄTT
Utöver den på plankartan fastställda byggytan och byggrätten kan det på kvartersområdena placeras ingångstak och ventilationsmaskinrum, till omgivningen anpassade cykel- och avfallstak samt i mindre utsträckning andra konstruktioner som betjänar verksamheten och den tekniska försörjningen (t.ex. transformatorer).

BYGGNADERNAS FASADER
Vid planeringen och genomförandet bör områdets läge i en byggd kulturmiljö av riksintresse beaktas (RKY). Nya byggnader, byggnadsdelar och konstruktioner ska anpassas till det befintliga byggnadsbeståndets kulturhistoriska värden så, att det bildas en enhetlig gatuvy i huvudgatan Strömbergs parkväg riktning när det gäller byggsättet, materialen och färgsättningen. Byggnadens helhetsgestalt ska vara tydlig, blockaktig och lugn. Fönsteröppningarna ska vara vertikala, bortsett från stora enhetliga glasytor. Antalet färger på fasaden får vara högst två: huvudfärg och effektfärg. Huvudfärgen ska vara ljus, varm och naturnära och passa in i det befintliga byggnadsbeståndet. Som fasadmaterial används högst två olika material som ska ha matt yta. Fasadmaterialalternativen är tegel, rappning, täckmålat trä, fintvättad betong, räfflad och fintvättad färgbetong eller motsvarande material. Takformen är sadeltak eller plant tak i byggnader med stort stomdjup.

Ventilationsmaskinrum får placeras ovanför det största tillåtna antalet våningar.
Ventilationsmaskinrum och andra tekniska system och utrymmen ska planeras som en del av byggnadens arkitektoniska helhet.
Reklamanordningar och deras fästen planeras som en del av byggnadens arkitektur. På fasaderna får fästas till färgnyansen neutral reklam eller ljusreklam i litet format.

FÖRNYBAR ENERGI
På byggnadernas tak får placeras anordningar, som är avsedda för utnyttjande av solenergi, och andra tekniska anordningar som producerar förnybar energi. Sådana tekniska utrymmen och anordningar som placeras på taket ska anpassas till byggnadens arkitektur med beaktande av de stadsbildsmässiga och landskapsmässiga konsekvenserna.

BEHANDLING OCH DIMENSIONERING AV GÅRDSPLANER
Gårdsarrangemanget på tomten bör anpassas till den kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefulla miljön. Byggnadernas placering och höjdläge samt gårdsområdenas strukturering ska göras med iakttagande av de naturliga terrängformationerna. Utgångspunkten är att berghällar och stora stenar ska bevaras.
Vid planeringen bör särskild uppmärksamhet fästas vid att gårdsområdenas ytmaterial, belysning och skyltning är lämpliga i den värdefulla kulturmiljön.

Sådana obebyggda delar av byggnadsplatsen som inte används som körvägar, som service-/lastgårdar eller för parkering, ska hållas i ett snyggt skick och planteras. Bevaras ska åtminstone det befintliga trädbestånd som i planen har angetts att ska bevaras.
Tomtens interna gång- och cykelförbindelser ska anläggas så att de är trygga och lättillgängliga samt avskiljas från den tunga trafiken och service-, last- och parkeringsområdena.

TRÄD SOM SKA PLANTERAS
På området ska olika trädslag planteras mångsidigt, t.ex. tall, ek, rönn, björk eller al, så stora plantor som möjligt.

INHÄGNANDE
Att inhägna tomterna lämpar sig inte i ett värdefullt RKY-område, där syftet är att bevara områdeshelhetens öppna karaktär. Inhägnande av tomterna ska undvikas och en tomt kan inhägnas endast om det är nödvändigt med tanke på verksamheten. Till utseendet ska stängslet ha metallkonstruktion och vara så diskret som möjligt, t.ex. 3-trådsnät i en mörkgrå eller mörkgrön ton. Stängslet ska placeras så nära byggnaden som möjligt så att den lummiga, parklika stadsbilden bevaras särskilt i huvudgatan Strömbergs parkväg riktning. Stängslen på intilliggande tomter ska ansluta till varandra på ett naturligt sätt. I synnerhet långa stängsel ska mjukas upp med anslutande planteringar.

AVFALLSHANTERING OCH LAGRING
Avfallshantering och övriga s.k. smutsiga funktioner samt lagring ska placeras utanför huvudgatan Strömbergs parkväg gatuvyer eller skyddas med tak, planteringar som är gröna året runt eller med insynsskydd.

DAGVATTEN
Tomternas dagvatten bör fördröjas på tomt- eller kvartersområdena innan det leds till dagvattensystemet. Dagvatten kan hanteras genom att det med hjälp av terrängutformning leds till växtligheten eller till fördröjningssänkor. Volymen på de fördröjande konstruktionerna (underjordiska fördröjningsschakt och -behållare, filtrerings-, fördröjnings- och absorberingssänkor) bör vara minst 1 m³/100 m² ogenomsläpplig yta. Dagvatten från tomternas gårds- och parkeringsområden ska ledas via sand- och oljeavskiljning eller filtrering till dagvattenavloppet. Gröntak kan användas vid dagvattenfördröjningen. Dräneringen av gatuområdena genomförs med dagvattenavlopp och diken.
Den som inleder ett byggprojekt ska i samband med bygglovet göra upp en hanterings- och behandlingsplan för dagvattnet på tomten; planen ska läggas fram för byggnadstillsynen för godkännande. I dagvattenplanen ska beaktas att det finns förorenad mark på området. Under byggtiden ska dagvattenhanteringen planeras och genomföras så att vattenmängden inte ökar och så att vattenkvaliteten inte försämras jämfört med nuläget.

PARKERING
Parkeringsområdena på kvartersområdena för bilplatser (LPA) samt på tomterna ska förverkligas så att
- gamla träd bevaras
- parkeringsområdena struktureras med träd- och buskplanteringar
- infiltreringen av dagvatten i terrängen beaktas.

Cykelplatserna ska vara lätta att använda och finnas lättillgängligt på markplanet, huvudsakligen i närheten av byggnadernas ingångar. Minst hälften av cykelplatserna ska placeras i ett utrymme med tak och platserna ska ha möjlighet till ramlåsning.

Minimiantal bilplatser (bp):
skyddade byggnader 1 bp/100 m² vy
affärs- och kontorslokaler 1 bp/50 m² vy
produktions- och lagerlokaler 1 bp/200 m² vy

Minimiantal cykelplatser:

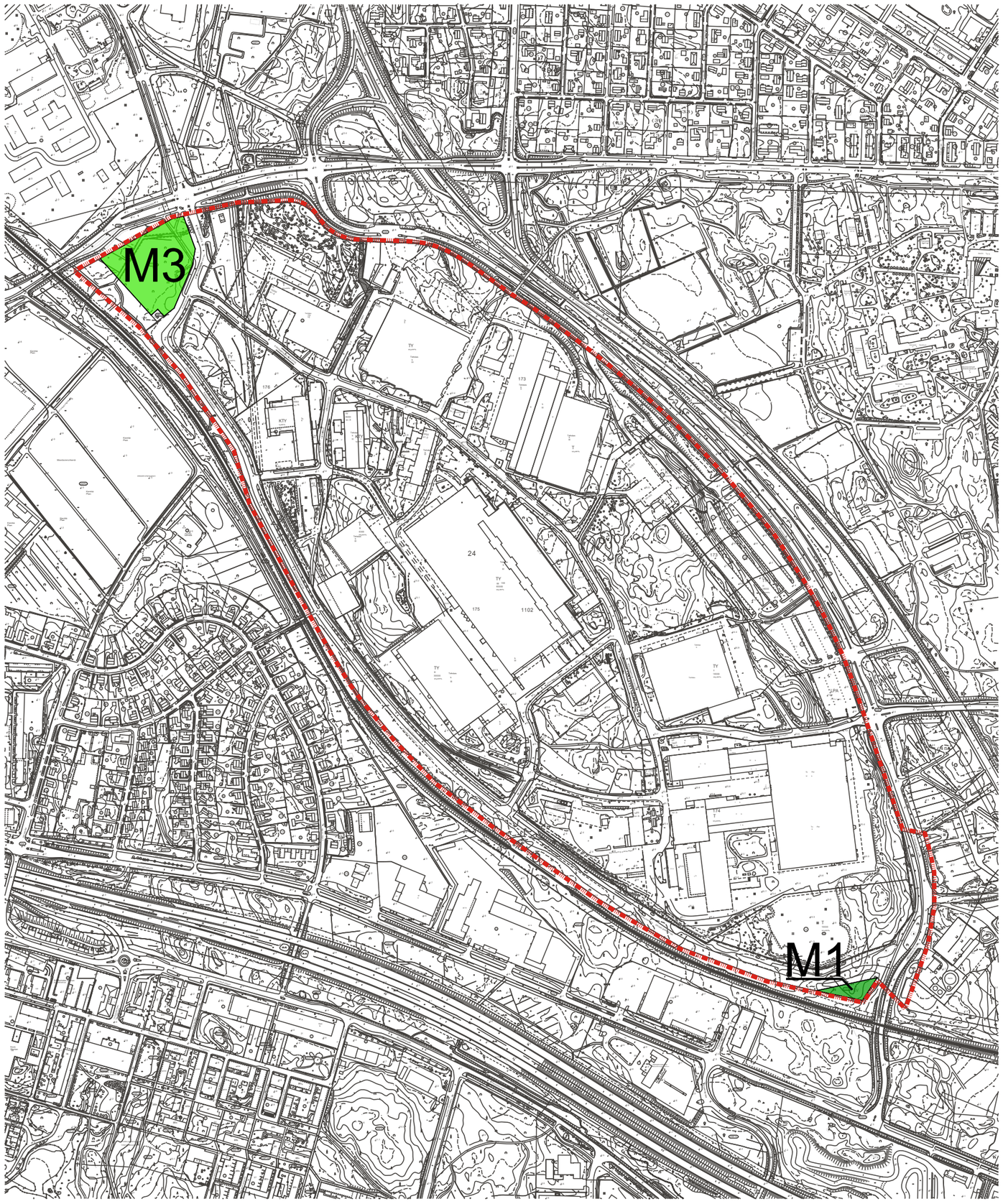
alla anläggningar 1 cp / 3 anställda

Minimiantal bilplatser (bp) för KTY-tomten i kvarter 173:
affärs- och kontorslokaler 1 bp/70 m² vy
produktions- och lagerlokaler 1 bp/200 m² vy

Parkeringsplatser för T-kvartersområdet i kvarter 173 kan tillfälligt placeras på KTY-kvartersområdet. När kvartersområdet bebyggs enligt detaljplanen, bör parkeringsplatserna för T-kvartersområdet placeras på den egna tomten.

De ledningar som löper i kvarteren 172 och för vilka det i planen inte har märkts ut något ledningsservitut, ska markägaren flytta till gatuområdet och bekosta innan byggprojektet inleds; Vasa stad ska konsulteras i detta.

För tomterna på detta detaljplaneområde ska en separat bindande tomtindelning göras.



Strömbergin yrityspuisto
Strömbergs företagspark

HOITOLUOKAT
SKÖTSELKLASSER

M1 Arvometsä.
Värdeskog.

PINTA-ALAT AREALER	1510 m²
Kokonaispinta-ala Totalareal	1510 m²

M3 Ulkoilu- ja virkistysmetsä.
Frilufts- och rekreationsskog.

PINTA-ALAT AREALER	13587 m²
Kokonaispinta-ala Totalareal	13587 m²

Asemakaava nro 1102
STRÖMBERGIN YRITYSPUISTO
Asemakaavamuutos ja tonttijako

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Päivitetty 9.12.2024

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMASSA (OAS) esitetään 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/ak1102*.

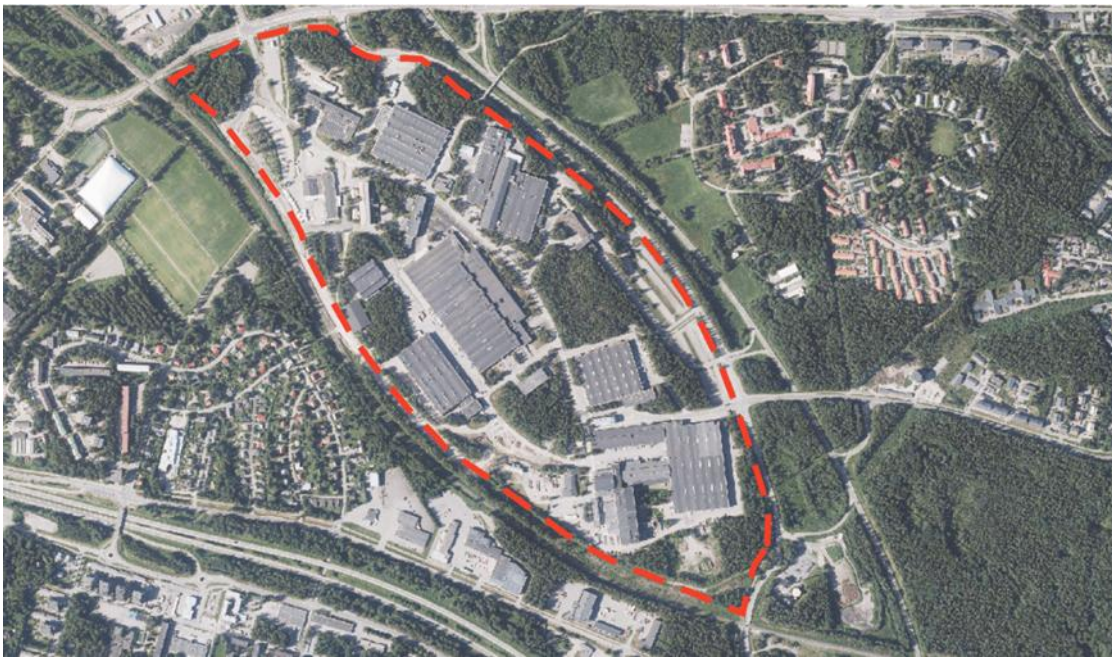
Suunnittelun kohde

Asemakaavan muutosalue sijaitsee 24. kaupunginosassa Huutoniemellä rautatien, Strömberginkadun ja Huutoniementien rajaamalla alueelle käsittäen Strömberg Parkin yrityspuiston ja osan rautatiealueesta. Kaava-alue on noin kahden kilometrin etäisyydellä kaupungin keskustasta kaakkoon ja etäisyys lentokentälle on viisi ja satamaan kuusi kilometriä. Sijainniltaan alue on keskeinen sekä liikenteellisesti että kaupunkikuvallisesti. Kaava-alue on kooltaan noin 90 hehtaaria.



Asemakaavan muutosalueen alustava rajaus opaskartalla.

Kaavoitus • Planläggningen
PL • PB 2, 65101 Vaasa • Vasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoesplanaden 26 A, 2 krs • vån
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi



Asemakaavan muutosalueen alustava rajaus ortoilmakuvassa.

Suunnittelun tavoite

Kaavamuutos on kiinteistöteknisluonteinen, ja sen tarkoitus on huomioida kaavallisesti alueen monipuolistunut yritysrakenne. Osana uutta kiinteistönmuodostusta suuri teollisuustontti jaetaan pienemmiksi tonteiksi eri käyttäjille. Samalla alueen kaikki kortteli- ja tontinrajat sekä liikennealueet tarkistetaan siten, että tuleva rakenne palvelee kaikkia uusia tontteja. Lähtökohtana on mahdollistaa alueen nykyisten toimijoiden toimintamahdollisuuksien säilyminen ja uusien toimijoiden tuleminen alueelle.

Kaavatyössä tutkitaan liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä, päivitetään rakennusten ja nykyisin rakentamattomien tonttien käyttötarkoitukset, arvioidaan suojelumerkintöjen sekä muiden kaavamääräysten ajantasaisuus. Lisäksi tarkastellaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle suoranaiseen teollisuustoimintaan liittymätöntä liiketilaa.

Alueen luonto- ja historiallisten arvojen suojelu on keskiössä. Keskeistä on huomioida alueen sijainti valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY-alue) ja sen metsämäinen luonne, sillä yrityspuiston rakenne perustuu Alvar Aallon 1940-luvun kaavan ajatukseen sijoittaa tehdasrakennukset vapaasti maaston topografiaa mukaillen sekametsään. Lähtökohtana on säilyttää alue vehreänä ja puistomaisena alueena, jonka ominaispiirre on runsas, vanha kasvillisuus.

Asemakaavamuutos tukee seuraavia kaupunginvaltuuston 14.2.2022 hyväksymiä Vaasan strategian tavoitteita: Osaava, vetovoimainen ja hiilineutraali Vaasa.

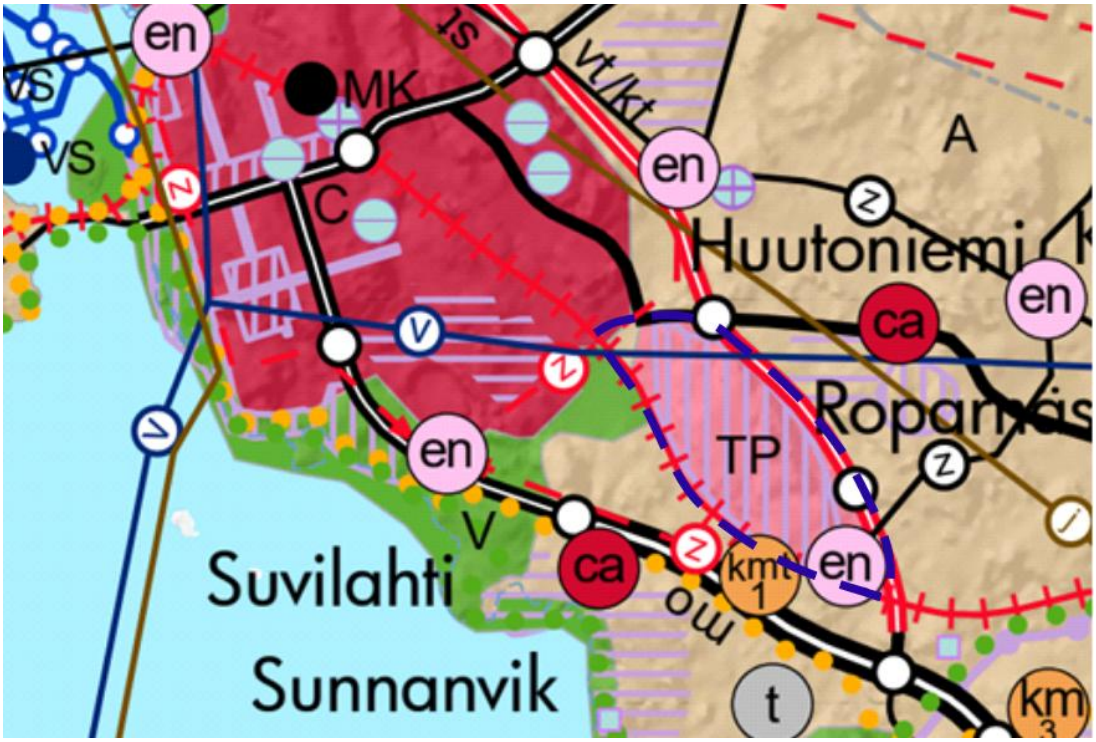
Kaavoitus • Planläggningen
PL • PB 2, 65101 Vaasa • Vasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoesplanaden 26 A, 2 krs • vån
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi

Vireilletulo

Asemakaavan muutos on ollut kehityshankkeena vuosien 2021 ja 2022 kaavoituskatsauksissa. Kaavamuutoksen valmistelut on aloitettu maanomistajan aloitteesta vuonna 2022 perusselvitysten laadinnalla. Kaavamuutos käynnistyi Kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä kaavoituskatsauksen 2023 hyväksymisen yhteydessä 30.11.2022. Asemakaavamuutos tulee vireille kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätöksellä tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen hyväksymispäätöksellä.

Kaavatilanne

POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA 2040



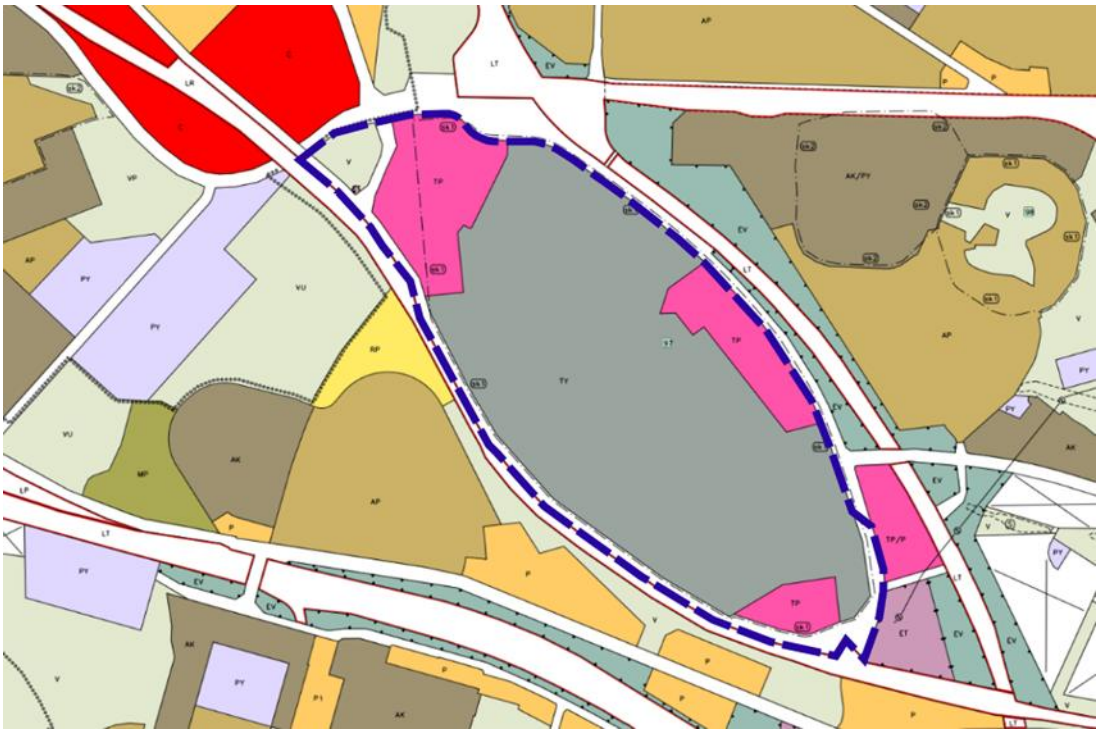
Asemakaava-alueen alustava rajaus Pohjanmaan maankuntakaavassa.

Kaava-alueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2040, joka on saanut lainvoiman 11.9.2020. Maakuntakaavassa kaava-alue on työpaikka-aluetta (TP). Alue on määritelty valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (violetti pystyviivoitus). Alueen kaakkoiskulmaa halkoo voimansiirtojohto (z).

Kaava-alueen pohjoispuolella on merkintä uusi tai parannettava tielinjaus liittymäjärjestelyineen ja eritasoliittymineen sekä eteläpuolella parannettava rataosuus. Alueen eteläpuolella on energiahuollon alue (en) sekä tilavaraus paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikköä (kmt1) varten. Kaupungin keskustan keskustatoimintojen alue (c) rajautuu alueen pohjoispuolelle. Huutoniemen ja Suvilahden lähipalvelukeskukset (ca) sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta.

Kaavoitus • Planläggningen
PL • PB 2, 65101 Vaasa • Vasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoesplanaden 26 A, 2 krs • vån
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi

VAASAN YLEISKAAVA 2030



Asemakaava-alueen alustava rajaus voimassa olevassa yleiskaavassa.

Lainvoiman 18.9.2014 saaneessa Vaasan yleiskaava 2030 kaava-alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- **Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).** *Alue varataan sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu ympäristölle kohtuutonta melua, ilman pilaantumista tai muuta haittaa. Alueelle saadaan sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia muita tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitiloja.*
- **Työpaikka-alue (TP).** *Alue varataan monipuolisille työpaikkatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle ja sellaiselle teollisuustoiminnalle, josta ei aiheudu merkittäviä ympäristöhäiriöitä*.
- **Virkistysalue (V).** *Alue varataan yleiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella on sallittua virkistystä ja ulkoilua palveleva rakentaminen. Alue on ensisijaisesti luonnonmukaisena säilytettävä tai sellaiseksi rakennettava viheralue, jonka rakentamis- ja hoitotoimenpiteet määritellään MRA 46 §:n mukaisessa viheraluesuunnitelmassa.*
- **Yhdysteknisen huollon alue (ET).** *Alue varataan yhdyskuntateknistä huoltoa palveleville laitoksille ja rakennelmille.*

Suurin osa alueesta on sk1- merkinnällä määritelty *kulttuuriympäristön kannalta valtakunnallisesti arvokkaaksi alueeksi.* Aluetta koskee seuraava määräys: *Rakennusperintöä*

vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueella tulee hakea MRL:n 128 ja 127 §:n mukainen maisematyölupa ja rakennuksen purkulupa. Numerolla 97 yrityspuisto on merkitty *suojelukohteeksi,* ja aluetta koskee seuraava määräys: *Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita tulee hoitaa ja käyttää siten, että niiden arvo säilyy. Rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa.* Kaavaselostuksessa alue on kuvattu nimellä *ABB Strömbergin tehdasalue.*

SUOJELUPÄÄTÖKSET

RKY

Strömbergin yrityspuisto sisältyy valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön ”Strömbergin teollisuus- ja asuinalue”. Valtakunnallisen RKY-inventoinnin kohteet antavat alueellisesti, ajallisesti ja kohdetyypeittäin monipuolisen kokonaiskuvan maamme rakennetun ympäristön historiasta ja kehityksestä. RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.



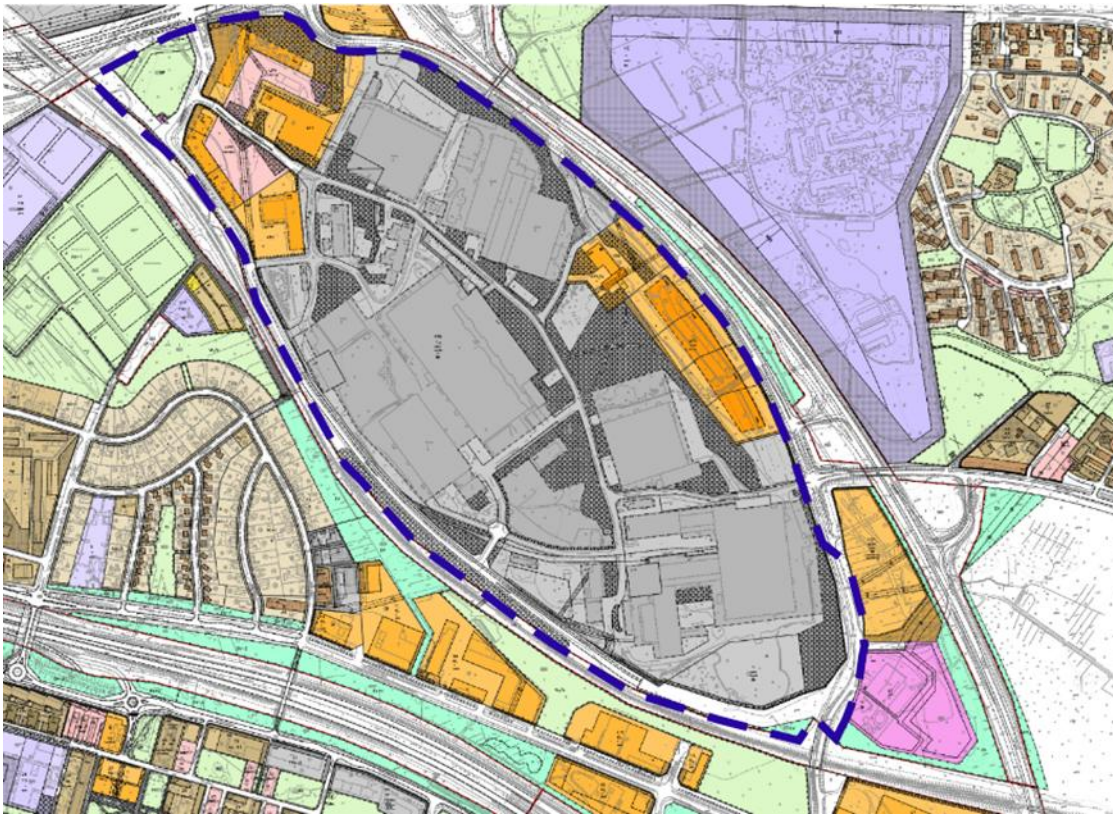
RKY-alueen “Strömbergin teollisuus- ja asuinalue” rajaus. Museovirasto.

Asemakaava

Monet alueen rakennuksista on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa nro 885.

Kaavoitus • Planläggningen
PL • PB 2, 65101 Vaasa • Vasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoesplanaden 26 A, 2 krs • vån
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi

ASEMAKAAVATILANNE



Asemakaava-alueen alustava rajaus ajantasa-asemakaavassa.

Osaa Itäisestä Ratakadusta lukuun ottamatta kaava-alueella on voimassa lainvoiman 11.4.2005 saanut asemakaava numero 885, jossa alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- **Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T).** *Ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöön hajua tai muuta ilman pilaantumista, tai josta aiheutuva melutaso ylittää asumiseen varatun korttelialueen rajalla tason 55 dB (A)*
- **Toimitilarakennusten korttelialue (KTY).** *Korttelissa 155 ja korttelin 156 tonteilla 4, 5 ja 6 alimman kerroksen lattiatason oltava vähintään tasolla +2m*
- **Autopaikkojen korttelialue**, jonka kautta saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille **(LPA)**
- **Yhdysteknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue**, jolle saa rakentaa enintään 30 m2 muuntamo **(ET-1)**
- **Puisto (VP)**

Suuri T-tontti on suojeltu s-merkinnällä *alue, jolla ympäristö säilytetään. Alue on merkittävä kulttuurihistoriallinen kohde, jossa rakennusten, rakenteiden, istutusten ja alueen muiden osien ominaispiirteet on säilytettävä.*

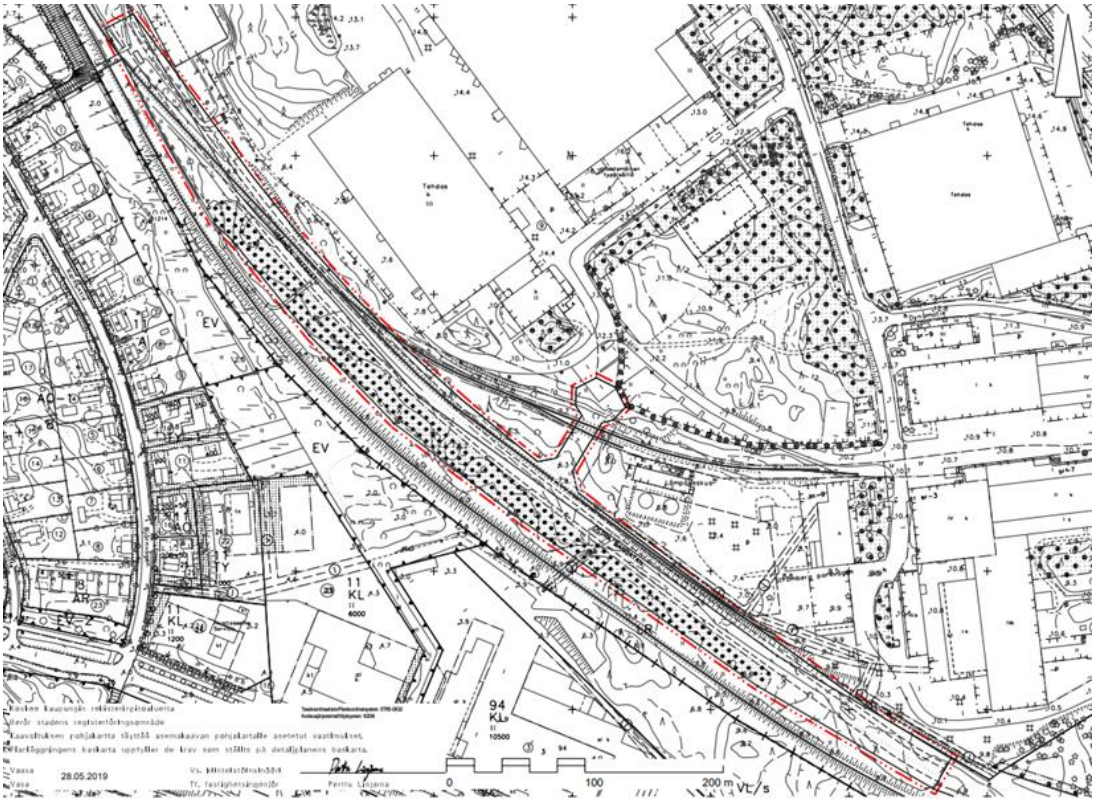
Kaavoitus • Planläggningen
PL • PB 2, 65101 Vaasa • Vasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoesplanaden 26 A, 2 krs • vån
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi

Monet rakennuksista on suojeltu kaavassa. Kuusi alueen rakennuksista on merkitty suojelumerkinnällä sr-3 *Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa.* 13 rakennusta on merkitty suojelumerkinnällä sr-9 *alueen historian tai luonteen kannalta tärkeä rakennus.* Kolmen rakennuksen julkisivu on merkitty sr-7 *suojeltava julkisivun osa.* Sr-10 merkinnällä *säilytettävä rakennelma (kiviaita tms.)* on suojeltu Alvar Aallon suunnittelemat pyöräkatokset ja kivimuurit.

Alueen pohjoisosan KTY- ja LPA-tonteilla sekä T-tontilla on runsaasti asemakaavalla suojeltua puustoa määräyksillä *säilytettävä puurivi, suojeltava puu* ja *alueen osa, jolla on puusto säilytettävä.* Säilyttämisen lisäksi kaavassa ohjataan istuttamaan alueelle uutta puustoa määräyksillä *alueen osa, jolle on istutettava puita* ja *istutettava puurivi*.

Alueen pohjoisosan puistoalueelle on osoitettu *maisemarakenteen kannalta merkittävä kosteikkoalue* (w-1). *Alueen kasvillisuutta on varjeltava. Alueelle tulee osoittaa vesiaihe, joka tukee alueen luonnollisia kosteusolosuhteita.*

ak1095



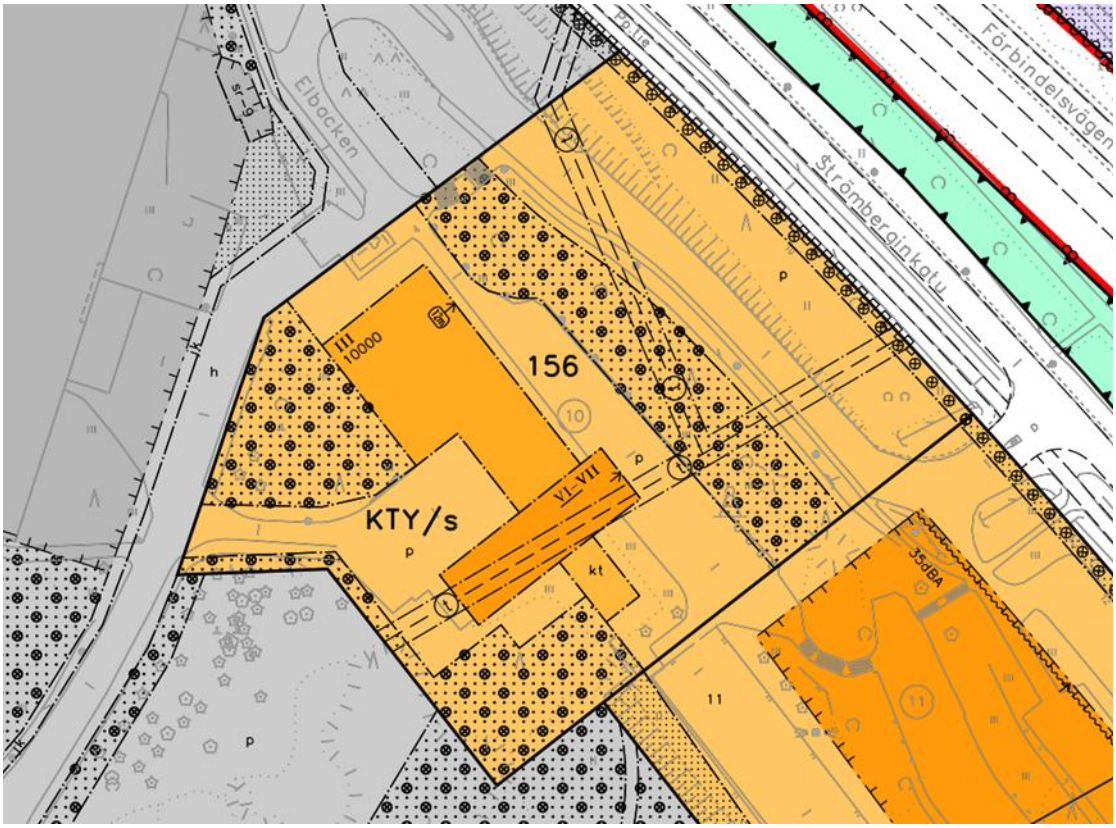
Ote Itäisellä Ratakadulla voimassa olevasta asemakaavasta ak1095.

Osa yrityspuiston eteläreunaa rajaavasta Itäisestä Ratakadusta on uudemman asemakaavan, ak1095, alueella. Asemakaava nro 1095 on saanut lainvoiman 19.11.2019.

Kaavassa Itäisen Ratakadun linjausta on muutettu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan löytämisen vuoksi, minkä seurauksena osa korttelialuetta on muutettu katualueeksi. Muuttamalla korttelialuetta katualueeksi on saatu Itäiseltä Ratakadulta liittymä ja sisäänajokatu yrityspuistoon.

Kaavassa säilytettävän puuston alueella on määräys *todettu luonnonsuojelulain 49 § mukaisia liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, minkä vuoksi puustoa on säilytettävä sekä hoidettava niin, että lisääntymis- ja levähdyspaikat ja niitä suojaava puusto säilyvät.*

ak1097



Osoitteessa Sähkömäki 4 olevalle tontille on laadittu kaavamuutos, joka on saanut lainvoiman 12.5.2020. Tontin nro 10 asemakaavamuutoksessa on poistettu tontilla olleen keskuskonttorin (SO-rakennus) sr-9-merkintä ja mahdollistettu uudisrakentamisen rakentamisen. Kaavamuutoksella tarkistettiin rakennusoikeutta, rakennusalaa ja kerroslukua.

Selvitykset

Asemakaavamuutoksessa tullaan hyödyntämään muun muassa seuraavia selvityksiä ja raportteja:

- Holm, A., C. Bonn, T. Viitala, T. Mikkonen, M. Kurten, E. Muttonen-Mattila, T. Airola, K. Höglund, P. Risla, A. Majaneva-Virkola, E. Sund-Knuuttila & S. Sorri (2010). Vaasan kaupunki: Kulttuuriympäristöselvitys. Vaasan kaupunkisuunnittelu.

- Ikonen, L. & A. Majaneva (2001). Strömberg Park: Rakennusinventointi. Vaasan kaupunkisuunnittelu.
- Lahti, L., A. Nikkola & J. Nyman (2022). Vaasan Strömberg Parkin luontokartoitus: Raportti. Vaasan kaavoitus.
- Mikkonen, T. & K. Andersson (2002). Strömberg Park: Rakennushistoriallinen selvitys. Pohjanmaan museon raportteja 4.
- kaava-alueesta tehtävä rakennusinventoinnin päivitys (2023)
- kaava-alueesta tehtävä hulevesiselvitys (2023).

Kaavamuutokseen liittyvät mahdolliset muut tutkimus- ja selvitystarpeet käyvät ilmi kaavaprosessin aikana, ja selvityksiä laaditaan tarvittaessa.

Maanomistus

Kaavoitettava alue on yrityspuiston osalta yksityisessä omistuksessa lukuun ottamatta Strömbergin puistotien pohjoisosan kaupungin omistamaa katuosuutta. ABB Oy omistaa yrityspuiston maa-alueet yhtä tonttia lukuun ottamatta. Yrityspuiston ulkopuolella kaupunki omistaa puisto- ja katualueet ja Suomen valtio rautatiealueen (Väylävirasto).

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja työntekijät

Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:

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

Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:

- Etelä-Pohjanmaan Ely-keskus, Aluehallintovirasto, VR-Yhtymä Oy, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan museo, Pohjanmaan poliisilaitos, Pohjanmaan pelastuslaitos, Vaasan Sähkö Oy / kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähköverkko Oy, Suomen Turvallisuusverkot Oy, EPV Alueverkko Oy, Fingrid Oyj, Elisa oyj, JNT, Loihde, Väylävirasto.
- Pohjanmaan kauppakamari, Vasek Oy, Österbottens företagarförening rf, Vaasan Yrittäjät ry, Oy Vaasa Parks Ab, Oy Merinova Ab.
- Aaltopuiston asukasyhdistys, Huutoniemen omakotiyhdistys ry, Korkeamäen asukasyhdistys, Vaasan Melaniemi-yhdistys ry.

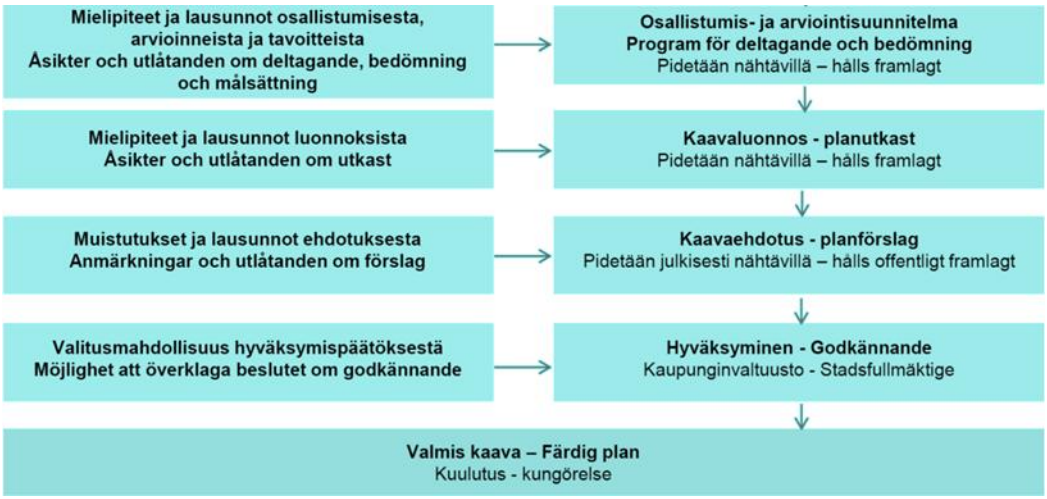
Osallistuminen

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet), Teknisen viraston ilmoitustaululla sekä kaavoituksen internetsivuilla *www.vaasa.fi/kaavoitus*. Kiinteistörekisteristä ilmeneville omistajille ja vuokralaisille ilmoitetaan kirjeitse.

Asemakaavamuutoksen laatimisen edetessä on mahdollista hyödyntää osallistumista tukevia työkaluja, kuten kyselyjä ja vuorovaikutustilaisuuksia, joissa osallisilla on myös mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun. Viranomaisyhteistyö järjestetään prosessin aikana erikseen sovittavin neuvotteluin ja heiltä pyydetään erikseen lausunnot.

Kaavoitus • Planläggningen
PL • PB 2, 65101 Vaasa • Vasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoesplanaden 26 A, 2 krs • vån
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi

Osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun kaavoitusprosessin eri vaiheissa:



Vireilletulo ja OAS (MRL 63 §, MRA 30 §)

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla OAS:n nähtävilläolon aikana (14 vrk). Osallisia kuullaan koskien asemakaavamuutoksen lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä.

Kaavaluonnos: valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 62 §, MRA 30 §)

Osallistuminen mielipiteellä tai lausunnolla kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana (14 vrk). Osallisia kuullaan koskien kaavan tavoitteita, selvitystyötä ja nähtäville asetettua kaavan luonnosta.

Kaavaehdotus: julkinen nähtävilläolo (MRL 65 §, MRA 27 §)

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

Lainvoimainen asemakaava (MRL 52 §).

Kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavan kaupunginhallituksen esityksestä. Kaupunginvaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä voi jättää valituksen Vaasan hallintooikeuteen (MRL 188 §). Mikäli valituksia ei tule, valitusajan jälkeen kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi.

Vaikutusten arviointi

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

- luonnonympäristöön
- rakennettuun ympäristöön
- yhdyskuntatalouteen
- liikenteeseen ja pysäköintiin
- sosiaalisiin olosuhteisiin (kuten työympäristön viihtyisyys)
- ilmastonmuutokseen ja muiden riskien näkökulmasta.

Kaavoitus • Planläggningen
PL • PB 2, 65101 Vaasa • Vasa
Kirkkopuistikko • Kyrkoesplanaden 26 A, 2 krs • vån
Puh • Tfn +358 40 188 4187
kaavoitus@vaasa.fi • planlaggningen@vasa.fi

Vaikutusten arviointi tehdään yhdessä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.

Viranomais-yhteistyö

Kaavoitustyötä tehdään yhteistyössä eri hallintokuntien edustajien kanssa. Viranomaisilta ja yhteistyötahoilta pyydetään asiasta lausunto kaavan kaikissa kolmessa kuulutusvaiheessa, mikäli he eivät itse ilmaise, etteivät myöhemmissä vaiheissa näe tarvetta osallistua kaavan laadintaan. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja järjestetään kaavaprosessin alussa sekä tarvittaessa julkisen nähtävilläolon jälkeen.

Sopimukset

Kaupunki solmii tarvittaessa yksityisten maanomistajien kanssa maankäyttösopimuksen. ABB Oy:n kanssa kaupunki on tehnyt sopimuksen koskien kaavoituksen käynnistämistä alueen aiempien kaavamuutosten yhteydessä. Sopimusta päivitetään tarvittaessa nyt koko alueen kaavamuutoksen yhteydessä.

Aikataulu

Tavoitteena on kaavaluonnoksen nähtäville asettaminen vuonna 2024 ja lainvoimainen asemakaava 2025. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: *www.vaasa.fi/ak1102*.

Yhteystiedot

Kaavoitusinsinööri Annukka Ilonen, puh. 040 758 6794
annukka.ilonen@vaasa.fi

Kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva, puh. 040 7438149
anne.majaneva@vaasa.fi

Kaavoituksen kanslia, puh. 040 188 4187.
kaavoitus@vaasa.fi
Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa

Tapaamiset on sovittava valmistelijan kanssa etukäteen.

Allekirjoitus

Päivi Korkealaakso

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

Maankäyttö- ja rakennuslaki: 52 §, 62–67 §, 188 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27 § ja 30–32 §

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vaasa	**Täyttämispvm**	12.11.2025
Kaavan nimi	Strömbergin yrityspuisto		
Hyväksymispvm	12.11.2025	**Ehdotuspvm**	10.6.2025
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	**Vireilletulosta ilm. pvm**	30.11.2022
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	1102
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	81,9402	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,2713	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	81,9402

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	**81,9402**	**100,00**	**341180**	**0,42**	**0,0000**	**-38110**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	5,6297	6,9	33750	0,60	-5,5971	-50238
T yhteensä	60,6971	74,1	296990	0,49	1,5228	1688
V yhteensä	1,3587	1,7			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä	14,0836	17,2	10440	0,07	4,0743	10440
E yhteensä	0,1711	0,2			0,0000	
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	**0,2713**	**0,33**	**0**	**0,0000**	**0**

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**26**	**0**	**3**	**0**

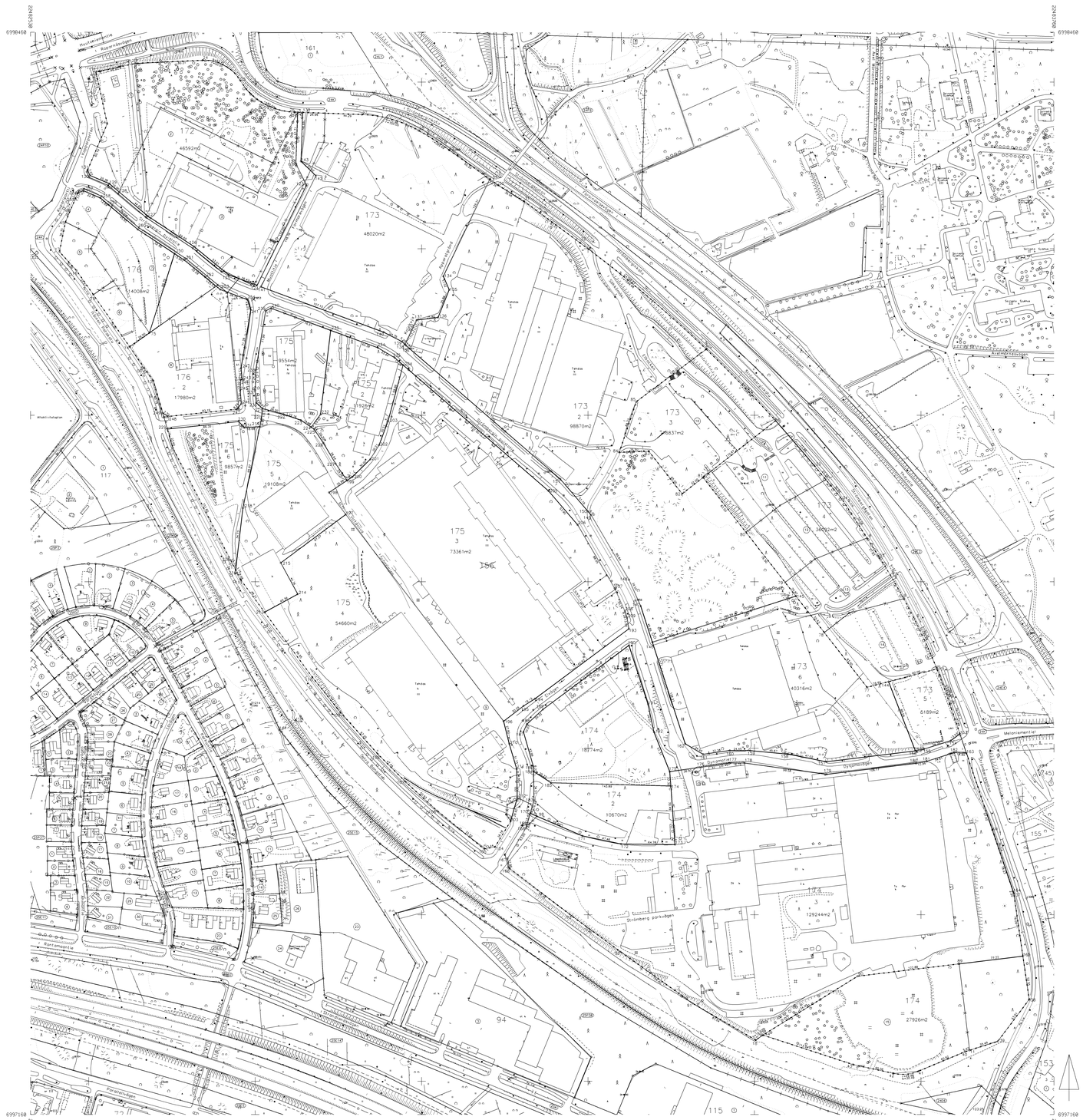
Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**81,9402**	**100,00**	**341180**	**0,42**	**0,0000**	**-38110**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	5,6297	6,9	33750	0,60	-5,5971	-50238
KTY	5,6297	100,0	33750	0,60	-5,5971	-50238
T yhteensä	60,6971	74,1	296990	0,49	1,5228	1688
TY	28,5231	47,0	165630	0,58	28,5231	165630
T	32,1740	53,0	131360	0,41	-27,0003	-163942
V yhteensä	1,3587	1,7			0,0000	
VP					-1,3587	
VL	1,3587	100,0			1,3587	
R yhteensä						
L yhteensä	14,0836	17,2	10440	0,07	4,0743	10440
Kadut	11,3754	80,8			3,3790	
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,1366	1,0			0,1366	
LPA	2,5716	18,3	10440	0,41	0,5587	10440
E yhteensä	0,1711	0,2			0,0000	
ET	0,0202	11,8			0,0202	
EV	0,1509	88,2				
ET-1					-0,0202	
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	**0,2713**	**0,33**	**0**	**0,0000**	**0**
maanal. tilat	0,2713	100,0	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**26**	**0**	**3**	**0**

Asemakaava	26	0	3	0


6998460
6997168
6997168
6998460
Rantamaantie
Rantapolku
Rantapuistikko
Rantaraitti
Rantatie
Rantavuorenkatu
Rantavuorenkuja
Rantavuorenpuistikko
Rantavuorenrinne
Rantavuorenrinteentie
Rantavuorenrinteentie
Rantavuorenrinteentie