KUULAHDENKATU, ak1103
ASEMAKAAVASELOSTUS



Asemakaavan muutos ja tonttijako

Vaasan kaupunki, kaavoitus 16.11.2026

VAASA.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

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

Käsittely:		
	Kaavoituspäätös	10.12.2019
	Kaavoitusjohtajan viranhaltijanpäätös	10.1.2023
	Kaavoitusjohtajan viranhaltijanpäätös	5.12.2023
	Kaupunkiympäristölautakunta	13.5.2026
	Kaupunginhallitus	21.9.2026
	Kaupunginvaltuusto	28.9.2026

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee 14. kaupunginosassa Vaskiluodossa Kuulahden rannalla. Kaava-alue muodostuu luonnonympäristöstä, vuosisadan vaihteen merellisestä huvila-alueesta, Suomen Sokerin puoleisella rannalla olevasta venevaja-alueesta sekä Vaskiluodon metsän kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitistä. Lisäksi alueeseen kuuluu osa Kuulahden vesialueesta. Kaavoitettava alue on kooltaan noin 16 ha.



Asemakaavan muutosalueen sijainti opaskartalla.



Asemakaavan muutosalueen sijainti ilmakuvassa.

1.3 Kaavan nimi

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

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

Asemakaavassa käytetään huvila-alueen edustalla olevasta vesialueesta nimeä *Kuulahti.* Maanmittauslaitoksen kartoissa käytetään virheellisesti nimeä *Kuutamolahti*, joka on siirtynyt myös Vaasan kaupungin karttapalvelun opaskartalle. *Kuutamolahti* on virheellinen käännös lahden ruotsinkielisestä nimestä *Månviken*. *Kuutamolahtea* vastaava ruotsinkielinen nimi olisi *Månskensviken*. Virheellisen käännöksen lisäksi *Kuulahden* käyttämistä nimenä puoltaa se, että *Kuulahti* on yleisesti vaasalaisten käyttämä nimi kyseisestä lahdesta ja huvila-alueelle johtavan kadun nimi on *Kuulahdenkatu*.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1. Asemakaavakartta ja kaavamääräykset.

LIITE 2. Viheralueiden hoitoluokituskartta.

LIITE 3. Havainnemateriaali.

LIITE 4. Rakentamistapaohje.

LIITE 5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

LIITE 6. Asemakaavan seurantalomake.

LIITE 7. Tonttijakokartat.

1.5 Luettelo muista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Biström, O. & G. Biström (2015). Kahden vanhan meriuposkuoriaisesiintymän tarkistus Vaasassa ja Mustasaaressa.
- Karhunmaa, S. & T. Tarkkanen (2021). Kuulahdenkadun alue: Rakennusinventointi. Ramboll.
- Kiviluoma, T., L. Lahti & J. Nyman (2018). Vaasan Vaskiluodon Kaarlentien suunnittelualueen luontoselvitys. Vaasan kaavoitus.
- Kiviluoma, T., A. Nikkola & J. Nyman (2021). Vaasan Kuulahdenkadun asemakaava AK 1103 luontokartoitus 2021: Raportti. Vaasan kaavoitus.
- Kiviluoma, T. & J. Nyman (2019). Vaskiluodon osayleiskaavan hulevesiselvitys. Vaasan kaavoitus.
- Lahti, L. & J. Nyman (2016). Vaasan Vaskiluodon luontoselvitys. Vaasan kaavoitus.
- Pellikka, H., M. Johansson, M. Nordman & K. Ruosteenoja (2023). Probabilistic projections and past trends of sea levels rise in Finland. NATURAL HAZARDS AND EARTH SYSTEM SCIENCES: Vol 23, no 4, pp 1613-1630. Ilmatieteen laitos ja Aalto-yliopisto.
- Pettersson, H. & J. Särkkä (2024). Lausunto alimmasta rakennuskorkeudesta ja aaltoiluvaraselvityksen tarpeesta Vaasan Vaskiluodon asemakaava-alueella. Ilmatieteen laitos.
- Rakennusperinneselvitys (2000). Pohjanmaan museon ja Vaasan kaupunkisuunnittelu.
- Vaskiluodon liikenneselvitys: Vaskiluodon osayleiskaava (2018). Sitowise.
- Vaskiluoto: Kulttuurihistoriallinen selvitys (2019). Sitowise.
- Välimäki, P. & T. Mutanen (2018). Meriuposkuoriaisen ja sen elinympäristöjen kartoitus Vaasan Vaskiluodossa ja Mustasaaren Raippaluodossa. Albus Luontopalvelut.

1.6 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1
1.1 Tunnistetiedot 1
1.2 Kaava-alueen sijainti 1
1.3 Kaavan nimi 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 Asemakaavamuutoksen tarkoitus 6
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 8
3. LÄHTÖKOHDAT 9
3.1 Huvilakulttuurin historia 9
3.1.1 Suomalainen huvilakulttuuri 9
3.1.2 Huvilakulttuuri Vaasassa 11
3.2 Selvitys suunnittelualueen olosuhteista 12
3.2.1 Alueen yleiskuvaus 12
3.2.2 Rakennettu ympäristö 13
3.2.3 Rakennetun kulttuuriympäristön arvot 33
3.2.4 Luonnonympäristö 44
3.2.5 Kunnallistekniikka 56
3.2.6 Liikenne 57
3.2.7 Maanomistus 60
3.3 Suunnittelutilanne 61
3.3.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset 61
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 68
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja siihen liittyvät päätökset 68
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö 68
4.2.1 Osalliset 68
4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 68
4.2.3 Viranomaisyhteistyö 69
4.3 Asemakaavamuutoksen tavoitteet 70
4.3.1 Lähtökohta-aineiston ja kaavoitusprosessin tavoitteet 70
4.3.2 Osallistamis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute 71
4.4 Asemakaavaluonnosten kuvaus 75

4.4.1 Kaava-alueen rajaus ... 75
4.4.2 Luonnosvaihtoehdot ... 75
4.4.3 Korttelialueet ... 80
4.4.4 Katualueet ja ohjeelliset reitit ... 84
4.4.5 Pysäköinti ... 84
4.4.6 Muut alueet ... 85
4.4.7 Asemakaavamääräykset ... 86
4.4.8 Asemakaavaluonnoksen perustelut ... 89
4.4.9 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet ... 89
4.4.10 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen ... 103
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS ... 106
5.1 Kaavan rakenne ... 106
5.1.1 Mitoitus ... 106
5.1.2 Korttelialueet ... 108
5.1.3 Muut alueet ... 111
5.1.4 Liikenne ja pysäköinti ... 113
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen ... 114
5.3 Kaavan vaikutukset ... 114
5.3.1 Kaavaprosessin vaikutukset ... 115
5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ... 115
5.3.3 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen ... 117
5.3.4 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin ... 118
5.3.5 Vaikutukset sosiaalisiin olosuhteisiin ... 119
5.3.6 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan ... 120
5.3.7 Ilmastovaikutukset ... 121
5.3.8 Ympäristön häiriötekijät ... 122
5.3.9 Riskikartoitus ... 122
5.3.10 Nimistö ... 123
5.4 Kaavamerkinnät ja –määräykset ... 123
5.5 Ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon aikana saapuneet lausunnot ja muistutukset ... 123
5.6 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen ... 129
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ... 131
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 131
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus ... 131
6.3 Toteutuksen seuranta ... 131

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan vireilletulo:

Kaupunginhallituksen suunnittelujaosto teki päätöksen kaavamuutoksen aloittamisesta vuoden 2020 kaavoituskatsauksen hyväksymisen yhteydessä 10.12.2019. Vuoden 2020 kaavoituskatsaus julkaistiin 1.3.2020. Päätös kaavamuutoksen aloittamisesta tehtiin, koska Vaskiluodon metsän halkovan kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitin suunnittelu ja toteutus tulivat ajankohtaiseksi. Asemakaavamuutoksella kyseinen pääreitti mahdollistetaan kaavallisesti, minkä vuoksi kaavoituspäätös tuli tehdä reitin toteutuksen aikana. Asemakaavamuutosprosessi on tullut vireille kaavoitusjohtajan viranhaltijapäätöksellä 10.1.2023 osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen hyväksymisellä. Kaavoituspäätöksen ja asemakaavaprosessin vireilletulon välissä on tehty koko Vaskiluotoa koskevaa strategista suunnittelua, kun saaren osayleiskaava on laadittu. Osayleiskaava vaikuttaa ohjaavasti asemakaavan sisältöön, minkä vuoksi Kuulahdenkadun kaavaprosessin aloittaminen on odottanut osayleiskaavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma MRL 63 §:

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

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

Kaavoitusjohtajan päätöksellä on ollut nähtävillä kolme kaavaluonnosta 12.12.2023–12.1.2024. Kaavaluonnosten nähtävilläolosta tiedotettiin samaan tapaan kuin osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Nähtävilläoloaikana annettiin 11 lausuntoa ja 10 mielipidettä. Osa huvila-alueen asukkaiden mielipiteistä oli kirjallisia ja osa suullisia.

Julkinen nähtävilläolo (kaavaehdotus) MRL 65 § (1.1.2025 alkaen AKL 65 §), MRA 27-28 §:

Asemakaavan muutosehdotus on asetettu julkisesti nähtäville kaupunkiympäristölautakunnan päätöksellä 22.5.–24.6.2026. Kaavaehdotuksesta annettiin 9 lausuntoa ja 3 muistutusta. Osa huvila-alueen asukkaiden muistutuksista oli kirjallisia ja osa suullisia.

Lainvoimainen asemakaava MRL 188.5 § (1.1.2025 alkaen AKL 188.5 §), kuntalaki 140 §:

Vaasan kaupunginvaltuusto vahvisti asemakaavamuutoksen kokouksessaan 28.9.2026. Vahvistuksesta alkaneen valitusajan jälkeen kaava kuulutettiin lainvoimaiseksi 16.11.2026. Tätä ennen kaavan on hyväksynyt kaupunginhallitus 21.9.2026.

2.2 Asemakaavamuutoksen tarkoitus

Asemakaavan muutos koskee Kuulahden huvila-aluetta, joka sijaitsee Kuulahdenkadun, Kaarlentien ja Kuulahden vesialueen väliin jäävällä alueella. Huvila-alue käsittää yhteensä kahdeksan pihapiiriä pää- ja talousrakennuksineen. Huviloiden lisäksi katujen rajaamalla alueella on osa Vaskiluodon metsästä sekä jalkapallokenttä. Huviloihin nähden Kuulahden vastakkaisella

rannalla olevat todennäköisesti alun perin Suomen Sokerin työntekijöiden asuntoihin kuuluneet venevajat ovat mukana kaavarajauksessa. Lisäksi kaavarajauksessa on mukana Kaarlentien ja Niemeläntien välillä kulkeva kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitti.

Suurin osa kaava-alueesta on kulttuuriympäristön kannalta paikallisesti arvokkaaksi alueeksi arvotettua huvila-aluetta. Lisäksi alueen luonnonympäristön ja maiseman arvot ovat merkittävät.

Asemakaavamuutos on katsottu tarpeelliseksi, koska:

1. Alueella on voimassa vanha asemakaava, jonka merkinnät on syytä tarkistaa ja ajanmukaistaa nykytilannetta vastaavaksi.
2. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja alueiden suojeleminen.
3. Alueelle on kohdistunut useita kaavamuutostoiveita.
4. Vaskiluotoon tarvitaan uusia evakuointireittejä suuronnettomuusvaaran vuoksi.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan huvila-alueen käyttäminen ympärivuotiseen asuintarkoitukseen. Kaava-alueella olevien rakennusten pihapiireineen käyttötarkoitusmerkintä muutetaan luonnontilassa säilytettävästä puistoalueesta asuin- ja suojeltavien rakennusten korttelialueiksi. Huviloille osoitetaan tontit ja niiden yhteyteen talousrakennusoikeutta. Tonttien muodostamisen myötä virkistysalue pienenee, mutta suuri osa kaava-alueesta säilyy virkistyskäytössä.

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

Suunnittelun periaatteet:

1. Alueen identiteetin vahvistaminen: huvila-aikakaudesta juontuvat periaatteet, johon liittyy vehreät puutarhatontit ja kadunvarsien pensas– ja puuistutukset.
2. Pientaloalueen mittakaavan säilyttäminen.
3. Luonto- ja kulttuurihistoriallisten arvojen vaaliminen ja esille tuominen.
4. Virkistysalueiden säilyttäminen luonnontilaisena, monimuotoisena metsäalueena.
5. Arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen ja huvila-aikakauden ympäristöön soveltuva rakentaminen.

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

- Asuinrakennusten ja pihojen käyttötarkoitusmerkintä muutetaan ympärivuotisen pientaloasumisen mahdollistavaksi (AO, AO/s tai SR).
- Huviloiden vuokra-aloista muodostetaan tontit. Muodostettavien tonttien rakentamista ohjaavat määräykset osoitetaan kaavalla.
- Huvila-alueen maltillinen ja tarkoituksenmukainen täydennysrakentaminen mahdollistetaan.
- Kaavalla suojellaan arvokkaimpia rakennuksia, rakennelmia ja aluekokonaisuuksia osoittamalla rakennus- ja aluesuojelumerkintöjä.

- Kuulahdenkatu, Villa Stenforsille johtava ajoreitti sekä Kaarlentien ja Niemeläntien välillä metsässä kulkeva kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitti osoitetaan katualueiksi. Katualueet nimetään kaavassa.
- Kaavakartalle merkitään ohjeellisena reittinä Kuulahdenkadulta kohti pohjoista jatkuva ja olemassa olevaan ulkoilureittiin yhdistyvä kävely- ja pyöräilyreitti, jonka tulee soveltua evakuointireitiksi.
- Vaskiluodon metsäalueen käyttötarkoitusmerkintä muutetaan lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VL/s).
- Suomen Sokerin venevajojen käyttötarkoitusmerkintää muutetaan niin, että se vastaa paremmin nykytilannetta.
- Vanhojen venevajojen säilyminen turvataan.

Kaavaratkaisussa on pyritty ratkaisemaan se, että alueen kulttuurihistorialliset sekä luonto- ja maisema-arvot huomioidaan ja ne säilyvät osana alueen identiteettiä. Erityistä huomiota on kiinnitetty alueen pihapiirien puutarhakulttuurin vaalimiseen ja osittain palauttamiseen sekä alueen luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseen. Kuulahden ranta-alue osoitetaan kaavassa yleiseksi lähivirkistysalueeksi. Kaavamääräyksillä ranta-alueen käsittelyä ja hoitoa ohjataan niin, että puuston ja avoimien näkymien vuorottelu merelle säilyy. Lisäksi ohjataan säilyttämään virkistysalueella olevat huvila-ajan jäänteet, kuten kivipengerrykset ja -muurit sekä hävinneiden rakennusten kivijalat.

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

Kaarlentieltä huvila-alueelle jatkuva nykyinen ajoreitti osoitetaan kaavamuutoksella kaduksi ja nimetään Kuulahdenkaduksi. Kaarlentien ja huvila-alueelle johtavan risteyksen välinen osuus Kuulahdenkadusta osoitetaan kaavassa pihakaduksi. Kaavamuutoksella katualueeksi osoitettava Kuulahdenkadun ja Niemeläntien välinen kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitti nimetään Vaskiluodonraitiksi. Raitti -pääte on pääreiteille kaavoituksen nimityöryhmän osoittama nimi, jota käytetään asemakaavoissa. Villa Stenforsille johtava ajoreitti osoitetaan katualueeksi, joka nimetään Julia Wikmanin poluksi. Julia Wikman oli arkkitehti A. W. Stenforsin vaimo. Kirjallisuuslähteiden mukaan Stenfors suunnitteli ja rakennutti Villa Stenforsin häälahjaksi vaimolleen Julialle. Polku -päätettä on käytetty lähialueen nimistössä aiemmin esimerkiksi Frilundinpolussa. Lisäksi sanana polku kuvaa ajoreitin nykyistä polveilevaa luonnetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutoksen on tarkoitus valmistua vuonna 2026. Kaavamuutos ei muilta osin kumoa Vaskiluodon pohjoisosassa voimassa olevaa asemakaavaa (ak497). Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: *www.vaasa.fi/ak1103*.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Huvilakulttuurin historia

3.1.1 Suomalainen huvilakulttuuri

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

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

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

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

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

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

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

Huvilan pihapiirien periaatteet

<u>Päärakennus</u>

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

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

Uimahuone

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

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

Muut rakennukset

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

Puutarha

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

Suomalainen huvilakulttuuri -osion lähteet:

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

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

Toteutuminen Kuulahden huvila-alueella

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

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

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

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

3.1.2 Huvilakulttuuri Vaasassa

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

Vaasassa kesähuvila-asutus keskittyi 1800-luvun lopulla Klemetsöhön, Suvilahteen, Kuparisaareen, Vaskiluotoon, Isolahden, Gerbyn, Västervikin, Sundomin rantaan sekä saariin ja Palosaarelle. Huvilat olivat aluksi kaupungin varakkaiden kauppiaiden ja teollisuusmiesten sekä virkamiesten rakennuttamia. Ne toimivat usein myös kauppiaiden edustustiloina.

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

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

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

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

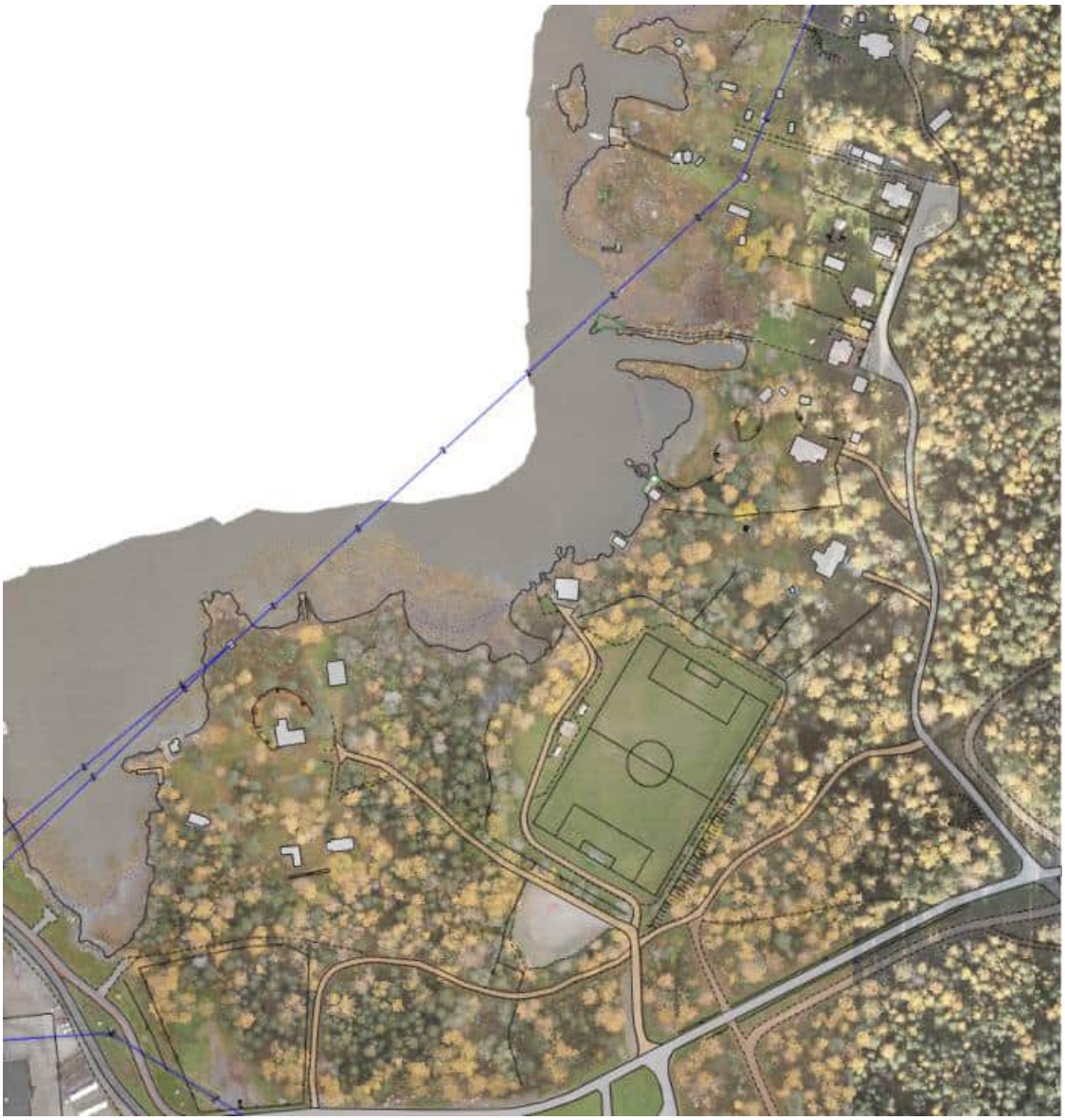
Talousrakennusten muutoksista huolimatta Kuulahden huvila-alue rakennuksineen on säilynyt varsin hyvin, ja pihapiireineen päärakennukset muodostavat yhtenäisen maisemakokonaisuuden. Osoituksena säilyneisyydestä huvila-alue on luokiteltu maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi, koska se ilmentää rakentamisaikansa huvilakulttuuria ja Vaskiluodon varhaista asutushistoriaa. Vuosien mittaan tehdyissä rakennuskannan inventoinneissa pääosa päärakennuksista on arvotettu kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti

arvokkaiksi. Inventointien tulokset toimeenpannaan kaavamuutoksella suojelemalla arvokkain osa rakennuskannasta.

3.2 Selvitys suunnittelualueen olosuhteista

3.2.1 Alueen yleiskuvaus

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



Ilmakuvan päälle on tulkinnan helpottamiseksi hahmoteltu rakennukset ja kulkureitit.

Alueen asutushistoria

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

Kuulahden huvila-alue rakentui aikanaan yhdyskuntarakenteen ulkopuolelle, mutta on nyt osiltaan kiinni kaupunkirakenteessa sataman siirron aloittaessa Vaskiluodon laajamittaisemman rakentamisen. Ennen 1800-luvun loppua Vaskiluodossa oli ollut vain muutamia kesäkäytössä olevia huviloita. Kuulahden huvila-alueen ensimmäisten huviloiden rakentaminen ajoittuu 1800- ja 1900-lukujen taitteeseen, kun Villat Stenfors, Roos ja Kurtén valmistuivat. Näiden vanhimpien päärakennusten voi katsoa liittyvän Vaskiluodon varhaiseen huvilarakentamisen vaiheeseen. Kyseiset kolme huvilaa ovat ennen ensimmäistä maailmansotaa rakennettuja niin kutsutun synty- ja varhaiskauden huviloita. Villa Haglund on rakennettu maailmansodan aikana valmistuen 1918. Kuulahdenkadun varrelle rivistöön 1920-luvulle rakentuneet asuinrakennukset ovat myöhemmän asuinrakentamisen vaiheen tuotteita. Huviloista poiketen ne ovat rakennettu ympärivuotista asumista varten, mistä kertovat rakennusten sisätiloissa olevat pesu- ja saunatilat.

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

3.2.2 Rakennettu ympäristö

Alueelle on kahdeksan kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa. Vanhimmat huvioista on rakennettu 1800-luvun lopun vuosikymmeninä ja uusimmat 1920-luvulla. Kuulahden huvila-alueen rakennukset sijoittuvat Kuulahdenkadun varrelle lukuun ottamatta yhtä huvilakokonaisuutta. Villa Stenfors sijoittuu Kuulahden pohjukkaan erilleen muista rakennuksista ja kulku pihapiiriin tapahtuu Kuulahdenkadun sijasta jalkapallokentältä jatkuvan ajoreitin kautta.

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

Kuulahdenkadun huvila-alueella sijaitsee huviloiksi ja asuinrakennuksiksi rakennettuja rakennuksia. Näistä asumiskäyttöön rakennetuista rakennuksista käytetään selkeyden vuoksi yhtä käsitettä, päärakennus. Päärakennuksen käsitteellä tarkoitetaan yleisesti rakennuspaikalla sijaitsevista rakennuksista suurikokoisinta ja toiminnoiltaan merkittävintä. Kaikkien päärakennusten pihapiirien osalta rakennusten hierarkia noudattaa pääsääntöisesti seuraavaa periaatetta: Päärakennus sijoittuu pihapiiriin saavuttaessa ensimmäiseksi ja on kooltaan selkeästi suurin dominanttirakennus. Pihapiiristä riippuen eri määrä talousrakennuksia levittäytyy päärakennuksen ympärille rannan puolelle.

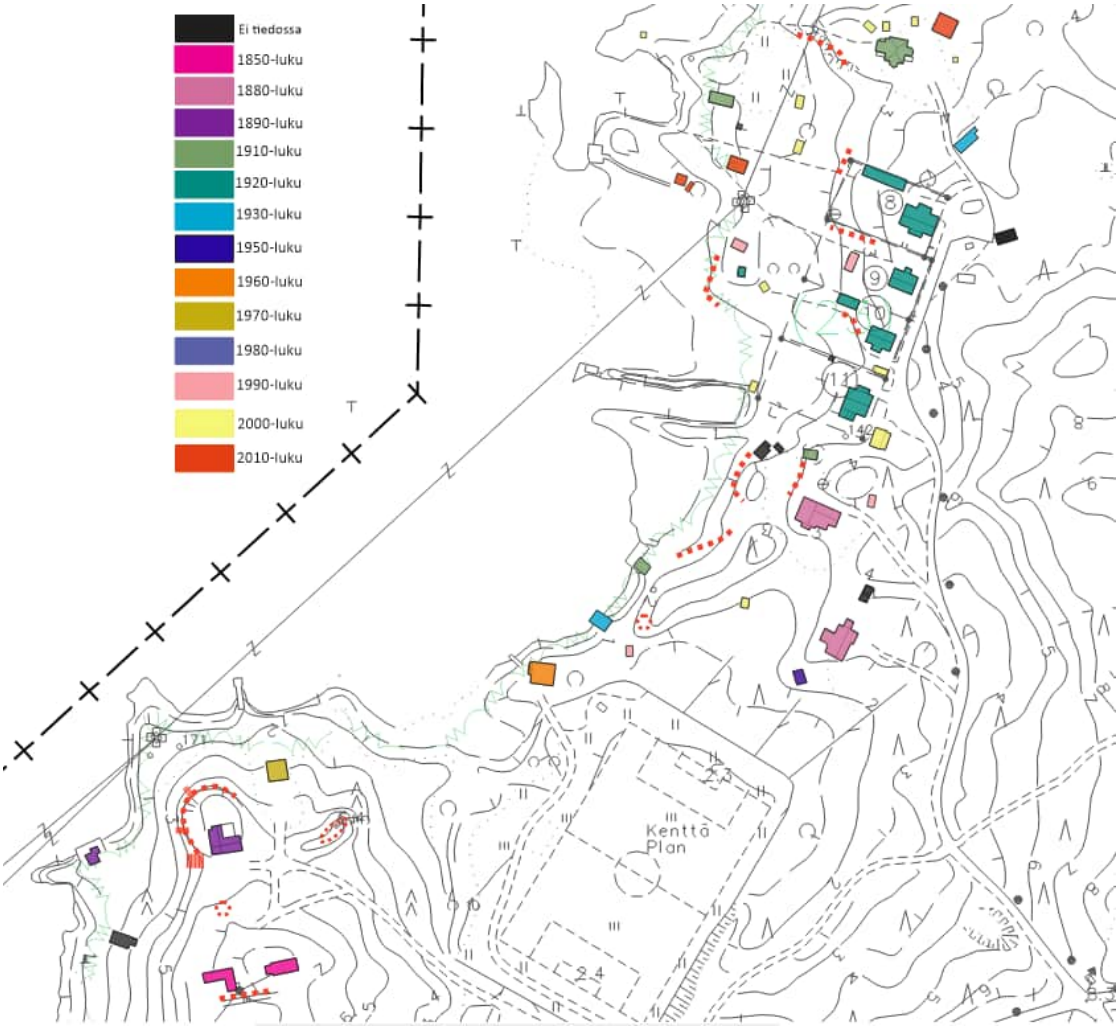
Huvila-alue on rakennuksista huolimatta yleisilmeeltään metsäinen. Pihapiirit ovat vehreitä ja rakennukset ovat osittain puiden katveessa Kuulahdenkadulta katsottaessa. Ranta-alueen rakennukset sijaitsevat maisemallisesti varsin näkyvällä paikalla huolimatta kaukomaisemaa osittain peittävästä puustosta ja vesikasvillisuudesta. Erityisesti rantaviivan läheisyydessä olevat saunarakennuksista osa näkyy selkeästi Kuulahden vastakkaisella puolelle.





Kuulahdenkadun asuinrakennusten rivistö eri suunnista vuonna 2021.

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

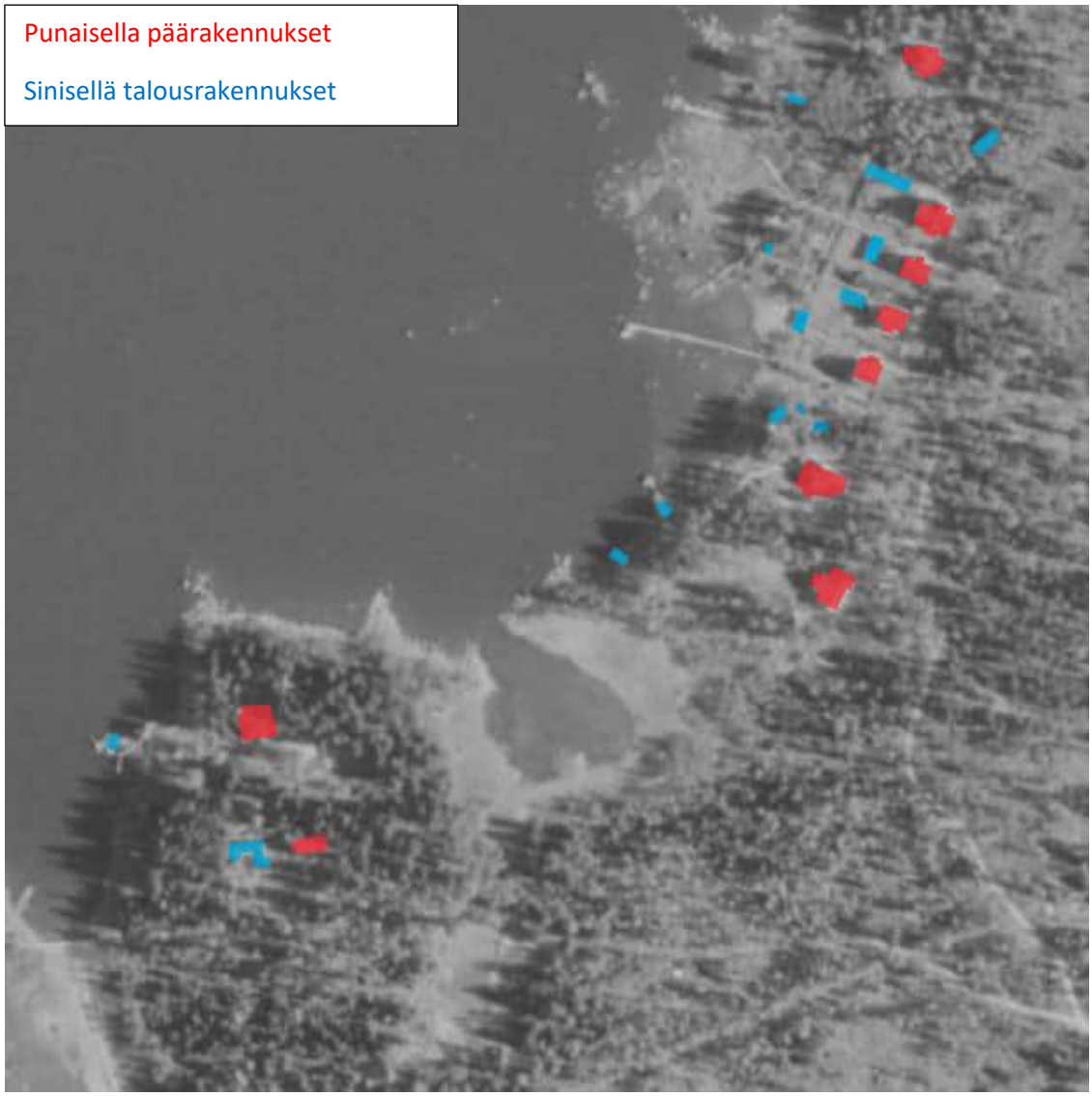


Vanhimmat rakennuksista on rakennettu vapaa-ajan asunnoiksi. Nämä huvilat sijoittuvat etäämmälle Kuulahdenkadusta. 1920-luvulla katuun kiinni rakennetut asuinrakennukset rakennettiin ympärivuotiseen käyttöön, mikä on nähtävissä esimerkiksi niiden varustelusta. Päärakennusten käyttöaste on vaihdellut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

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

Maankohoaminen vaikuttaa voimakkaasti Kuulahden rannalla. Sen seurauksena päärakennukset lähimpine rakennuksineen ovat siirtyneet paikoin kymmeniä metrejä kauemmas rantavii-

vasta niiden valmistumisajankohtaan nähden. Maannousun seurauksena vanhin rakennuskanta sijaitsee nykyisin varsin etäällä rannasta ja ranta-aluetta on otettu käyttöön sitä mukaan, kun maata on noussut merestä. Maankohoaminen on kuitenkin eritahtista eri puolilla Kuulahtea. Sen vaikutus on nähtävissä erityisesti 1920-luvulla rakennettujen Kuulahdenkadun varren asuinrakennusten pihapiireissä. Vastaavasti vanhempien huviloiden pihapiireissä maankohoamisen vaikutus on ollut vähäisempi. Konkreettisesti rantaviivan aiemmasta kohdasta kertovat erilaiset kivirakenteet, kuten kivipengerrykset, jotka on rakennettu alun perin rantaviivan tuntumaan.



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

Huvila-alueen rakennuskanta on säilynyt varsin samanlaisena viimeisen 50 vuoden ajan eli voimassa olevan asemakaavan voimassaolon ajan. Lähdeaineiston perusteella kaikki alueella olleet alkuperäiset päärakennukset ovat säilyneet. Alueen rakennusten kokonaismäärä on kuitenkin kasvanut. Lisärakentaminen on painottunut pienimittakaavaisiin ja osin kevytrakenteisiin talousrakennuksiin päärakennuksen ja rannan välisellä alueella. Rakennetut talousrakennukset ovat olleet pääosin enintään parinkymmenen neliön kokoisia varastoja. Ilmakuvien perusteella ainakin kaksi 1950-luvulla alueella olleista talousrakennuksista on purettu. Asukkailta

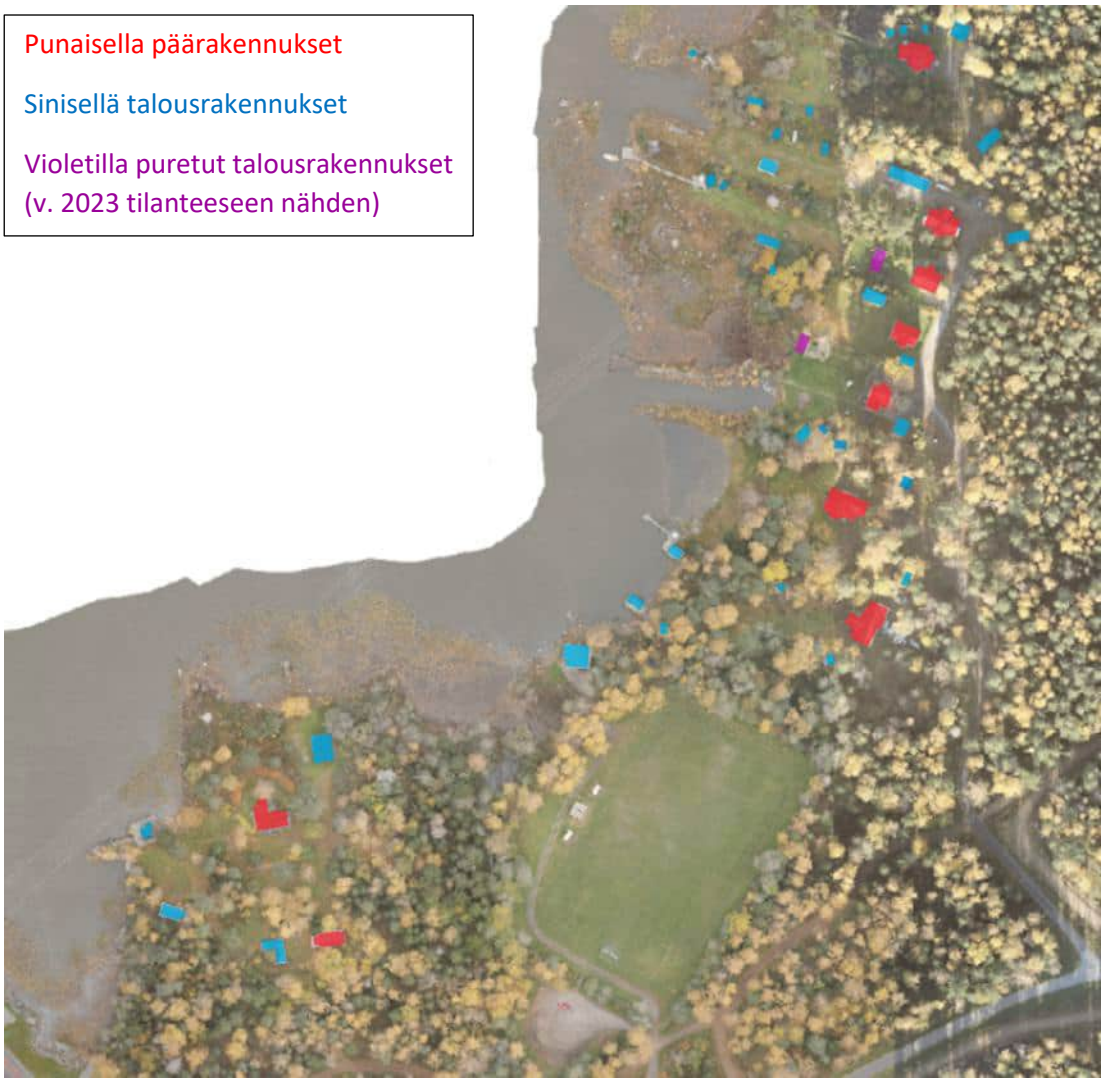
saadun suullisen tiedon perusteella lisäksi ainakin seuraavat rakennukset tai rakennelmat ovat hävinneet alueelta joko purkamisen tai tulipalon kautta:

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

Punaisella päärakennukset

Sinisellä talousrakennukset

Violetilla puretut talousrakennukset (v. 2023 tilanteeseen nähden)



Vuoden 2023 ilmakuva, johon on merkitty pää- ja talousrakennukset. Ilmakuvasta näkee alueen täydennysrakentamisen ja rantaviivan muutoksen, kun sitä vertaa vuoden 1955 kuvaan.

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

Rakennuskannassa tapahtuneiden muutosten lisäksi pihapiirit ovat muuttuneet ajan saatossa. Alueelle leimallisia puutarhaistutuksia sekä -rakenteita, kuten huvimajoja, on hävinnyt.

Merkeiksi hävinneistä huvimajoista ovat jääneet kivijalat. Villa Roosin ja mahdollisesti Villa Stenforsin pihassa on pyöreän huvimajan kivijalka.

Osoitteissa Kuulahdenkatu 4, 6, 8 ja 10 sijaitsee rivistössä neljä 1920-luvulla rakennettua asuinrakennusta. Ne sijaitsevat maaston muotoja mukaillen pääty Kuulahdenkadulle päin. Rakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden Kuulahdenkadun varressa kokonsa, ikänsä ja osin tyylipiirteidensä perusteella. Yhtenäisiä ominaispiirteitä osin selittänee se, että rakennukset ovat A. Mannisen ja A. W. Stenforsin suunnittelemia. Kadun varren rakennusrivistöstä irrallaan sijaitsee neljä päärakennusta; vapaa-ajanviettopaikoiksi rakennetut huvilat eli Villat Haglund, Kurtén, Roos ja Stenfors. Huvilat on rakennettu 1800- ja 1900-luvun taitteessa, ja ne poikkeava tyylipiirteiltään 1920-luvun klassismia toteuttavista asuinrakennusten rivistöstä. Nämä huvilat sijoittuvat metsäisen puistoalueen ympäröiviin pihapiireihin.

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

Villa Haglund (myös käytetty Villa Trollnäset)

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



Villa Haglund syksyllä 2020.

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



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

Entinen venevaja, nykyinen saunarakennus syksyllä 2020.

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



Ennen käymälänä käytetty talousrakennus syksyllä 2020.

Kuulahdenkatu 4

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

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



Kuulahdenkatu 4:n päärakennus keväällä 2021.

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



Talousrakennus, jonka tiiliosa suojellaan, syksyllä 2020.

Kuulahdenkatu 6

Asuinrakennuksen pihapiiri sijaitsee Kuulahdenkadun varrella osana 1920-luvulla rakennettujen talojen rivistöä. Rivistön päärakennusten päädyt ovat kadunsuuntaisesti. Päärakennuksen läheisen piha-alueen toiminnot, kuten kulkuväylät, ovat säilyneet. Pihapiirin keskiosissa lähellä voimajohtoa kasvaa suuria kuusia. Maankohoamisen vaikutus on havaittavissa pihapiirissä selkeästi, kun päärakennus sijaitsee nykyisin etäällä rantaviivasta. Ilmakuvien perusteella lähellä päärakennusta oleva kevytrakenteinen katoksellinen kesäkeittiö on rakennettu samassa kohtaa aiemmin olleen talousrakennuksen kivijalkaa hyödyntäen. Rakennusinventoinnissa todetaan vuoden 1924 asemapiirustuksesta käyvän ilmi, ettei tontille ole alun perin suunniteltu talousrakennuksia. Kuitenkin esimerkiksi 1950-luvun ilmakuvissa on nähtävissä talousrakennuksen rakennusmassa.



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

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

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

Kuulahdenkatu 8

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



Kuulahdenkatu 8:n rantaviivan lähistöllä oleva kivipengerrys syksyllä 2020.



Kuulahdenkatu 8:n päärakennus syksyllä 2020.

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

Kokonaisuuteen kuuluu päärakennuksen lisäksi neljä rakennelmaa. Päärakennuksen kanssa samalta aikakaudelta ovat massaltaan suorakaiteenmuotoinen talousrakennus ja pieni sauna. Vuokra-alan kadunpuoleisessa kulmauksessa on roskakatos ja toinen kevytrakenteinen rakennelma, venesuoja, sijaitsee saunan lähellä. Pihaa reunustaa kadun puolella ja etelärajalla puinen aita.



Päärakennuksen kanssa samoihin aikoihin rakennetut talousrakennus ja sauna syksyllä 2020.

Kuulahdenkatu 10

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

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

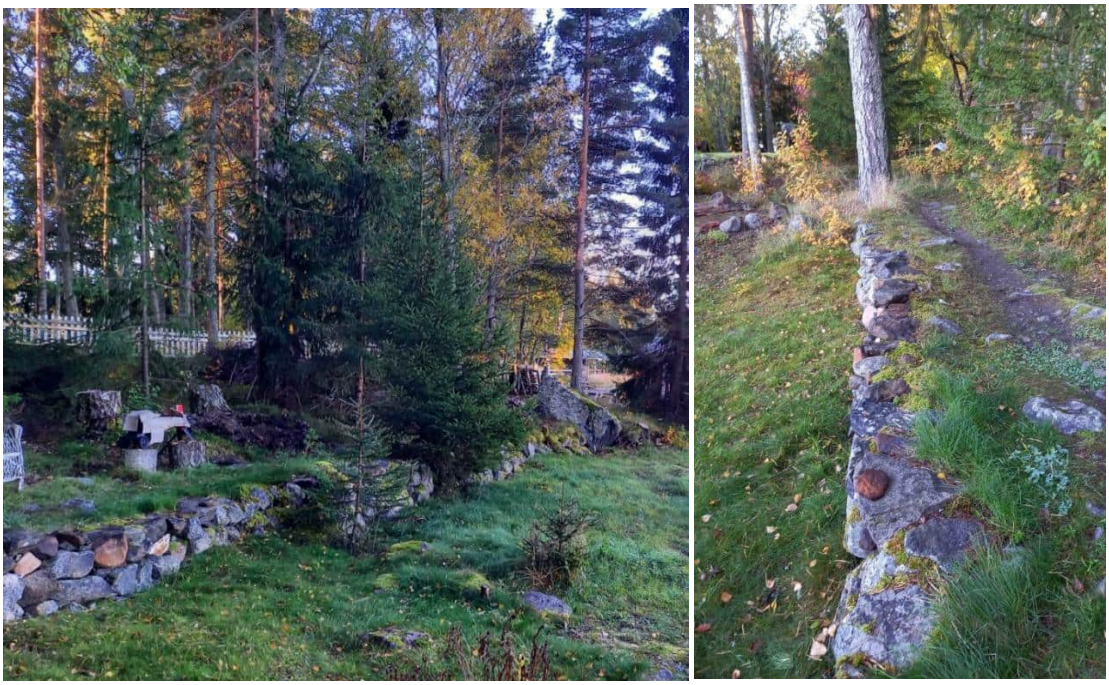
Kokonaisuuteen kuuluu päärakennuksen lisäksi kadun puolella oleva autotalli. Lähellä ruopattua rantaviivaa sijaistevat varastorakennus ja puumaja. Pihaa reunustaa kadun puolella puinen säleaita.



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

Villa Kurtén

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



Saunalle johtava kivipengerrys eri kuvakulmista syksyllä 2021.



Nurmialuetta rannan puolelta rajaava kivipengerrys syksyllä 2021.



Villa Kurtén etelän suunnalta syksyllä 2021.

Huvilan alkuperäinen hirsiosa on rakennettu vuonna 1888 ja rakennusta on laajennettu Otto Ekmanin piirustusten mukaan vuonna 1917. Rakennuksen uusi osa on rankarunkoinen ja vanhaa osaa korkeampi. Huvila edustaa kansallisromanttista tyyliä nikkarityylin piirteillä. Rakennuksen koristukset on todennäköisesti lisätty rakennuksen laajennuksen aikaan, ja niitä on uusittu ajan mittaan viimeksi nykyisen omistajan toimesta. Muutostyönä rakennuksen alkuperäisiä avokuisteja on lasitettu ja rakennettu uusi kuisti länsijulkisivulle. Rakennuksen ikkunapuitteita ja katto on maalattu ja pohjoisen julkisivun portaikko uusittu. Muutos- ja korjaustoimenpiteet ovat olleet onnistuneita ja rakennus on säilyttänyt kulttuurihistoriallisesti merkittävän

luonteensa, vaikka osa muutoksista poikkeaa vuoden 1917 piirustuksista. Rakennuksen rakennushistorialliset arvot liittyvät Otto Ekmanin piirtämän laajennuksen arkkitehtuuriin ja tämän koristeaiheet ovat merkittävä osa rakennuksen arvoa.

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



Maakellari ja sen vieressä oleva kivipengerrys syksyllä 2021.





Saunarakennus eri suunnista syksyllä 2020.

Villa Roos

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

Päärakennuksen tarkka rakennusajankohta tai suunnittelija ei ole tiedossa. Rakennusinventoinnissa oletetaan rakennuksen olevan rakennettu samoihin aikoihin viereisen Villa Kurténin kanssa ja sitä on laajennettu rankarakenteisena noin 1920-luvulla. Tämän jälkeen rakennusta

on laajennettu rankarakenteisena pohjoiseen. Kaavatyön aikaan käynnissä olevan peruskorjauksen yhteydessä olevaa kuistia laajennetaan niin, että se tarjoaa tilat sisääntulokuistin lisäksi lämmönjakohuoneelle ja pesu- / wc- tiloille. Osa ikkunoista ja ovista on alkuperäisiä ja osa on vaihdettu. Rakennuksen ulkomuoto on laajennusten myötä varsin erikoinen, mutta muutokset ovat erotettavissa ja alkuperäiset tyylipiirteet ovat säilyneet ymmärrettävinä.



Villa Roos meren puolelta syksyllä 2020.

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



Saunarakennus eri suunnista syksyllä 2020.

Villa Stenfors

Kuulahdenkadun huviloista erillään metsäisellä rakennuspaikalla sijaitsee Villa Stenforsin huvilakokonaisuus. Rakennukset sijaitsevat rantaan laskevalla mäellä etäällä toisistaan suuren

vuokra-alan eri puolilla. Metsäinen puistoalue ympäröi pihapiiriä, joka on paikoin varsin metsittynyt ja luonnonkasvillisuuden hallitsema. Ranta-alueen männyt ovat pihapiirin merkittävimpiä kasveja suurikokoisina ja persoonallisen muotoisina. Mäntyjen lisäksi pihapiirissä kasvaa myös koivuja, leppiä sekä kuusia. Visuaalisesti varsin yhtenäinen elementti on puistolehmusten muodostama kujanne pihapiiriin johtavan ajoreitin varrella. Pihapiirissä on säilynyt runsaasti kivirakenteita. Näyttävin niistä on massiivinen päärakennusta kiertävä kaareva kivipengerrys kiviportaikkoineen.



Villa Stenforsia kiertävä kivipengerrys portaikkoineen syksyllä 2022.

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

Päärakennus on rakennettu 1800- ja 1900-lukujen taitteessa sen omistaneen A. W. Stenforsin piirustusten mukaan. Se on arkkitehtuuriltaan erikoinen huvilarakennus, jossa on kansallisromanttisia piirteitä. Rakennus on pitkänurkkainen hirsirakennus, jonka kohti kattoa levenevät nurkat on veistetty koristemuotoon. Rakennuksessa on tähystystorni ja eteläjulkisivulla on kaarevan muotoinen veranta. Osa ikkunoista ja ovista on vaihdettu tyyliin sopiviksi ja osa ovista on peitetty levyillä. Tehdyt korjaustoimenpiteet ovat pääosin olleet onnistuneita, ja rakennus on säilyttänyt kulttuurihistoriallisesti arvokkaan luonteensa esimerkkinä kansallisromanttisesta huvilarakentamiskaudesta.

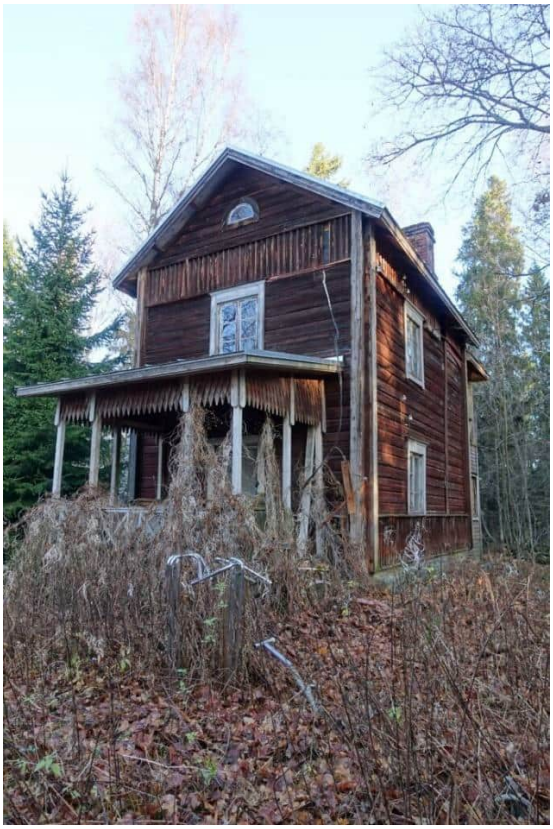
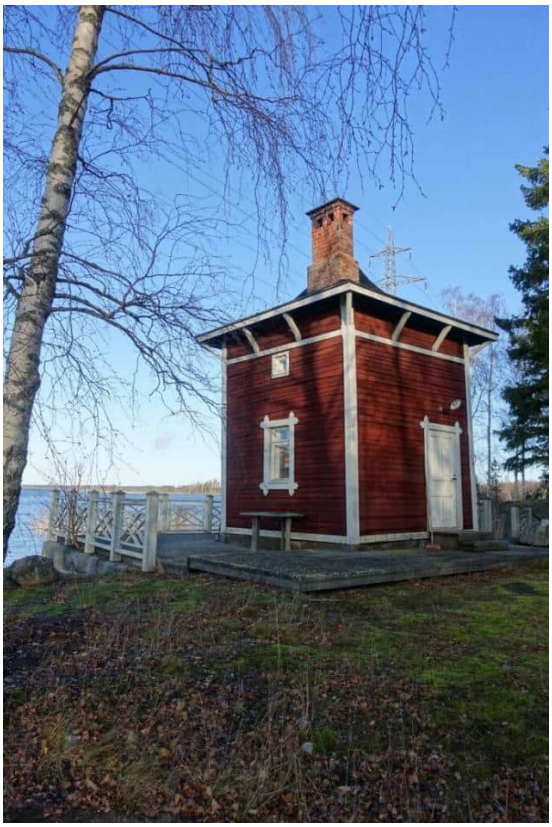


Vuokra-alan eteläosan kivimuuri ja pihapiirin keskiosan kivijalka syksyinä 2023 ja 2022.



Villa Stenfors, jonka taka-alalla uimahuone/sauna syksyllä 2020.

Villa Stenforsin huvilarakennuksen lisäksi vuokra-alueella on ennen huvilan valmistumista pihapiiriin siirretty toinen asuinrakennus. Vanhan asuinrakennuksen edustalla on mahdollisesti alkuperäiseltä käyttötarkoitukseltaan karjasuojana käytetty talousrakennus. Rannan eri puolilla sijaitsevat vanha uimahuone/sauna ja venevaja sekä 1970-luvulla rakennettu sauna. Uimahuone/sauna on arkkitehtuurisilta piirteiltään näyttävä ja hienosti säilynyt yksittäisenä rakennuksena sekä rakennustyyppinä.

Vanha asuinrakennus ja uimahuone syksyllä 2020.

Kaava-alueen muu rakennuskanta

ABC sauna

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



ABC sauna syksyllä 2020.

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



ABC sauna syksyllä 2023.

Venevajat

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





Kulkuväylän molemmin puolin rakennetut venevajat mereltä päin kesällä 2023.

Alueen tarkempaa käyttöhistoriaa ei ole selvitetty. Todennäköistä kuitenkin on, että Suomen Sokerin asukkaat ovat käyttäneet venevajoja viimeistään 1920-luvulta lähtien, jolloin Frilundintien asuinrakennukset on rakennettu. Rakennusmateriaalien, julkisivujen ja räystäiden pe-

rusteella vanhimmat vajoista voivat olla 1900-luvun alkupuolelta, mutta suurin osa on rakennettu 1950-luvun jälkeen. Vajojen kunto vaihtelee, mutta osa niistä on nykyisin huonokuntoisia. Todennäköisesti vajoja on purettu ja korvattu tarpeen tullen uusilla vastaavilla, kuten on tehty tänä päivänä. Asuinaluetta lähin vaja on uusittu varsin hyvin alueen rakennuskantaan sopivalla tavalla esimerkiksi rakennusmassan mittakaavan ja kattotyypin osalta.



Vajat Suomen Sokerin asuinalueen suunnalta. Oikealla yksi uusimmista vajoista.

Tehdyt muutokset

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

- Villa Haglund: Pieniä talousrakennuksia ja autokatos rakennettu huvilan ympärille osin nykyisen vuokra-alan ulkopuolelle.
- Kuulahdenkatu 4: Kuulahdenkadun päätteenä olevan kääntöpaikan metsän puolelle on rakennettu autotalli. Autotalli on mahdollisesti rakennettu aiemmin. Vuokra-alan ulkopuolelle on rakennettu pieniä talousrakennuksia ja kevytrakenteinen venesuoja. Kaavaprosessin aikana vanhasta talousrakennuksesta on purettu puuosa ja korvattu uudella. Tiiliosa on säilytetty.
- Kuulahdenkatu 6: Vuokra-alan ulkopuolelle on rakennettu talousrakennuksia, kuten sauna ja paviljonki.
- Kuulahdenkatu 8: Vuokra-alan ulkopuolelle on sijoitettu kevytrakenteinen venesuoja.
- Kuulahdenkatu 10: Vuokra-alan ulkopuolelle on rakennettu kadun puolelle autotalli ja rantaan varastorakennus. Päärakennukseen on tehty mittavia muutoksia sisätilojen ja julkisivun osalta. Ranta-aluetta on muutettu ruoppaamalla.
- Villa Kurtén: Vuokra-alan ulkopuolelle on rakennettu kadun puolelle autokatos.
- Villa Roos: Huvilan ympärille on rakennettu pieniä talousrakennuksia osin vuokra-alan ulkopuolelle. Päärakennukseen on tehty mittavia muutoksia rakennusmassan, sisätilojen ja julkisivun osalta. Se on korjauksen alla kaavaprosessin aikana.
- Villa Stenfors: Vanhasta karjasuojasta on purettu lisäosa pois ja talousrakennusten kattoja on uusittu. Toinen maakellari on poistettu.

Rakentamisen vaikutus huvila-alueen merimaisemaan

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

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

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

3.2.3 Rakennetun kulttuuriympäristön arvot

Suojelukohteet / muinaismuistot

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

Alueelta ei ole löydetty muinaismuistoja.

Arvokkaat kulttuuriympäristöt / maisema-alueet

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

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

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

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

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

Inventoinnit

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

- Villa Haglund
- Villa Kurtén
- Villa Stenfors

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

Vaasan rakennusperinneselvityksessä vuodelta 2000 huvilat ovat arvotettu seuraavasti:

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

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

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

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

- Rakennushistoriallisesti, historiallisesti ja ympäristöarvoiltaan arvokas.

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

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

Inventointityön arvotuksessa esitetään kohdesuojelumerkintää osayleiskaavaan seuraaville kohteille:

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

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

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

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

Inventoinnissa annetaan suosituksia: suositellaanko rakennus, rakennelma tai pihapiiri suojeltavan vai ei. Suojelusuositukset osoitetaan alueen vanhimmalle rakennuskannalle. Uudempia rakennuksia ei suositella suojeltavan. Useat uudemmista rakennuksista ovat enemmänkin kevytrakenteisia rakennelmia, kuten venesuojia.

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

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

R = rakennushistoriallinen (rakennusperinteinen, rakennustaiteellinen)

H = historiallinen (asutushistoria, sosiaalihistoria)

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

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

Villa Haglund

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

Kuulahdenkatu 4

- Päärakennus (R, H, M): Suositellaan suojeltavan, sr
  Arvotusperuste: Päärakennus on säilyttänyt hyvin kulttuurihistoriallisesti arvokkaan luonteensa ja siihen kohdistuneet muutos- ja korjaustoimenpiteet ovat onnistuneita. Rakennus edustaa aikakautensa pienimittakaavaista asuinrakentamista. Historialliset arvot liittyvät Vaskiluodon varhaiseen asutushistoriaan. Päärakennus on näkyvällä paikalla Kuulahdenkadulla ja muodostaa tieosuudella Kuulahdentie 4–10 samaan aikaan rakennettujen asuinrakennusten kanssa ajallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti yhtenäisten kokonaisuuden.
- Talousrakennus 1 (R, H, M): Suositellaan suojeltavan, sr
  Arvotusperuste: Samaan aikaan päärakennuksen kanssa rakennettu talousrakennus on päärakennuksen tapaan säilyttänyt alkuperäisen ulkomuotonsa hienosti.
- Pihapiiri: Yläpiha (noin talousrakennukselle 1 asti) suositellaan säilytettävän, kadunvarren piha-aita suositellaan huomioitavan säilytettävänä tai korvattavana kohteena.

Kuulahdenkatu 6

- Päärakennus (R, H, M): Suositellaan suojeltavan, sr
  Arvotusperuste: Rakennus on säilynyt lähes alkuperäisten piirustusten kaltaisena, myös rakennuksen ikkunat ovat alkuperäiset. Ainut rakennuksen ulkokuoreen kohdistunut suurempi muutostoimenpide on kuisti, joita on lähes poikkeuksetta lisätty aikakauden rakennuksiin. Kuisti noudattaa rakennuksen mittakaava ja on osa rakennuksen historiallista kerrostumaa. Rakennuksen historialliset arvot liittyvät Vaskiluodon varhaiseen asutushistoriaan. Rakennus on näkyvällä paikalla Kuulahdenkadulla

ja muodostaa tieosuudella Kuulahdentie 4–10 samaan aikaan rakennettujen asuinrakennusten kanssa ajallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti yhtenäisten kokonaisuuden.

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

Kuulahdenkatu 8

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

Kuulahdenkatu 10

- Päärakennus (H, M): Yksittäistä rakennusta ei esitetty suojeltavaksi.
  Arvotusperuste: Rakennukseen kohdistuneet muutos- ja korjaustyöt ovat niin mittavia, että rakennuksen alkuperäinen kulttuurihistoriallinen arvo ei ole yksittäisenä rakennuksena enää tunnistettavissa. Rakennus on kuitenkin säilyttänyt ympäröivään miljööseen soveltuvat yleispiirteet sekä mittakaavan. Rakennuksen historialliset arvot liittyvät Kuulahden asuinhistoriaan. Tieosuudella Kuulahdentie 4–10 samaan aikaan rakennettujen asuinrakennusten sijainti pääty tielle päin muodostaa rakennuksista ajallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemallisesti yhtenäisten kokonaisuuden, mikä on syytä huomioida.
- Pihapiiri: Kadunvarren piha-aita suositellaan huomioitavan säilytettävänä tai korvattavana kohteena.

Villa Kurtén

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

Arvotusperuste: Kellarin rakenteet ovat säilyneet alkuperäisinä ja todennäköisesti ulkomuoto myös. Maakellari kertoo huvila-aikakaudesta ja ovat harvemmin säilyneitä rakenteita pihapiireissä.

- Sauna (H, M): Suositellaan suojeltavan, sr
  Arvotusperuste: Saunarakennus on osa pihapiirin vanhaa rakennuskantaa ja on säilyttänyt arvonsa laajennuksesta huolimatta.
- Pihapiiri: Kivipengerrykset suositellaan säilytettävän.

Villa Roos

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

Villa Stenfors

- Päärakennus (R, H, M): Suositellaan suojeltavan, sr. Rakennus sekä kivipengerrys kiviportaineen suositellaan suojeltavan
  Arvotusperuste: Erikoinen Stenforsin huvila on näyttävä ja hyvin säilyttänyt kulttuurihistoriallisesti arvokkaan luonteensa. Rakennus on kansallisromanttisen huvilarakentamiskauden hyvin säilyneitä ja harvoja toteutuneita esimerkkejä Vaasassa. Siihen tehdyt korjaustoimenpiteet ovat pääosin onnistuneita. Huvila seisoo korkean kaaren muotoon tehdyn hienon kivipengerryksen päällä, mikä on tärkeä osa kokonaisuutta. Rakennuksen historialliset arvot liittyvät Vaskiluodon varhaiseen historiaan huvila-alueena. Pihapiiri muodostaa oman maisemallisen kokonaisuutensa ja luo itsenäisesti ympäristöllisiä arvoja.
- Vanha asuinrakennus (R, H): Suositellaan suojeltavan, sr
  Arvotusperuste: Siirretty huvila/entinen asuinrakennus on korkea ja näyttävä. Rakennus on hienosti säilyttänyt kulttuurihistoriallisesti arvokkaan luonteensa ja rakennuksen ikkunat ja ovet ovat todennäköisesti alkuperäiset. Rakennuksessa on hienoja yksityiskohtia kuten avokuistin paanuverhoilu. Rakennus on autio ja sijaitsee metsittyneen piha-alueen keskellä. Päärakennuksen edustalla on vanha karjasuoja. Rakennukset todennäköisesti rappeutuvat, mikäli niitä ei oteta käyttöön. Pihapiirissä on vanhaa kiviaitaa sekä kiviperustukset. Historialliset arvot liittyvät Vaskiluodon varhaiseen historiaan huvila-alueena.
- Uimahuone/sauna (R, H, M): Suositellaan suojeltavan, sr. Rakennus sekä sitä ympäröivät kivirakenteet suositellaan suojeltavan.
  Arvotusperuste: Erikoinen uimahuone on näyttävä ja hienosti säilynyt. Siihen kohdistuneet muutos- ja korjaustoimenpiteet ovat niin ikään onnistuneita. Rakennus edustaa huvilan tavoin aikakauden kansallisromanttista rakentamista. Rakennusta ympäröivä valkoisen kaiteen reunustama laituri sekä porakivillä ja luonnonkivillä pengerretty ranta ovat osa kokonaisuutta. Rakennuksen historialliset arvot liittyvät

Vaskiluodon varhaiseen historiaan huvila-alueena. Pihapiiri, jossa rakennus on tärkeänä osana muodostaa oman maisemallisen kokonaisuutensa ja luo itsenäisesti ympäristöllisiä arvoja.

- Venevaja (H, M): Suositellaan suojeltavan osana aluekokonaisuutta, /s
  Arvotusperuste: Rakennus kertoo alueen huvilarakentamisen historiasta ja tarvittavista talousrakennuksista ja on osa pihapiirin maisemallista kokonaisuutta.
- Pihapiiri: Aluesuojelumerkintää suositellaan pihapiiriin, /s.

Rakennusinventoinnin suojeluesityksestä poikkeaminen

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

Villa Stenforsin kohdalla inventoinnin suojeluesityksestä on poikettu vanhan, siirretyn asuinrakennuksen ja uimahuoneen edustan kivirakenteiden osalta. Vanhan asuinrakennuksen tapauksessa suojeluesityksestä poikkeamisen syynä on rakennuksen oletettua huonompi kunto. Rakennus on ollut tyhjillään Pohjanmaan museon vuonna 1993 tekemän inventoinnin aikaan ja ainakin julkisivun perusteella rakennus on huonossa kunnossa. Tämän vuoksi kaavaluonnoksessa asuinrakennukselle ei ole osoitettu sellaista rakennussuojelumerkintää, kun rakennuksen arvojen perusteella olisi ollut perusteltua. Rakennukselle on osoitettu kevyt sr-9 merkintä luonnosvaiheessa määräyksellä *Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden kannalta tärkeä rakennus. Rakennus on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä korjattava sen kulttuurihistorialliset arvot palauttavalla tavalla. Rakennuksen alkuperäiset mittasuhteet ja hahmo tulee säilyttää ja sen sijainti kaupunkikuvassa/pihapiirissä huomioida.* Samassa pihapiirissä olevan uimahuoneen ympärillä olevat kivirakenteet on rakennusinventoinnissa suositeltu suojeltavan. Asukkaalta saadun tiedon perusteella uimahuoneen kivirakenteet eivät ole vanhoja, vaan ne ovat nykyisen omistajan parikymmentä vuotta sitten rakentamia. Rakenteiden ollessa oletettua uudempia, niitä ei suojella asemakaavassa.

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

Luonnosvaiheessa Kuulahdenkatu 8:n asuinrakennuksen kanssa samaan aikaan rakennetun talousrakennuksen tapauksessa on poikettu rakennusinventoinnin suojeluesityksestä. Inventoinnissa talousrakennus esitettiin suojeltavan rakennussuojelumerkinnällä, mutta kaavaluonnoksessa se ohjataan säilytettävän osana aluekokonaisuutta (aluesuojelu) seuraavalla kaavamääräyksellä: *Rakennusalalliset talousrakennukset ja niiden muotokieli säilytetään osana aluekokonaisuutta.* Ratkaisun taustalla on kuvamateriaalin perusteella rakennuksen oletettua huonompi kunto. Rakennuksen kunto tulee todentaa paikan päällä, mikä voi muuttaa suojelumerkintää ehdotusvaiheeseen.

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

Rakennusinventoinnin yhteydessä työryhmän tekemä arvotustyö on perustunut kirjalliseen aineistoon, joka oli pitkälti rakennusinventoinnin laatiman konsultin tuottamaa. Vasta inventointityön jälkeen kaavamuutoksen käynnistyttyä kaupungin ja museon edustus vierailivat huvila-alueella osalla pihapiireistä. Maastokäyntien yhteydessä on paljastunut joidenkin rakennusten oletettua huonompi kunto ja tarkempaa tietoa kivirakenteista.

Luonnosvaiheen suojelumerkinnät

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

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

Villa Haglund (Villa Trollnäset)
Päärakennus
sr-3 Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tärvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla. Muutoksia suunniteltaessa on kuultava museoviranomaista.
Talousrakennus
Aluesuojelu. Rakennusala tontilla tai autopaikkojen korttelialueella (LPA) riippuen luonnosvaihtoehdosta. AO/s tai LPA/s -määräys: Rakennusalalliset talousrakennukset ja niiden muotokieli säilytetään osana aluekokonaisuutta.
Sauna
Aluesuojelu. Rakennusala virkistysalueelle. VL/s -määräys: Rakennusalalliset talousrakennukset ja niiden muotokieli säilytetään osana aluekokonaisuutta.

Kuulahdenkatu 4
Päärakennus
sr-3 Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka

eivät tärvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla. Muutoksia suunniteltaessa on kuultava museoviranomaista.

Talousrakennus (tiiliosa)

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

Kuulahdenkatu 6

Päärakennus

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

Kuulahdenkatu 8

Päärakennus

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

Talousrakennus

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

Sauna

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

Kuulahdenkatu 10

Päärakennus

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

Villa Kurtén

Päärakennus

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

Sauna

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

Maakellari

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

Villa Roos

Päärakennus

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

Sauna

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

Villa Stenfors

Päärakennus

sr-3 Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti kannalta 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, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla. Muutoksia suunniteltaessa on kuultava museoviranomaista.

Vanha, siirretty asuinrakennus

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

Uimahuone/sauna

sr-3 Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti kannalta 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, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla. Muutoksia suunniteltaessa on kuultava museoviranomaista.

Venevaja

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

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

Ehdotusvaiheen suojelumerkinnät

Kaavamuutoksella suojellaan yhteensä 11 rakennusta ja 2 rakennelmaa rakennussuojelumerkinnöillä (sr). Nykyiset päärakennukset suojellaan seuraavasti: kuudelle osoitetaan sr-3-merkintä (*Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa*) ja yhdelle sr-9-merkintä (*Suojeltava rakennus, jota ei saa purkaa*). Kolmelle vanhalle talousrakennukselle osoitetaan sr-5-merkintä (*Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa*).

Rakennusten lisäksi kaavamääräyksillä ohjataan säilyttämään kaksi erityisen arvokasta rakennelmaa: Villa Kurténin tontilla oleva maakellari ja Stenforsin huvilaa kiertävä kivipengerrys kiviportaineen. Lisäksi muut vanhan huvilakulttuurin kiviset rakenteet, kuten kivijalat, -portaat, -pengerrykset ja –muurit, tulee säilyttää tonteilla ja lähivirkistysalueella.

Suomen Sokerin puoleisen rannan venevajojen eteläisempi rivi osoitetaan suojeltavaksi alueen osaksi (s-1), jossa kaupunkikuvallisesti tärkeät ja historiallisesti arvokkaat vanhat vajarakennukset voidaan säilyttää ja korjata. Pohjoinen vajarivistö ohjataan myös säilyttämään, mutta sen vajojen korvaaminen on mahdollista uudisrakennuksilla. Sen vuoksi se on merkitty tiukalla rakennusalalla eikä s-1-aluerajauksella.

Kävelyn ja pyöräilyn pääreitiltä huvila-alueelle johtava osa Kuulahdenkadusta ja jalkapallokentän pysäköintialueelta Villa Stenforsin huvilalle johtava osa Julia Wikmanin polusta osoitetaan s-2-merkinnällä säilytettäväksi katualueen osaksi.

Kaavamääräyksillä ohjataan yhteistyöhön alueellisen vastuumuseon kanssa: Pohjanmaan museon kanssa on neuvoteltava lupaprosessin alussa ja tarkoitus on, että muutostyön lupaprosessi suoritetaan yhteistyössä rakennusvalvonnan ja museon kanssa. Lähtökohta on mahdollistaa nykyaikaisen asumisen tarpeet, mutta samalla säilyttää suojeltujen rakennusten historialliset ja rakennustaiteelliset arvot.

Luonnosvaiheen jälkeen suojelumääräyksiä on tarkennettu seuraavasti:

- Villa Kurténin saunarakennus suojellaan sr-5-merkinnällä poiketen luonnosvaiheesta. Ratkaisu on kaavatyön alussa tehdyn rakennusinventointityön mukainen. Rakennuksen kunto on tarkistettu sekä sen merkitystä ja arvoja suhteessa muihin alueen saunarakennuksiin on tarkasteltu uudelleen suojelupäätöksen taustaksi.
- Sr-9-merkinnän määräystä on yksinkertaistettu ehdotusvaiheessa sellaiseksi, että se ohjaa säilyttämään rakennuksen luonteen korjaustöissä.
- Kuulahdenkatu 10 päärakennuksen luonnosvaiheessa ollut sr-9-merkintä on poistettu. Ratkaisu on rakennusinventoinnin mukainen. Kuulahdenkatu 10 päärakennukseen tehtyjen mittavien muutosten vuoksi rakennuksen alkuperäiset arvot eivät ole enää nähtävissä.
- Villa Stenforsin kokonaisuuteen kuuluva vanha, siirretty asuinrakennus suojellaan sr-5-merkinnällä luonnosvaiheen sr-9 merkinnän sijasta. Suojelumerkinnän muuttamisen taustalla ovat lisätiedot rakennuksen kunnosta. Luonnosvaiheen kuntoarvio perustui rakennuksen julkisivun kunnon tarkastamiseen, mutta ehdotusvaihetta ennen myös rakennuksen sisätilat on tarkastettu Pohjanmaan museon ja kaavoituksen edustajien toimesta. Sisätilat osoittautuivat olevan paremmassa kunnossa kuin ennalta oli tiedossa, minkä seurauksena johtopäätös on, ettei rakennuksen kunto ole este suojelemiselle eikä peruste kevyelle suojelumerkinnälle. Rakennuksen käyttöä asuinraken-

nusta tukevana talousrakennuksena voidaan jatkaa tai rakennukseen voidaan suorittaa laajempi peruskorjaus asuintilaksi palauttamiseksi. Sr-5-merkinnän katsotaan ohjaavan riittävästi rakennukseen tehtäviä korjaustöitä.
Suojelua osoittavaa sr-merkinnän rakennusalaa on muutettu ehdotusvaiheessa: suojelumerkintä ei koske rakennuksen länsipäädyssä olevaa yksikerroksista avokuistia. Tärkeintä on säilyttää ja kunnostaa rakennuksen rakennustaiteellisilta arvoiltaan arvokkain osa. Rakennuksen päädyissä olevien verannan ja kuistin säilyttäminen kuitenkin mahdollistetaan kaavalla.

- Villa Stenforsin huvilaa ympäröivien kivipengerryksen ja -portaiden suojelumerkintä on muutettu s-1:stä sr-10:ksi. Näin alueen merkittävimmillä kivirakennelmilla on sama suojelumerkintä. Lisäksi merkintä vastaa paremmin vanhempien asemakaavojen linjaa sr-merkintöjen käytössä. S-1-merkintää on ollut tapana käyttää säilytettävästä alueen osasta yksittäisen elementin, kuten kivirakenteen, sijasta.
- Säilytettävän katualueen osan suojelumerkintä (s-2) on osoitettu Julia Wikmanin polulle. Reitti on tarkoitus säilyttää mahdollisimman nykyisenlaisena, vaikka se osoitetaan kaavalla kaduksi.
- AO/s-tontin määräystä on täydennetty seuraavasti: *Rakennusten muodostaman pihapiirin maisemalliset ja rakennushistorialliset arvot on pyrittävä säilyttämään.* Lisäys ohjaa säilyttämään pihapiirin ja rakennuksien ominaispiirteet.

3.2.4 Luonnonympäristö

Maisemarakenne

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

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

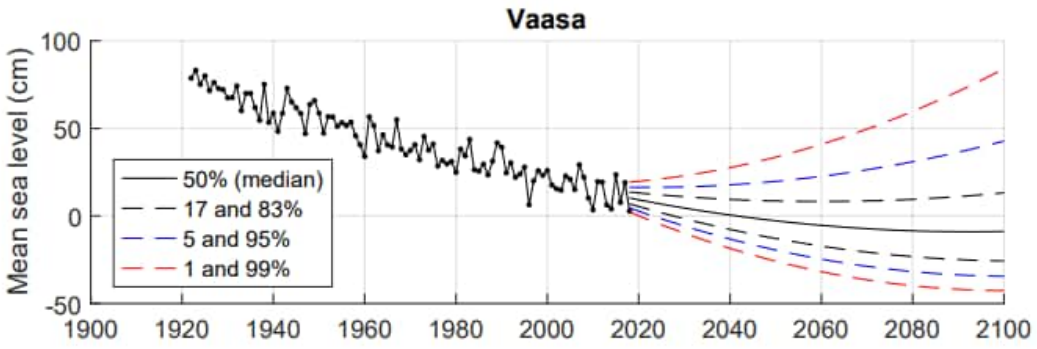
Maankohoaminen ja meriveden pinnan nousu

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

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

Maan kohoamisen jäljet ovat nähtävissä Kuulahden huvila-alueella selvästi, kun 1800-luvun lopulla ja 1900-luvun alussa rannan läheisyyteen rakennetut huvilat ovat jääneet jo kauas rantaviivasta. Rantaviiva on siirtynyt ja merenpinnan yläpuolelle on noussut kymmeniä metrien matkalta uutta maata viimeisen 100 vuoden aikana. Huomioitava on, että vanhimmat kaavatyön materiaalina käytettävissä olevat ilmakuvat ovat 1930-luvulta. Maankohoamisen seurauksena huviloiden ja rantaviivan välinen maa-alue on pidentynyt ja aiemmin rantaviivan tuntumassa sijainneet päärakennukset ovat enenevässä määrin siirtyneet kauemmas merestä. Maankohoaminen vaikuttaa eri tavoin eri kohdissa huvila-aluetta, kun esimerkiksi Villojen Roos ja Stenfors pihapiirit sijoittuvat suhteessa rantaviivaan suurin piirtein samoin kuin 90 vuotta sitten ja vastaavasti asuintalojen rivistön ja rantaviivan väliin on noussut merestä kymmeniä metrejä uutta maata.

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

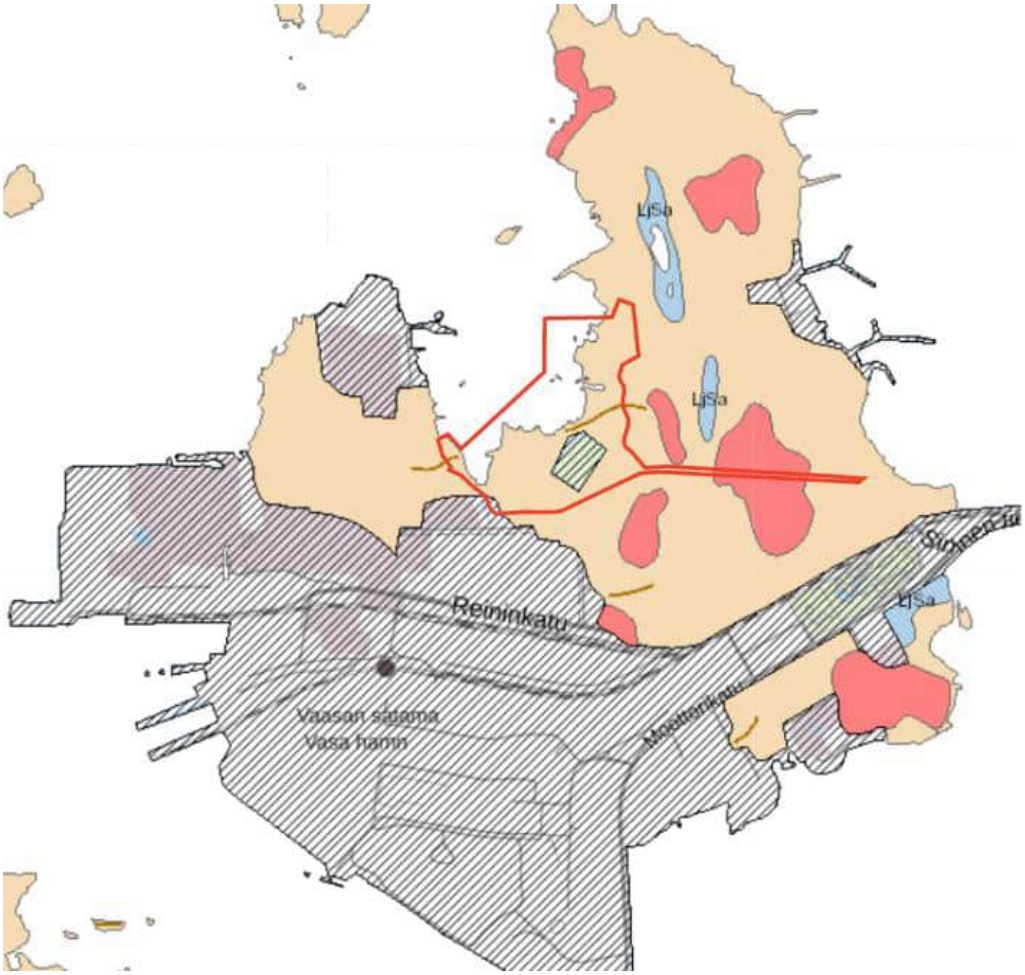


Havaitut vuotuiset keskimääräiset merenpinnan tasot ja tulevaisuuden ennusteet keskipäästöskenaariossa (Pellikka ym. 2023).

Maaperä

Alla on Vaskiluodon maaperäkartta, jossa kaava-alue on rajattu punaisella viivalla. Kaava-alueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia (keltaruskea alue). Jalkapallokentän alue on täyttömaata (vinoviiva rasterointi). Jalkapallokentän pohjoispuolelta kohti koillista mutkittelee pieneksi reunamoreeniksi luokiteltu moreenimuodostelma (oranssi viiva), joka on kasaantunut jäätikön reunan suuntaiseksi selänteeksi. Kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitin keskiosassa maaperä on kalliomaata (punainen alue). Kalliomaalla tarkoitetaan kalliota, jota voi peittää paikasta riippuen enintään metrin paksuinen maakerros, joka on yleensä moreenia.

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



Vaskiluodon maaperäkartta, jossa kaava-alue punaisella rajauksella.

Happamat sulfaattimaat

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

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

Kaavamuutos on luonteeltaan säilyttävä, mikä koskee myös kaava-alueen maaperää ja sen topografiaa. Kaava mahdollistaa alueen pienimuotoisen täydennysrakentamisen. Uusien rakennuspaikkojen ja nykyisten tonttien osalta kaavamääräyksillä ohjataan säilyttämään alueen topografia ja sallitaan vain vähäiset maanmuokkaustoimet, lähinnä uusien rakennusten perustusten nostaminen hienovaraisilla täytöillä. Alavalla merenrannalla rakennettaessa maaperän

kaivaminen ja sen seurauksena mahdollisesti tapahtuva happamien sulfaattimaiden vapautuminen on epätodennäköisempää, kun tarve on nostaa rakennuksia ja sen vuoksi voidaan tehdä täyttöjä maaston leikkausten sijaan. Koska saatavilla olevan aineiston perusteella ei voida poissulkea mahdollisuutta, että Kuulahden kaava-alueella olisi happamia sulfaattimaita, yleismääräyksellä ohjataan: *Ennen rakennushankkeeseen/toimenpiteisiin ryhtymistä on selvitettävä mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely.* Lisäksi kielletään kellarin rakentaminen uudisrakennukseen HaSu-maiden riskin ja ranta-alueen mataluuden vuoksi.

Kasvillisuus

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

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



Rantakaislikkoa asuinrakennusten rivistön edustalla syksyllä 2020.

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



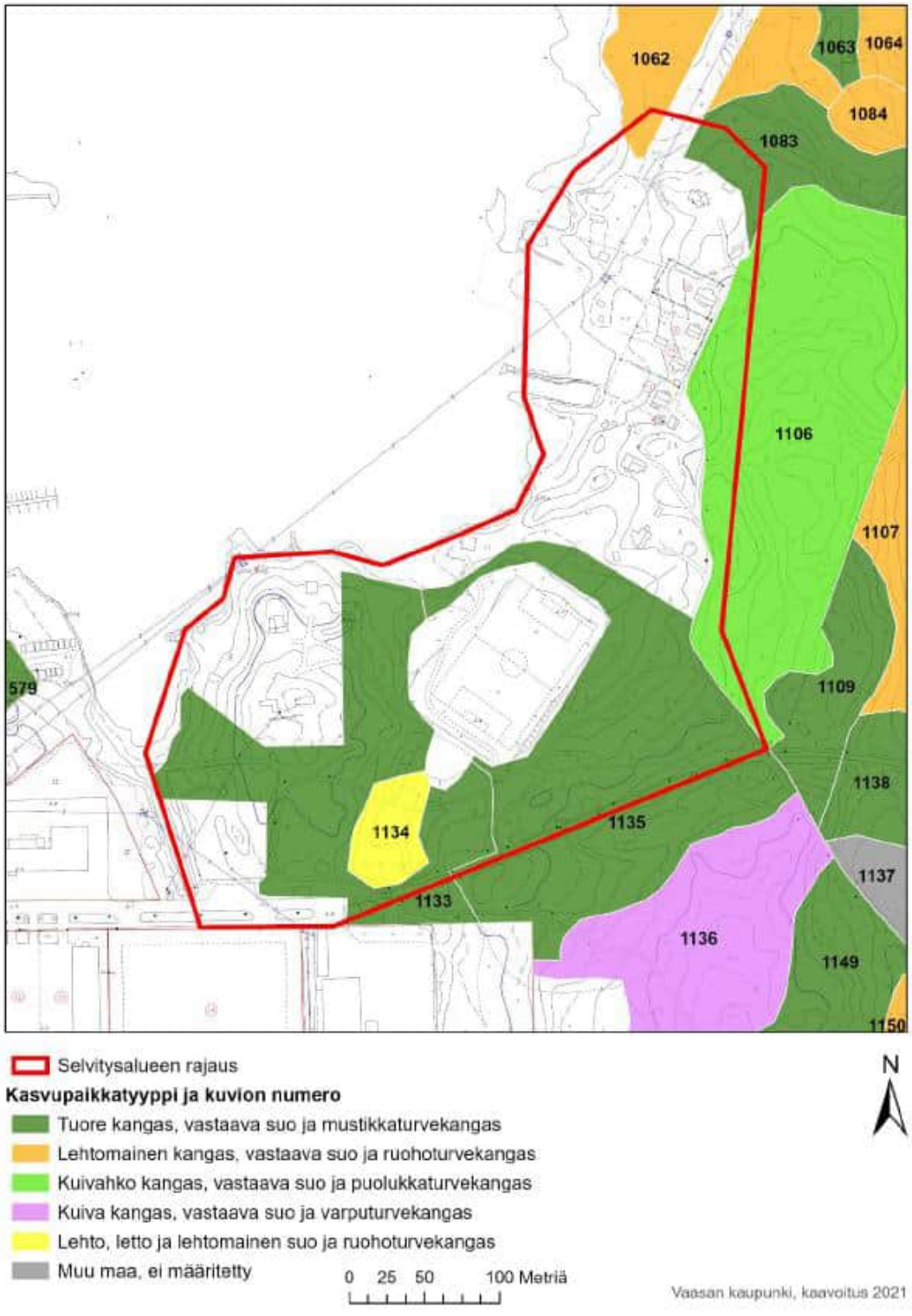
Vaskiluodon metsän reuna Kuulahdenkadulta keväällä 2021.



Huvila-alueen pohjoispuolista metsää polkuineen kuntoradalta syksyllä 2023.

Metsätyypiltään kaava-alueen metsäiset osat ovat pääosin tuoretta kangasta. Kuulahdenkadun itäpuolella ja samalla kaava-alueen itärajalta alkaa kuivahko kangasmetsä, kun maasto nousee selänteen lakiosaa kohti. Jalkapallokentän pysäköintialueen eteläpuolella olevassa matalassa kohdassa sijaitsee pienialainen lehtolaikku. Kaava-alueen puusto jalkapallokentän ympäristössä on pääosin 120–160-vuotiasta metsää. Kentän itäpuolella pääpuulaji on rauduskoivu ja länsipuolella kuusi. Pysäköintialueen eteläpuolella olevan pienialaisen lehtolaikun yleisin puulaji on harmaaleppä ja sen puusto on 80–120-vuotiasta. Kävely- ja pyöräliikenteen

pääreitin varrella puusto on vaihtelevaa pääpuulajiltaan sekä iältään. Huomioitavaa on, että kaavarajauksessa on mukana vain pääreitti eikä metsäaluetta.



Kaava-alueen ja sen lähiympäristön metsämaiden kasvupaikkatyypit.

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

Hoitoluokitukseltaan kaava-alueen puusto on ulkoilu- ja virkistysmetsää lukuun ottamatta jalkapallokentän pysäköintialueen eteläpuolista harmaaleppämetsäkuviota, joka on luokiteltu suojelualueeksi. Kaava-alueen metsä on kokonaisuudessaan luokiteltu kehitysluokaltaan uudistuskypsäksi. Metsään on suunniteltu tehtäväksi yläharvennuksia, joita on toteutettu 2020-luvun alussa. Hakkuut liittyvät myös tuulivahinkoihin. Alueen metsien rakennetta ovat muuttaneet viimeaikaiset myrskyt, kun tuulenkaatoja on tullut paikoin runsaasti. Tuulivanhingot ja tehdyt hakkuut ovat havaittavissa selkeimmin terveleppämetsikön kuviolla 1134 ja kuusimetsikössä esimerkiksi Kaarlentien ympäristössä metsäkuviolla 1133.

Huviloiden pihapiirit

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



Asuintalojen rivistön pihapiirejä rantaviivan suunnalta syksyllä 2020.

Puusto on keskeinen osa alueen ympäristökuvaa erityisesti pihapiireissä, joissa on säilynyt vanhaa kasvillisuutta. Kasvillisuuden, erityisesti puiden, määrä vaihtelee pihapiireittäin. Villat Haglund, Kurtén, Roos ja Stenfors ovat pihapiireiltään metsäisempiä kuin Kuulahdenkadun varren rivistön asuinrakennukset. Taustalla on se, että Villojen pihapiirit ovat olleet kauemmin meren pinnan yläpuolella ja puustolla on ollut enemmän aikaa kasvaa. Vastaavasti kadun varren huviloiden pihojen meren puolella oleva vesijättömaa on noussut merestä myöhemmin ja on edelleen ajoittain veden alla. Tämän seurauksena kadun varren asuinrakennusten puusto keskittyy vuokra-alojen sisäpuolelle kauemmas rantaviivasta ja ranta-alueella kasvaa pienikokoi-

sempaa rantakasvillisuutta. Lisäksi pihapuuston määrään vaikuttanee pihojen koko, sillä asuinrakennusten rivistössä puille on vähemmän kasvutilaa kuin huviloiden suuremmilla ja etäällä toisistaan olevissa pihoissa. Pihapiireissä ja niiden ympäristössä kasvaa jonkin verran jaloja lehtipuita. Kookkaimmat jalopuista lienevät alkujaan huvilakauden jäänteitä, mutta nuorempaa jalopuustoa on sitten levinnyt luontaisesti. Esimerkiksi eri-ikäisiä tammen vesoja kasvaa eri puolilla huvila-aluetta.




Maisemallisesti tärkeitä mäntyjä Villojen Stenfors ja Kurtén pihapiireissä.

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

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

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



Villa Stenforsin pihapiiriin johtava ajoreitti lehmuskujanteineen syksyllä 2022.

Eläimistö

Vuoden 2016 Vaskiluodon saaren luontokartoitus

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

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

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

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

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

Vuoden 2018 Kaarlentien venevajojen luontokartoitus

Kaarlentien pohjoispuolella oleva alue inventointiin maastokaudella 2018. Kartoitettu alue rajautuu etelässä Kaarlentiehen, lännessä Suomen Sokerin venevajoihin ja se kattaa pienen kaistaleen Vaskiluodon metsää. Alueelta ei löydetty luonnonsuojelu-, metsä- tai vesialain mukaisia suojeltuja luontotyyppejä, muita arvokkaita elinympäristöjä tai eläinlajeja.

Touko-kesäkuun linnustokartoituksissa alueella havaittiin 26 lintulajia, joista 17 lajin arvioitiin pesivän alueella. Lintulajisto koostuu pääosin tuoreen kangasmetsän ja kulttuuriympäristön lintulajeista ja tavattuja lajeja olivat muun muassa mustarastas, punarinta ja västäräkki. Alueella ei havaittu lintudirektiivin liitteen I suojeltuja lajeja. Suomen uhanalaisluokitukseen kuuluvista lajeista havaittiin viherpeippo, joka luokiteltiin luontokartoituksen aikaisessa uhanalaisluokituksessa vaarantuneeksi. Kuitenkin tuoreimmassa luokituksessa viherpeippo on luokiteltu erittäin uhanalaiseksi.

Kahden EU:n luontodirektiivin liitteen IV lajin esiintyminen kaava-alueella kartoitettiin. Alueelta ei löytynyt luonnonsuojelulain 49 § (vuonna 2023 lainvoiman saaneessa luonnonsuojelulaissa 78 §) liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja eikä alueelta löytynyt lajin elinympäristöksi soveltuvaa elinympäristöä. Viisi lepakkohavaintoa tehtiin, mutta alueelta ei löydetty lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Alueella havaitut lepakot olivat lajiltaan pohjanlepakko, vesisiippa ja viiksisiippa. Yksi havainto määriteltiin vain tarkkuudella siippalaji. Alueelta havaittujen lepakoiden yksilömäärää voi pitää vähäisenä, koska Vaasan ranta-alueilla lepakot ovat varsin yleisiä ja runsaslukuisia. Direktiivilajina suojellun viitasammakon osalta maastohavaintojen pohjalta arvioitiin, ettei laji esiinny alueella.

Vuoden 2021 Kuulahdenkadun luontokartoitus

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

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

Luontokartoituksen yhteydessä kartoitettiin kolmen EU:n luontodirektiivin liitteen IV lajin esiintyminen kaava-alueella. Kyseiset lajit, liito-orava, viitasammakko ja kaikki Suomen lepakkolajit, ovat luonnonsuojelulain 78 § perusteella rauhoitettuja sekä niiden levähdys- ja lisääntymispaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty.

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

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

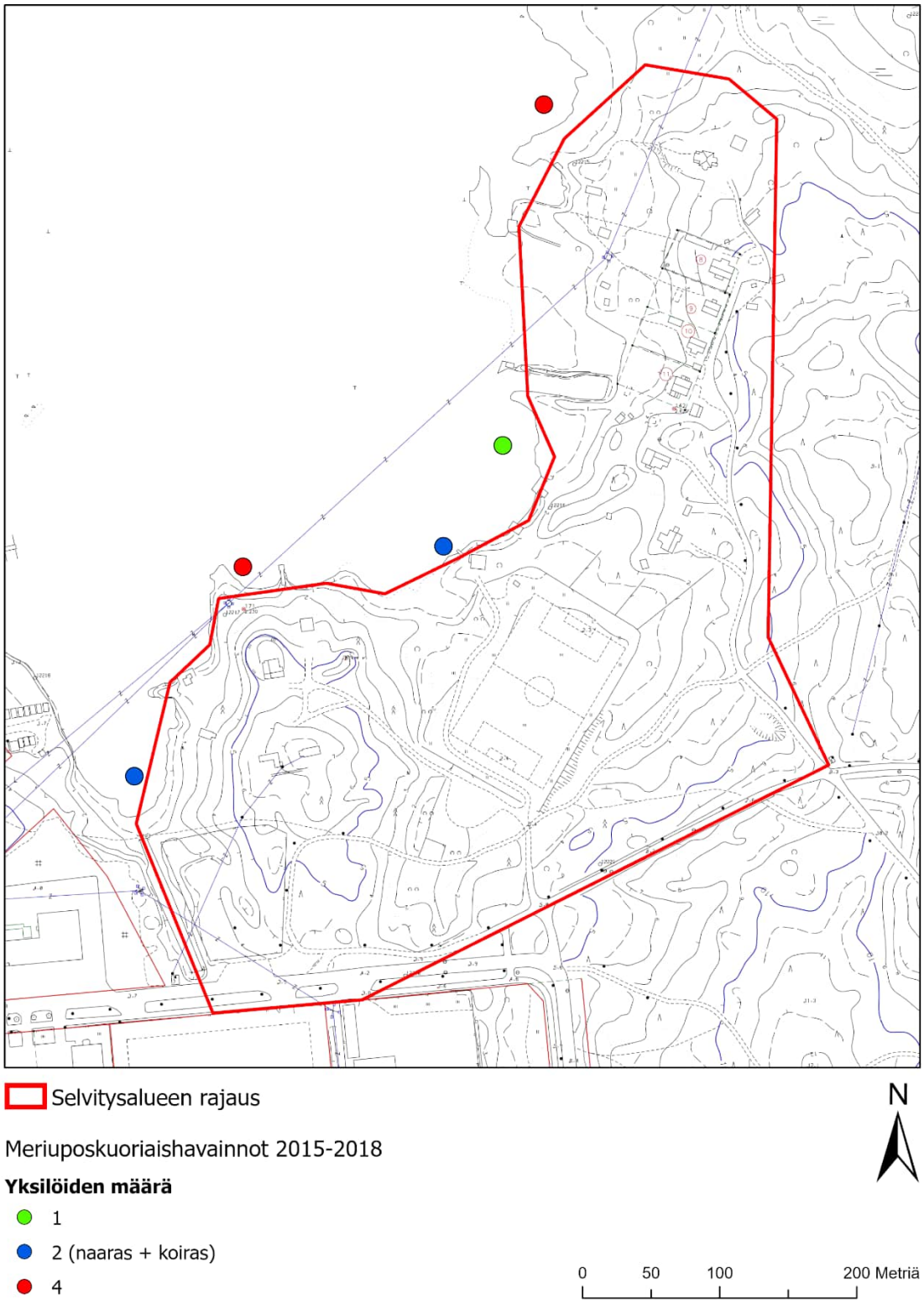
Meriuposkuoriainen

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

Meriuposkuoriainen esiintyy Suomen rannikon matalissa murtovesissä yleensä suojaisissa lahdissa. Suomen rannikkoalueen lisäksi Itämerellä lajia esiintyy Ruotsin aluevesillä. Lajin ravintokasveja ovat hapsivita, ahvenvita ja ärviät. Samaan uposkuoriaisten sukuun kuuluvat rantauposkuoriainen ja järviuposkuoriainen, jotka elävät osin samoilla alueilla meriuposkuoriaisen kanssa. Kuulahdella esiintyy sekä meriuposkuoriaisia että rantauposkuoriaisia. Rantauposkuoriainen on Euroopassa varsin yleinen. Lajia uhkaavat veden laadun muutokset, ruovikoituminen ja toisaalta laajamittainen ruoppaaminen sekä vesirakentaminen, jotka pirstovat lajin elinympäristöjä eristäen osapopulaatioita toisistaan. Tehtyjen selvitysten perusteella pienimuotoinen pohjan ruoppaaminen tai kasvillisuuden (esim. järviruoko) poistaminen vaikutti silmämääräisesti edesauttavan lajin ravintokasvina käyttämien vitakasvustojen kasvuolosuhteita. Havainnon perusteella meriuposkuoriainen ei olisi erityisen herkkä pienialaiille ruoppaus- tai kasvillisuuden raivaustoimille eli varovainen avovesialtaiden ylläpito voisi hyödyttää lajia. Kyseiset toimenpiteet voivat ylläpitää tai laajentaa elinkelpoisia elinympäristöjä rajoittamalla matalien lahtien umpeenkasvua ja pohjan sedimentaatiota. Lajin asuttamia elinympäristöjä tai laadullisesti lajille soveliaaksi arvioituja elinympäristöjä ei tule käsitellä kokonaan, vaan alueellisesti ja ajallisesti porrastaen. Toimenpiteillä ei tule vaarantaa lajin ravintokasvien esiintymistä.

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

Meriuposkuoriaisen esiintymistä Kuulahdelle on kartoitettu kahdessa selvityksessä vuosina 2015 ja 2018. Vuoden 2015 selvityksessä lahdelle todettiin elävän elinvoimainen meriuposkuoriaiskanta, kun 24.7.2015 toteutetulla maastokäynnillä havaittiin noin 30 aikuista yksilöä. Havaituista yksilöistä 1/3 tunnistettiin meriuposkuoriaisiksi ja 2/3 rantauposkuoriaisiksi.



Vuosien 2015 ja 2018 selvitysten meriuposkuoriaishavainnot kartalla.

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

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

Meriuposkuoriaisen esiintyminen Kuulahdella on huomioitu lainvoiman 2022 saaneessa Vaskiluodon osayleiskaavassa, jossa vesialueen käyttötarkoitusmerkintä W1 -määräyksellä kielletään johtamasta vesialueelle kemiallisia haitta-aineita sisältäviä hulevesiä sekä todetaan Kuulahden rantavyöhykkeen elinympäristöjen muokkaamiseen tarvittavan maisematyöluvan.



Kuvia veneestä kesällä 2025.

Elokuun 14. päivä 2025 on tehty maastokäynti Kuulahden sille osalle, joka kuuluu kaava-alueeseen. Kartoituksessa tehtiin havaintoja meriuposkuoriaisen käyttämistä ravintokasveista veneestä käsin ja sukeltamalla. Kartoituksessa ei ollut tarkoitus tehdä havaintoja uposkuoriaisista kartoituksen sijoittuessa epäsopivaan ajankohtaan. Kartoitettava alue rajautui tiheimmän järviruokoalueen ulkopuolelle vesialueelle, joka oli sukeltajan ja veneen saavutettavissa. Yleisinä havaintoina kartoituskäynnistä tehtiin seuraavaa: 1) Vesikasvillisuus ei voi silmämääräisesti erityisen hyvin, koska kasvit ovat pienikokoisia, pääosin liettyneitä ja osin rihmalevän peittämiä. 2) Järviruovikot ovat laajentuneet esimerkiksi Kuulahden pohjukassa. Paikoin järviruovikkoa on niitetty ja muista vesikasveista, kuten meriuposkuoriaisen ravintokasveista, tehtiin enemmän havaintoja. 3) Hapsividasta aiempaa vähemmän havaintoja. 4) Sen sijaan havaittiin muita uposkuoriaisten käyttämiä kasvilajeja: ahvenvitaa, ärviälajeja (mm. tähkä-ärviää).

3.2.5 Kunnallistekniikka

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

Kuulahdenkadun varrella olevat kiinteistöt ovat viemäröity. Jokaiselle kiinteistölle on oma jätevesiliittymä ja linjat sijoittuvat suunnilleen olemassa olevan kadun kohdalle. Kunkin kiinteistön käyttövesiputket sijoittuvat katulinjauksen länsipuolelle. Kuulahden pohjukassa sijaitseva Villa Stenfors on infran suhteen poikkeus. Kokonaisuudella ei ole jäteviemäröintiä ja talousvesijohtoa ei ole kaivettu maan alle ajoyhteyden alle, vaan se halkoo Kuulahden vesialueen tullessaan Suomen Sokerin asuinalueen puolelta. Vaasan Veden mukaan vesijohto kannattaisi siirtää huvilalle johtavan ajoreitin alle ja samalla suunnitella jätevesilinja kulkemaan samaan kohtaan.

Kuulahdenkadun varrella olevien huviloiden ilmajohtojen maakaapelointia on jo suunniteltu. Samaa reittiä on tarkoitus viedä sähkölinjat myös Haukilammentielle pohjoiseen. Villa Stenforsin osalta ilmajohto olisi tarkoitus kaapeloida maan alle samaa reittiä kuin vesihuolto.

3.2.6 Liikenne

Autoliikenne

Huvila-alueelle saavutaan Kuulahdenkatua. Kuulahdenkatu muodostaa nykyisellään ehjän tiemaiseman, jossa ajotie mutkittelee orgaanisesti kumpuilevassa maastonkohdassa korkeammalla huviloiden pihapiireihin nähden.



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

Ajoneuvoliikenne ohjataan Kuulahdenkadulle nykyisellään Kaarlentien kautta, koska ajoväylä metsän läpi Siniseltä tieltä on suljettu. Ajoväylän sulkemisen tavoitteena on ollut parantaa Vaskiluodon metsän virkistysmahdollisuuksia ja liikkujien turvallisuutta. Kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitin rakentumisen myötä Siniseltä tieltä jatkuva Kuulahdenkatu olisi muodostanut t-risteyksen pääreitin kanssa, mikä olisi luonut vaarallisen risteämistilanteen erityisesti pyöräbaanan mahdollistamilla kovilla ajonopeuksilla. Osana liikkujien turvallisuuden parantamista kuntaradan linjausta on muutettu rakentamalla uusi Kuulahdenkadun suuntainen osuus, jotta ajoneuvojen ja ulkoilijoiden välisiä risteyksiä olisi mahdollisimman vähän. Ulkoilureittien verkosto on suunniteltu Vaskiluodon metsän yleissuunnitelman yhteydessä.

Kaarlentieltä käännytään Kuulahdenkadulle, joka kaavassa osoitetaan pihakaduksi. Kadulta haarautuu ensin Villa Stenforsille ja jalkapallokentän pysäköintialueelle johtava Julia Wikmanin polku, jonka jälkeen Kuulahdenkatu kääntyy huvila-alueelle. Pihakatu on jalankululle ja ajoneuvoliikenteelle yhteiseksi tarkoitettu katu, jossa ajoneuvon on annettava jalankulkijalle esteetön kulku ja yleinen nopeusrajoitus on 20 km/h. Pihakatu päättyy huvila-alueen risteykseen

ja siitä eteenpäin kohti keskustaa jatkuva pääreitti on tarkoitettu vain pyöräilijöiden ja jalankulkijoiden käyttöön.



Kaarlentien ja huvila-alueen risteyksen välinen osa Kuulahdenkadusta syksyllä 2023.

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

Joukkoliikenne

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

Kevyt liikenne

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



Kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitti syksyllä 2023.

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

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

Pysäköinti

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



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

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



Jalkapallokenttä pysäköintialueineen ajoreitiltä päin syksyllä 2023.

3.2.7 Maanomistus

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

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 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.

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

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

Vaasan strategia vuosina 2022–2025

Asemakaavamuutos tukee seuraavia kaupunginvaltuuston 14.2.2022 hyväksymiä Vaasan kaupungin strategian tavoitteita:

Hyvinvoiva, turvallinen ja osaava Vaasa

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

Vetovoimainen Vaasa

- Väestönkasvu (merellinen asuminen, monipuolinen asuntotarjonta)

Hiilineutraali Vaasa

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

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

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

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

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

Vaasan strategia vuosina 2022–2025

Kaavaratkaisun viimeistelyn aikaan on hyväksytty uusi strategia. Vaasan kaupungin strategia vuosille 2026–2030 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.12.2025. Asemakaava tukee seuraavia strategiassa tavoiteltuja asioita:

- Kaavoitamme turvallisia ja viihtyisiä elinympäristöjä (huvila-alueen tontit).
- Ylläpidämme ja kehitämme kaupungin merellisyyttä, vihreyttä ja kauneutta (uudet tontit ranta-alueella, arvokkaan rakennuskannan suojelu).
- Huolehdimme luonnon monimuotoisuudesta (Vaskiluodon metsän säilyttäminen).
- Parannamme vähäpäästöisiä liikkumisratkaisuja (Vaskiluodonraitti).

Maakuntakaava

Kaava-alueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2040, joka on saanut lainvoiman 11.9.2020. Maakuntakaavassa kaava-alue on virkistysaluetta (V), ja alueen pohjoisosaa halkoo voimansiirtojohto (z) lounais-koillis-suuntaisesti. Kaavarajaukseen kuuluva Suomen Sokerin

puoleisella rannalla oleva venevajojen alue on taajamatoimintojen aluetta (A) ja sen pohjoispuolella on valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi inventoitu tehdas asuinalueineen (violetti pystyviivoitus).



Asemakaavan muutosalueen sijainti maakuntakaavassa 2040.

Maakuntakaava 2050

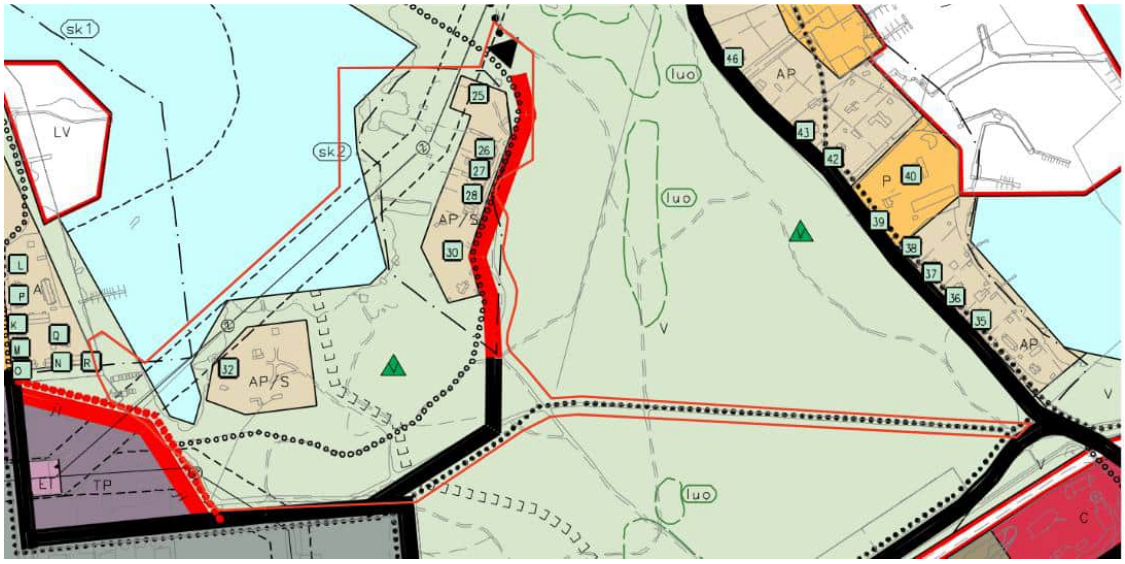
Pohjanmaan liitto on siirtynyt rullaavaan kaavoitukseen, minkä vuoksi maakuntahallitus päätti 28.9.2020 aloittaa maakuntakaava 2050 laatimisen. Kaava laaditaan koko maakunnan kattavana ja siinä käsitellään kaikki yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön merkittävästi vaikuttavat osa-alueet. Kuitenkin maakuntahallituksen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

Maakuntakaava 2050 osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 2.–31.3.2022, kaavaluonnos 27.4.–31.5.2023 ja 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. Maakuntakaava on kuulutettu 2.7.2025 voimaan tulevaksi, vaikka maakuntakaava ei olekaan saanut lainvoimaa merituulivoimaa koskevien vireillä olevien valitusten takia. Uudessa maakuntakaavassa kaava-alueelle on osoitettu samat merkinnät kuin maakuntakaavassa 2040.

Osayleiskaava

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

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



Asemakaavan muutosalueen sijainti Vaskiluodon osayleiskaavassa 2040.

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

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

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

osoitettu *kävely- ja pyöräilyliikenteen reitiksi.* Sen Kaarlentien puoleinen alkuosa on merkitty *kokoojakaduksi.*

Virkistysalueella oleva jalkapallokenttä on merkitty *virkistyskohteeksi.* Metsässä Kaarlentieltä kohti Kuulahtea etelä-pohjois-suuntaisesti on osoitettu moottorikelkkailureitti ja ulkoilureitti mutkittelevat Kaarlentien ja Kuulahdenkadun välissä länsi-itä-suuntaisesti. Osittain vesialueella kaava-alueen pohjoisosaa halkoo voimalinja lounais-koillis-suuntaisesti.

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

Yleiskaava 2030 viheraluejärjestelmä



Asemakaavan sijainti yleiskaavan 2030 viheraluejärjestelmäkartassa.

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

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

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

Asemakaava



Asemakaavan muutosalueen sijainti voimassa olevassa asemakaavassa.

Suunnittelualue on kokonaan asemakaavoitettu. Alueella on voimassa lainvoiman 8.7.1978 saanut asemakaava nro 497. Asemakaavassa kaava-alue on määritelty luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL) mukaan lukien Suomen Sokerin puoleisen rannan venevajojen alue. Käyttötarkoitusmerkintä PL ei mahdollista asumista: rakennuksille ei ole osoitettu rakennusalaa tai -oikeutta.

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

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

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

Kaupungin maapoliittinen ohjelma

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

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

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

Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 23.3.2026.

Pohjakartta

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

Rakennuskielto

Kuulahdenkadun tonteilla on voimassa rakennuskielto, koska tontit eivät ole voimassa olevan asemakaavan mukaisia. Voimassa olevassa asemakaavassa tontit ovat puistoaluetta. Alueella voimassa oleva tonttijako on laadittu edellisen asemakaavan laatimisen yhteydessä 1918. Voimassa olevan asemakaavan laatimisen yhteydessä 1970-luvun lopulla alueelle ei ole laadittu uutta tonttijakoa, koska huvila-alue on ollut kaavassa osa puistoaluetta.

Johtorasitteet

Vaasan Vedellä, Sähköverkolla, DNA:lla, Elisalla ja JNT:llä on alueella putki- ja johtoinfraa, joka sijoittuu pääosin kaavassa katualueeksi osoitetulle alueelle.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja siihen liittyvät päätökset

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

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

Asemakaavan muutosprosessi tuli vireille 10.1.2023, kun kaavoitusjohtaja teki viranhaltijapäätöksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisesta. Vireilletulosta ilmoitettiin 17.1.2023, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville. Kaavoituspäätöksen ja asemakaavaprosessin vireilletulon välissä on laadittu Vaskiluodon osayleiskaava 2040. Osayleiskaava ohjaa asemakaavaa, minkä vuoksi Kuulahdenkadun asemakaavamuutoksen aloittaminen on odottanut osayleiskaavaa.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osalliset ja osallisten vaikuttamismahdollisuudet on mainittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat, Kaava-alueen muut käyttäjät

Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:

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

Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:

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

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA:

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

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

VALMISTELUVAIHEEN KUULEMINEN:
Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikaan 12.12.2023–12.1.2024 on ollut nähtävillä kolme vaihtoehtoista kaavaluonnosta. Edellisen nähtävilläolon tavoin huvila-alueen asukkaille lähetyssä kirjeessä heitä kehotettiin sopimaan keskusteluaika kaavan valmistelijoiden ja kiinteistötoimen edustajan kanssa. Osallisilta, kuten venevajojen tai huviloiden omistajilta, saatiin suullisia ja kirjallisia mielipiteitä.

Huvila-alueen asukkaille järjestettiin kaksi asukastapaamista kesän ja syksyn 2025 aikana ennen kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikaa. Kaikki alueen asukkaat oli kutsuttu tilaisuuksiin. Ensimmäisen tilaisuuden tarkoitus oli esitellä tonttien myyntihintoja selvittäneen kiinteistöarvioinnin tuloksia ja keskustella asukkaiden maankäyttöön liittyvistä toiveista tilanteessa, jossa alueen kiinteistöissä on tapahtunut omistajavaihdoksia ja edellisistä asukkaiden kuulemisesta on kulunut pitkä aika. Toiseen tilaisuuteen mennessä kaavoitus oli laatinut luonnoksen kaavaehdotuksesta jatkosuunnittelun ja asukkailta saadun palautteen perusteella. Syksyn tilaisuuden lähtökohta on luonnoksen läpikäyminen asukkaiden kanssa, minkä pohjalta siihen tehdään viimeiset tarkistukset ennen ehdotusvaiheen nähtävilläoloaikaa.

JULKINEN NÄHTÄVILLÄOLOAIKA:

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 22.5-24.6.2026 välisen ajan. Huvila-alueen asukkailla oli mahdollisuus keskustella kaavaehdotuksesta kaavan valmistelijoiden ja kiinteistötoimen edustajan kanssa. Aikaisempiin kaavan vaiheisiin nähden harvempi asukkaista käytti mahdollisuuden. Keskustelujen teemat olivat samoja kuin aiemmissa kaavan vaiheissa.

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

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

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

Kuulahden huvila-alueen rakennusinventointi on tehty yhteistyössä Pohjanmaan museon kanssa. Osana kaavamuutosta on pidetty useita arvottamiskokouksia vuosien 2022–2025 välisenä aikana, joiden yhteydessä on vierailtu kaava-alueella useiden huviloiden pihapiireissä sekä Suomen Sokerin puoleisen rannan venevajoilla. Kulttuuriympäristön rakennusten ja pihapiirien arvottamisen lähtökohta on ollut selvittää, mikä alueella on alkuperäistä ja sitä vasten arvioida toteutuneita muutoksia.

4.3 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston ja kaavoitusprosessin tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

- Päivittää vanhentunut asemakaava.
- Tunnistaa ja turvata kulttuurihistoriallisesti merkittävän alueen arvot koskien rakennettua ja luonnon ympäristöä.
- Suojella arvokkaimmat rakennukset, rakennelmat ja pihapiirit.
- Suojellun päärakennuksen tontilla olisi mahdollista tehdä kiinteistöä kehittäviä lisärakentamis-, laajennus- tai muuntelutoimenpiteitä niin, että vanhan rakennuksen säilyttäminen olisi purkamista kannattavampaa.
- Muodostaa olemassa oleville päärakennuksille tontit suunnilleen nykyisten vuokra-alueiden alueellisessa laajuudessa.
- Rajata selkeämmin yksityiset piha-alueet julkisesta virkistysalueesta.
- Tutkia mahdollisuutta täydentää huvila-aluetta muutamilla uusilla rakennuspaikoilla.
- Säilyttää Kuulahdenkadun katumiljöö nykyisen kaltaisena.
- Todeta kaavallisesti Vaskiluodon osayleiskaavassa ja Vaskiluodon metsän yleissuunnitelmassa suunnitellut reitit, joita ovat Kaarlentien ja Niemeläntien välinen kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitti pihakatuosuuksineen sekä yhteystarve Kuulahdenkadulta kohti saaren pohjoisosaa.
- Kehittää jalkapallokentän lähiympäristöä entistä paremmin yleistä virkistyskäyttöä palvelevaksi.
- Vaalia alueen luontoa ja maisemaa, minkä vuoksi huvila- ja metsäaluetta tulee suunnitella ja hoitaa niin, ettei niiden maiseman luonne oleellisesti muutu.
- Ranta-alueen virkistysalueen osalta lähtökohta on säilyttää alue mahdollisimman luonnontilaisena eikä osoittaa sinne uutta rakentamista tai kehittää alueesta rakennettua, puistomaista virkistysaluetta.
- Kaavamuutoksen myötä alueen luonto- ja maisema-arvoja koskevia määräyksiä on täsmennetty siten, että alueen arvot ja ominaispiirteet tulevat huomioiduksi päätöksissä.
- Suojella Kuulahdessa esiintyvän uhanalaisen kuoriaislajin esiintymisalue.

Maanomistajien ja –vuokraajien tavoitteet

- Huvila-alueen asukkaiden tavoitteet alueen kehittämiseksi ovat olleet maltillisia. Asukkaat ovat tyytyväisiä alueeseen eivätkä toivo suuria muutoksia.
- Lähtökohtainen toive on tukea kaavalla alueen käyttöä myös ympärivuotiseen asumiseen.
- Asukkaat pitävät huvila-alueen nykyistä rakentamista pääasiassa alueelle hyvin soveltuvana sekä alueen tiiviyttä sopivana. Alueelle ei juurikaan kaivata nykyistä tehokkaampaa rakentamista, mutta pienimittakaavaiseen täydennysrakentamista ei ehdottomasti tyrmätä.
- Talousrakennusten rakentaminen ranta-alueelle ja siellä olevien rakennusten säilyminen ovat olleet asukkaille tärkeitä kysymyksiä. Niiden kiinteistöjen asukkaat, joilla on nykyisellään saunarakennus, toivovat kaavan mahdollistavan sen säilymisen.

- Talousrakennusten sijainnin lisäksi niille kaavassa osoitettava rakennusoikeus on ollut esillä. Osalla asukkaista on toive rakentaa talousrakennus esimerkiksi vieraiden majoitustilaksi.
- Asukkaat toivovat mahdollisimman tasapuolista kohtelua liittyen esimerkiksi siihen, minkä rakennusten säilymisen kaava mahdollistaa.
- Kuulahdenkadun kääntöpaikalle esitettyyn keskitettyyn pysäköintialueeseen suhtaudutaan myönteisesti. Kadun toivotaan säilyvän mahdollisimman nykyisenkaltaisena.

Alueen olosuhteista johdetut tavoitteet

Kaavaprosessin aikana on tutkittu lähivirkistysalueeksi kaavassa osoitettavan ranta-alueen ylläpitoon liittyviä järjestelyjä. Tähän asti alueen asukkaat ovat käyttäneet vuokra-alueiden ja rantaviivan välistä aluetta samalla hoitaen sen ylläpidon, kuten rantakaislikon niittämisen. Tulevaksi vaihtoehdoiksi on muodostunut, että joko kaupunki vastaa jatkossa rannan virkistysalueen ylläpidosta tai asukkaiden kanssa tehdään määräaikainen sopimus ylläpitovastuun jäämisestä heille.

Kaupungin viheralueyksiköllä ei ole mahdollisuutta tehdä ranta-alueella säännöllisiä ylläpitotoimenpiteitä, kuten nurmikon leikkuuta. Myrskytuhojen raivauksen ja muuten vaarallisiksi todettujen puiden kaadot kaupunki tekee asukkaiden yhteydenottojen perusteella, kuten tähän asti. Voimajohtoalueella kasvillisuuden enimmäiskorkeus on rajoitettu ja sähköyhtiö ylläpitää tilannetta.

Kuulahdenkatuun rajautuvien tonttien edustalle ranta-alueelle osoitetaan venevalkama. Huvila-alueen kiinteistöjen käytössä olevasta alueesta tehdään asukkaiden ja kaupungin välinen määräaikainen vuokrasopimus. Venevalkaman ulkopuoliset osat rantaa ovat lähivirkistysaluetta (VL-1 tai VL/s). Lähivirkistysalueen ylläpidosta voidaan tehdä sopimus asukkaiden kanssa, jos esimerkiksi jossain vaiheessa katsotaan aiheelliseksi, että ranta-alue halutaan jakaa kunkin kiinteistön ylläpitämäksi sektoriksi. Kaava ei estä eikä ohjaa kaupungin ja asukkaiden välistä mahdollista sopimusta.

4.3.2 Osallistamis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

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

Huvila-alueen asukkaille järjestettiin kaavan valmistelijoiden ja kiinteistötoimen edustajan kanssa keskustelutilaisuuksia, joissa käytiin läpi kaavan lähtötietoja ja keskusteltiin osapuolten maankäyttötoiveista. Osa keskusteluista on ollut kertaluentaisempia ja osa jatkunut prosessinomaisesti. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ja lausunnot koskivat pääsiassa olemassa olevien rakennusten ja rakennelmien säilyttämistä, alueen liikennejärjestelyjen ja muun infran muutostarpeita sekä kaavalla muodostettavien tonttien pinta-alaa ja siihen vaikuttavaa hintaa. Ohessa on tiivistelmä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetyistä ennakkolausunnoista sekä kaavoituksen vastineet niihin:

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

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

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

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

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

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

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

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueilla rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava vähintään 20 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesti rantaviivasta. Kosteudelle alttiiden rakenteiden on oltava vähintään 2 metriä keskivedenkorkeutta ylempänä tai rakennuksen korkeusaseman tulee olla niin korkea, että kastuessaan vaurioituvat rakenteet ovat kerran 100 vuodessa toistuvan tulvakorkeuden yläpuolella ja, että kastuessaan rakenteilla on mahdollisuus kuivua ja, että käytetään materiaaleja, jotka kestävät mahdollisen kastumisen. Erikseen rakennusjärjestyksessä todetaan enintään 25 neliömetrin kokoisista saunarakennuksista, että ne tulee rakentaa vähintään 10 metrin päähän rantaviivasta.

Rakennusjärjestyksen mukaisesti uudisrakennusten rakennusalat on sijoitettu luonnosvaiheessa vähintään +2 metriä NN korkotasoon. Kuulahdenkatu 10:n talousrakennuksen rakennusala on tästä poikkeus, koska erittäin matalalla olevalla tontilla asuinrakennuksen lisäksi talousrakennuksen rakennusala ei mahdu +2 m NN korkotason yläpuolelle. Syynä on se, että

olevan päärakennuksen ja uuden talousrakennuksen rakennusalat halutaan osoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle toisistaan paloturvallisuuden vuoksi. Kaikille tonteille kuitenkin halutaan mahdollistaa uuden talousrakennuksen rakentaminen kaavan tasapuoliseen kohteluun tähtäävän tavoitteen vuoksi. Kaavamääräyksellä sallitaan talousrakennuksen rakennusalan nostaminen sekä ohjataan toteuttamaan täytön pengerrys arvokkaaseen kulttuuriympäristöön sopivalla tavalla.

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

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

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

Erillisverkot: Lausunnossa todetaan, ettei asemakaavalla ole vaikutusta Erillisverkko Oy:n Verkko-operaattoripalvelut liiketoimintaan.

Kaavoituksen vastine: *Huomioidaan osallisluettelossa ja seuraavien nähtävilläolovaiheiden lausuntopyynnöissä.*

Museovirasto: Lausunnossa todetaan Pohjanmaan museon vastaavan tämän asemakaavan lausunnoista.

Kaavoituksen vastine: *Huomioidaan osallisluettelossa ja seuraavien nähtävilläolovaiheiden lausuntopyynnöissä.*

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

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

Pohjanmaan museo: Lausunnossa kerrotaan Pohjanmaan museon ja Museoviraston sopineen keskinäiseksi työnjaoksi, että paikallismuseo hoitaa tähän asemakaavamuutokseen liittyvät viranomaistehtävät. Museolla ei ole lisättävää tai huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Keskustelua museon ja kaavoituksen välillä jatketaan osana kaavaprosessia.

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

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

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

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

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

- Wärtsilä Finland Oy. Konsultointivyöhykkeen leveys on yksi kilometri ja laitos sijaitsee noin 300 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Mallinnusten perusteella todennäköisimmissä onnettomuustapauksissa lämpö tai painevaikutukset tai myrkyllisten kaasujen leviäminen eivät ulotu kaava-alueelle.
- Teboil Oy ja North European Oil Trade Oy. Molempien laitosten konsultointivyöhykkeen leveys on 500 metriä ja ne sijaitsevat noin 500 metrin etäisyydellä kaava-alueesta. Mallinnetut onnettomuusvaikutukset eivät ulotu kaava-alueelle muuten kuin mahdollisena savukaasujen leviämisenä.
- Gasum LNG Oy. Konsultointivyöhykkeen leveys on yksi kilometri ja laitos sijaitsee noin 800 metrin etäisyydellä kaava-alueelta. Mallinnetut onnettomuusvaikutukset eivät ulotu kaava-alueelle.

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

Kaavoituksen vastine: *Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen on päädytty tutkimaan mahdollisuutta sijoittaa huvila-alueelle muutama uusi rakennuspaikka. Lähtökohta on tutkia, mihin uusia rakennuspaikkoja voidaan sijoittaa niin, että uudisrakennusten maisemalliset ja kaupunkikuvalliset vaikutukset arvokkaassa kulttuuriympäristössä ovat mahdollisimman vähäiset. Uusien rakennuspaikkojen tutkimisen taustalla on tarve kompensoida*

kaavan toteuttamisesta kaupungille aiheutuvia kustannuksia. Tässä vaiheessa kaavaprosessia ei ole varmuutta mahdollistetaanko valmiilla kaavalla yhtäkään uutta asuinpientalotontti. Kaavaprosessin aikana saatava tieto ratkaisee asian.

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

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

4.4 Asemakaavaluonnosten kuvaus

4.4.1 Kaava-alueen rajaus

Vaskiluodon metsässä kulkevan kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitin kohdalla kaavarajauksessa on mukana varsinaisen päällystetyn reitin ja sitä reunustavien nurmialueiden lisäksi kaistale voimassa olevassa asemakaavassa puistoalueeksi osoitettua aluetta. Rajauksen syynä on kaavatekninen muutostarve. Pääreitti on toteutettu eri kohtaan kuin voimassa olevassa asemakaavassa oleva ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu korttelin tai alueen osa. Kaavakartan selkeyden vuoksi ohjeellinen viiva poistetaan, minkä vuoksi se tulee olla kokonaisuudessaan kaava-alueella. Toinen muutos on se, että kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitin pohjoispuolella kaava-alueen rajaa on siirretty niin, että metsän puolella olevat muuntamokopit ovat kaava-alueella. Kaavarajan siirtämisen seurauksena pääreitin pohjoispuolella on kaavakartassa kapea metsäsuikale merkinnällä lähivirkistysalue (VL) ja muuntamoiden rakennusalat on merkitty. Näin olen kaavalla ei muuteta alueen käyttöä.

Luonnosvaiheessa Suomen Sokerin puoleisella rannalla olevien venevajojen kohdalla kaava-alueen rajaa on siirretty osallistumis- ja arviointisuunnitelman aikaiseen rajaukseen nähden niin, että kaikki venevajat ja niille johtava kulkureitti mahtuvat kaava-alueelle. Näin ollen kaava-alueeseen otetaan pieni kaistale asemakaavasta ak1091, jossa muutaman venevajan kattama pieni alue on suojaviheraluetta, jolla kulttuuriympäristön ominaispiirteet säilytetään (EV). Kuulahden vesialueen ja maa-alueen raja on piirretty laatimishetken mukaisen rantaviivan mukaisesti.

4.4.2 Luonnosvaihtoehdot

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

Kaikkien vaihtoehtojen perusrakenne on sama eli asuinrakennukset muodostettavine tontteineen sijoittuvat lähelle Kuulahdenkatua lukuun ottamatta jalkapallokentän länsipuolella olevaa Villa Stenforsin rakennuskokonaisuutta. Tonttien ja rantaviivan välinen rantavyöhyke sekä nykyinen metsä Kuulahdenkadun ja pihakadun rajaamalla alueella osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Kuulahdenkadun kääntöpaikan itäpuolelle osoitetaan autopaikkojen korttelialue

(LPA) asukaspysäköintiä varten. LPA-alueelle saa rakentaa yhden auton autosuojan tonttia kohti ja kaavamerkinnässä oleva tonttinumero osoittaa, minkä tonttien autoille alue on varattu. Kuulahdenkatu, Kaarlentien ja Kuulahdenkadun välinen pihakatu ja Kaarlentien ja Niemeläntien välinen kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitti on osoitettu katualueiksi. Jalkapallokenttä on nykyisellä paikallaan (pk).

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

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

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

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

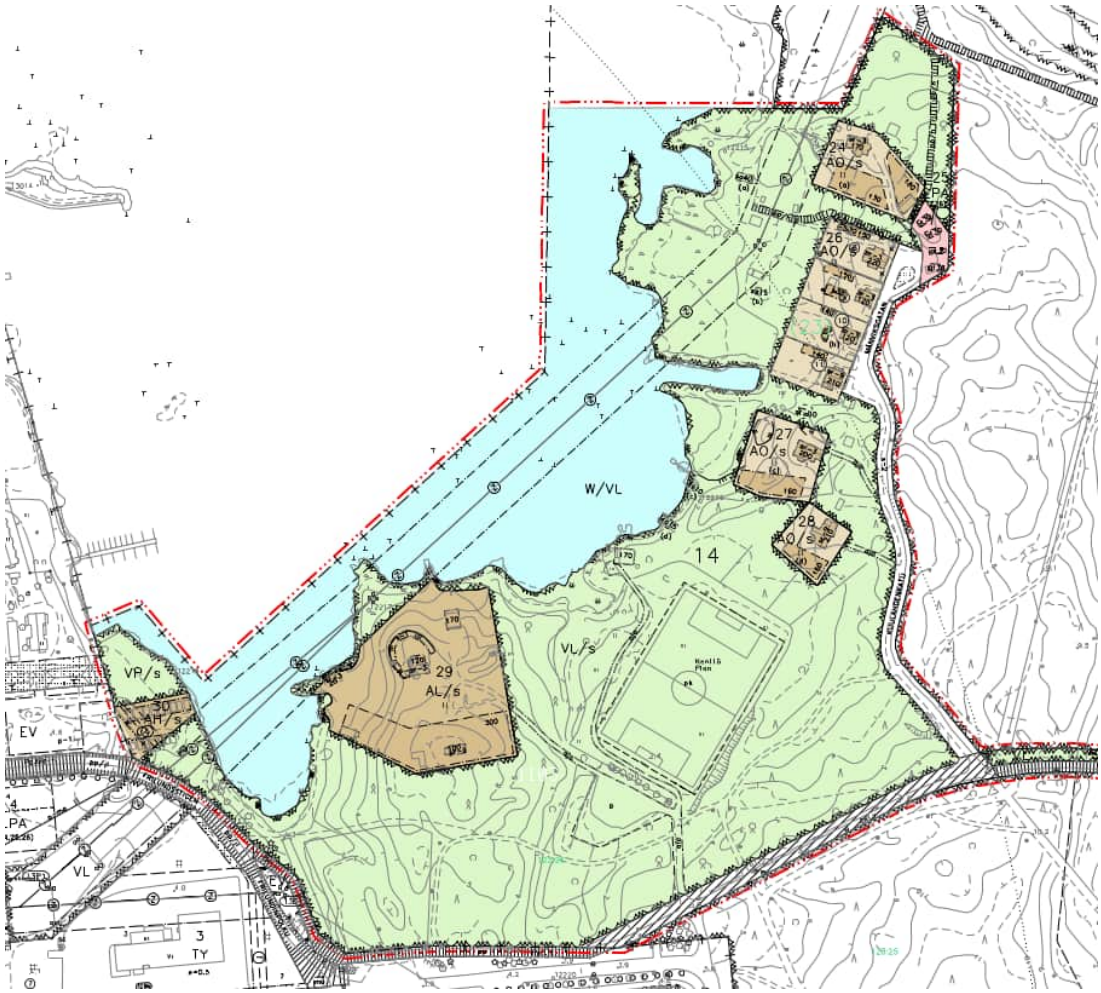
Kolmannessa vaihtoehdossa kutakin tonttia kohti on osoitettu rakennusoikeutta virkistysalueelta saunarakennusta varten niin, että suojellut saunat tulee säilyttää ja muut kiinteistöt saavat rakentaa saunarakennuksen kaavakartalla olevalle rakennusalalle.

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

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

<u>Seuraavassa kuvataan luonnosvaihtoehdot:</u>

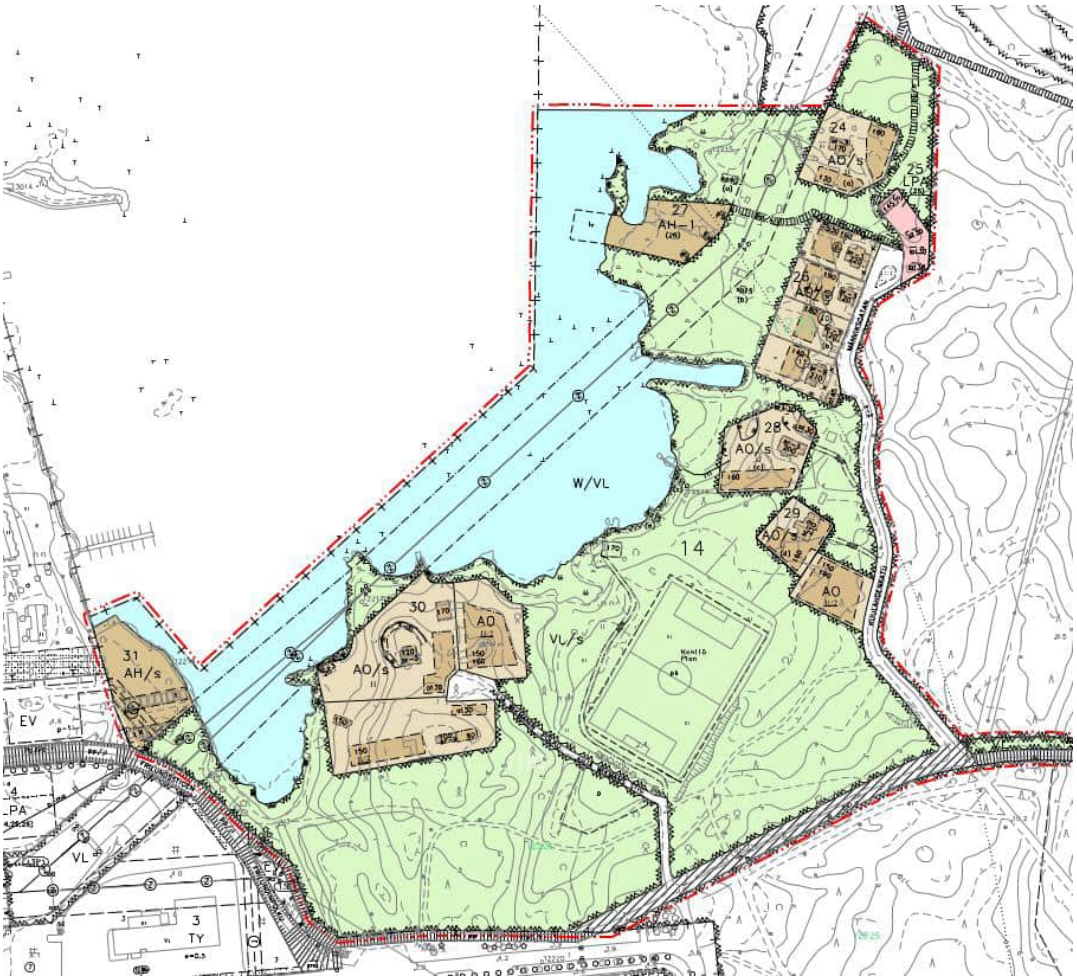
Vaihtoehto 1



- Minimivaihtoehto, jossa kulttuurihistoriallisesti arvokkaimmat rakennukset ja rakennelmat suojellaan, tontit muodostetaan nykyisten vuokra-alojen mukaisesti eikä uusia rakennuspaikkoja osoiteta.
- Villa Stenforsia lukuun ottamatta kaikkien päärakennusten tontit osoitetaan käyttötarkoitukseltaan erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AO/s).
- Tonttien ulkopuolella oleville aluesuojelulla säilytettäville saunoille ja talousrakennuksille osoitetaan rakennusalat.
- Muille tonttien ulkopuolisille rakennuksille ei osoiteta rakennusoikeutta. Nämä rakennukset tulee joko purkaa tai siirtää tontin puolelle. Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta rakennusten siirtämistä varten.
- Tonteille, joille ei ole säilytettävää saunaa, osoitetaan rakennusala ja -oikeutta saunarakennusta varten tonttien sisäpuolelle.
- Kuulahdenkadun kääntöpaikan itäpuolelle osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA) asukaspysäköintiä varten. Tässä vaihtoehdossa pysäköintialueelle saa rakentaa autosuojan osoitteissa Kuulahdenkatu 4–10 olevat tontit.
- Villa Stenfors osoitetaan yhdeksi kortteliksi, jonka käyttötarkoitus on asuin- ja liikerakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AL/s). Perusmuodoltaan muodostettava tontti on nykyisen vuokra-alan kaltainen, mutta sen rajoja on yksinkertaistettu ja suoraviivaistettu.
- Ranta- ja metsäalueet on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VL/s).

- Suomen Sokerin puoleisen rannan venevajojen rakennuspaikka on osoitettu asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi, jolla kulttuuriympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää (AH/s). Sen pohjoispuolella on puisto (VP).
- Kuulahdenkatu, pihakatu ja kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitti on osoitettu kaduiksi.
- Kuulahdenkadulta kuntoradalle yhdistyvä kevyen liikenteen reitti on merkitty ohjeelliseksi jalankukulle ja pyöräilylle varatuksi alueen osaksi, jonka tulee soveltua evakuointireitiksi.
- Tonteille ja jalkapallokentälle johtavat väylät on osoitettu ajoyhteyksiksi. Jalkapallokentän pysäköintialue on osoitettu ohjeelliseksi pysäköintipaikaksi.

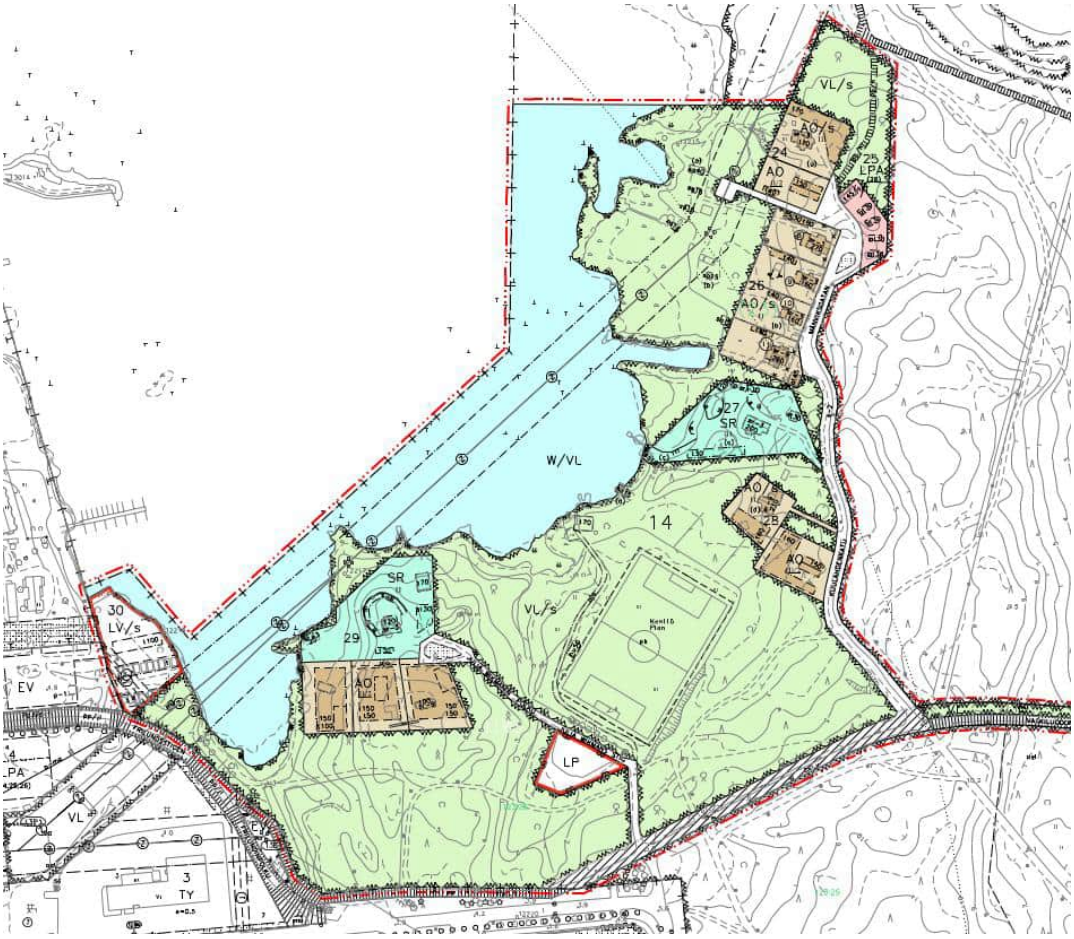
Vaihtoehto 2



- Kaikkien olemassa olevien päärakennusten tontit osoitetaan käyttötarkoitukseltaan erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AO/s).
- Tontit muodostetaan siten, että rajamuutoksilla nykyisten vuokra-alojen läheisiä rakennuksia siirtyy uusien tonttien sisäpuolelle. Tämä koskee osoitteessa Kuulahdenkatu 2, 10 ja 11–12 olevia tontteja.
- Tonttien ulkopuolella oleville aluesuojelulla säilytettäville saunoille ja talousrakennuksille osoitetaan rakennusalat.
- Muille tonttien ulkopuolisille rakennuksille ei osoiteta rakennusoikeutta. Nämä rakennukset tulee joko purkaa tai siirtää tontin puolelle. Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta rakennusten siirtämistä varten.
- Rantaan osoitetaan asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH), jonne saa rakentaa saunarakennuksia ja laitureille johtavia pitkospuita.

- Kuulahdelle osoitetaan ohjeellinen rajaus vesialueesta, jonne asukkaat saavat rakentaa yhteiset vene- ja uimalaiturit.
- Kaksi uutta rakennuspaikkaa osoitetaan: Villa Stenforsin itäpuolelle ja Villa Roosin kaakkoispuolelle.
- Kuulahdenkadun kääntöpaikan itäpuolelle osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA) asukaspysäköintiä varten. Tässä vaihtoehdossa autosuojan pysäköintialueelle saa rakentaa osoitteissa Kuulahdenkatu 4–8 olevat tontit.
- Villa Stenforsin kokonaisuus jaetaan kahdeksi tontiksi, joiden käyttötarkoitus on erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO/s).
- Ranta- ja metsäalueet on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VL/s).
- Suomen Sokerin puoleisen rannan venevajojen lähiympäristö on osoitettu asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi, jolla kulttuuriympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää (AH/s).
- Kuulahdenkatu, pihakatu ja kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitti sekä Villa Stenforsin kokonaisuuteen johtava reitti on osoitettu kaduiksi.
- Kuulahdenkadulta kuntoradalle yhdistyvä kevyen liikenteen reitti on merkitty ohjeelliseksi jalankukulle ja pyöräilylle varatuksi alueen osaksi, jonka tulee soveltua evakuointireitiksi.
- Tonteille johtavat väylät on osoitettu ajoyhteyksiksi lukuun ottamatta Villa Stenforsin kokonaisuuteen johtavaa reittiä. Jalkapallokentälle johtava väylä on osoitettu kaduksi ja sen pysäköintialue on osoitettu ohjeelliseksi pysäköintipaikaksi.

Vaihtoehto 3



- Villa Stenforsin kokonaisuuden pohjoisin tontti ja Villa Kurténin tontti osoitetaan suojeltavien rakennusten korttelialueeksi (SR). Muiden nykyisten päärakennusten tontit osoitetaan käyttötarkoitukseltaan erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AO/s).
- Tontit muodostetaan siten, että rajamuutoksilla nykyisten vuokra-alojen läheisiä rakennuksia siirtyy uusien tonttien sisäpuolelle. Tämä koskee osoitteessa Kuulahdenkatu 2, 10 ja 11–13 olevia tontteja.
- Viisi uutta rakennuspaikkaa osoitetaan: Villa Stenforsin eteläpuolelle kolme tonttia, Villa Roosin kaakkoispuolelle yksi tontti ja Kuulahdenkatu 4:n ja Villa Haglundin väliin yksi tontti.
- Kuulahdenkadun kääntöpaikan itäpuolelle osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA) asukaspysäköintiä varten. Tässä vaihtoehdossa autosuojan pysäköintialueelle saa rakentaa osoitteissa Kuulahdenkatu 4–8 olevat tontit ja vaihtoehdossa esitetty uusi rakennuspaikka.
- Lukuun ottamatta Villa Stenforsia ja Villa Kurténia kaikille tonteille osoitetaan rakennusala ja -oikeus pientä saunarakennusta varten rannan puoleiselle virkistysalueelle. Aluesuojelulla säilytettävien saunarakennusten rakennusala sijoitetaan nykyisen rakennuksen rakennuspaikan mukaisesti ja uusien saunojen rakennusala sijoitetaan kaupungin rakennusjärjestyksen rantarakentamisen ohjeiden mukaisesti.
- Ranta- ja metsäalueet on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VL/s).
- Suomen Sokerin puoleisen rannan venevajojen lähiympäristö on osoitettu venesatama/venevalkama, jolla kulttuuriympäristön ominaispiirteet säilytetään (LV/s).
- Kuulahdenkatu, pihakatu ja kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitti on osoitettu kaduiksi.
- Kuulahdenkadulta kuntoradalle yhdistyvä kevyen liikenteen reitti on merkitty ohjeelliseksi jalankukulle ja pyöräilylle varatuksi alueen osaksi, jonka tulee soveltua evakuointireitiksi.
- Tonteille johtavat väylät on osoitettu kaduiksi. Jalkapallokentälle johtava väylä on osoitettu kaduksi ja sen pysäköintialue on osoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi (LP).

4.4.3 Korttelialueet

Asemakaavaluonnoksissa osoitetaan alueelle seuraavia käyttötarkoituksia:

Asuinrakennusten tontit:

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

VE1
Villa Stenfors: AL/s Asuin- ja liikerakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.
Muut päärakennukset: AO/s Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

VE2
Kaikki päärakennukset: AO/s Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

VE3
Villa Stenfors ja Villa Kurtén: SR Suojeltavien rakennusten korttelialue.
Muut päärakennukset: AO/s Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.

Asuinrakennusten tonteille osoitetaan rakennusoikeutta päärakennusta ja talousrakennuksia varten. Tonttien rakennusoikeuksien määrittelyssä on noudatettu tavoitetta mahdollisimman tasapuolisesta rakennusoikeudesta, mutta tonttikohtaisia eroja kuitenkin esiintyy. Tontit rakennuksineen ovat lähtötilanteeltaan erilaisia, koska esimerkiksi suojeltavien rakennusten määrä ja koko vaihtelevat. Tonteilla rakennusoikeudet on osoitettu rakennuksittain kerrosalaneliömetreinä kymmenen neliön tarkkuudella. Seuraavassa käydään läpi tonteittain rakennusoikeudet eri luonnosvaihtoehdoissa:

Villa Haglund
VE1 Päärakennus: 170 k-m^2, talousrakennukset yhteensä 150 k-m^2
VE2 Päärakennus: 170 k-m^2, talousrakennukset yhteensä 195 k-m^2
VE3 Päärakennus: 170 k-m^2, talousrakennukset yhteensä 155 k-m^2

Kuulahdenkatu 4
VE1 Päärakennus: 220 k-m^2, talousrakennukset yhteensä 80 k-m^2
VE2 Päärakennus: 220 k-m^2, talousrakennukset yhteensä 90 k-m^2
VE3 Päärakennus: 270 k-m^2, talousrakennukset yhteensä 80 k-m^2

Kuulahdenkatu 6
VE1 Päärakennus: 120 k-m^2, talousrakennukset yhteensä 80 k-m^2
VE2 Päärakennus: 120 k-m^2, talousrakennukset yhteensä 90 k-m^2
VE3 Päärakennus: 160 k-m^2, talousrakennukset yhteensä 40 k-m^2

Kuulahdenkatu 8
VE1 Päärakennus: 120 k-m^2, talousrakennukset yhteensä 85 k-m^2
VE2 Päärakennus: 120 k-m^2, talousrakennukset yhteensä 95 k-m^2
VE3 Päärakennus: 160 k-m^2, talousrakennukset yhteensä 55 k-m^2

Kuulahdenkatu 10
VE1 Päärakennus: 210 k-m^2, talousrakennukset yhteensä 40 k-m^2
VE2 Päärakennus: 210 k-m^2, talousrakennukset yhteensä 85 k-m^2
VE3 Päärakennus: 260 k-m^2, talousrakennukset yhteensä 85 k-m^2

Villa Kurtén
VE1 Päärakennus: 200 k-m^2, talousrakennukset yhteensä 70 k-m^2
VE2 Päärakennus: 200 k-m^2, talousrakennukset yhteensä 100 k-m^2
VE3 Päärakennus: 200 k-m^2, talousrakennukset yhteensä 100 k-m^2

Villa Roos
VE1 Päärakennus: 210 k-m^2, talousrakennukset yhteensä 75 k-m^2
VE2 Päärakennus: 210 k-m^2, talousrakennukset yhteensä 75 k-m^2
VE3 Päärakennus: 210 k-m^2, talousrakennukset yhteensä 75 k-m^2

Villa Stenfors
VE1 Päärakennus: 120 k-m^2, talousrakennukset yhteensä 390 k-m^2 (ml. siirretty huvila)
VE2 Pohjoistontti: Päärakennus 120 m^2, talousrakennukset yhteensä 120 m^2
Etelätontti: Päärakennus 150 m^2, talousrakennukset yhteensä 260 m^2 (ml. siirretty huvila)
Uusi tontti: Päärakennus 150 m^2, talousrakennukset yhteensä 60 m^2
VE3 SR-tontti: Päärakennus 120 m^2, talousrakennukset yhteensä 150 m^2
Uudet tontit: Päärakennus 150 m^2, talousrakennukset yhteensä 50–150 m^2.

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

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

Rakennettavat rakennukset

Säilytettävien rakennusten muutos- ja korjaustöitä ohjataan seuraavalla määräyksellä:

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

Kaikkia uudisrakennuksia koskevat seuraavat määräykset:

Uudisrakennusten tulee olla pohjamuodoltaan kapearunkoisia ja suorakaiteen muotoisia. Uuden asuinrakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 8,0 metriä ja uuden talousrakennuksen 5,0 metriä. Uudisrakentaminen on ratkaistava nykyarkkitehtuurin keinoin, historiallista tyyliä jäljittelevät ratkaisut eivät ole sallittuja. Julkisivujen on oltava jäsentelyltään selkeät ja yksiväriset, materiaalina peittomaalattu lauta.

Päärakennuksessa on oltava harjakatto tai mansardikatto. Harjakaton on oltava symmetrinen ja harjan massan pidemmän sivun suuntainen ja kattokulma tulee olla vähintään 27 astetta. Katon pintamateriaali tulee olla konesaumattu pelti, sitä muistuttava lukkosaumakate tai tiilikate. Talousrakennuksissa on oltava harjakatto tai pulpettikatto, jonka materiaali voi olla edellisten lisäksi huopakate. Pää- ja talousrakennusten katemateriaalin väri tulee olla vihreä, punainen tai musta.

Piha-alueiden käsittely

Alueen topografian säilyttämiseen ohjataan seuraavalla määräyksellä:

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

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

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

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

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

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

Suomen Sokerin venevajat

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

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

VE1
Venevajojen alue on AH/s -merkinnällä asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue, jolla kulttuuriympäristön ominaispiirteet säilytetään. Sen pohjoispuolella on puisto (VP).

VE2
Venevajojen alue ja niiden pohjoispuolella oleva puistoalue on osoitettu AH/s -merkinnällä asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi, jolla kulttuuriympäristön ominaispiirteet säilytetään.

VE3
Venevajojen alue ja niiden pohjoispuolella oleva puistoalue on osoitettu LV/s -merkinnällä venesatamaksi/venevalkamaksi, jolla kulttuuriympäristön ominaispiirteet säilytetään.

AH/s ja LV/s -käyttötarkoitusmerkintöihin liittyy sama kaavamääräys:

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

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

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

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

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

4.4.4 Katualueet ja ohjeelliset reitit

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

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

Osana kaavaprosessia Kuulahdenkadulle on laadittu yleissuunnitelma. Kuulahdenkadun päädyssä oleva kääntöpaikka on mitoitettu kunnossapidon ja jätekuljetuskaluston vaatimusten mukaiseksi. Suunnitelman perusteella kaavaluonnokseen mitoitetaan katualuetta varten lisää tilaa ajoreitin nykyiseen ohjeelliseen leveyteen nähden, koska kaavassa osoitetulle katualueelle tulee mahtua ojapainanteet sekä katuvalaistus. Kaavaluonnoksessa katualueeksi osoitettu leveys mahdollistaa sen, että ajoradan leveys levennetään koko kadun matkalta 4,5 metriä leveäksi tai vaihtoehtoisesti nykyisen ajoreitin leveys säilytetään, mutta sen varteen lisätään kohtaamispaikkoja. Kaavaluonnos mahdollistaa molemmat ratkaisut, mutta lopulta varsinaisessa katusuunnitelmassa ratkaistaan, päädytäänkö rakentamaan vain kohtaamispaikat vai levennetäänkö koko katua.

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

4.4.5 Pysäköinti

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

Auto- ja polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärä:

Asunnot: 1 ap / 85 asuntokerros-m^2 ja 1 pp / 30 k-m^2.

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

Suojeltavat rakennukset: 1 ap / 100 k-m^2 ja 1 pp / 50 k-m^2.

Liike- ja toimistotilat: 1 ap / 50 k-m^2 ja 1 pp / 50 k-m^2.

Kuulahdenkadun kääntöpaikan pysäköinti:

LPA Autopaikkojen korttelialue.

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

olevilla tonteille autosuojat osoitetaan rakennettavaksi tonteille ja asuinrakennusten rivistön tonttien autosuojat osoitetaan LPA-alueelle.

Luonnosvaihtoehtojen mukaan eri tontit saavat rakentaa autopaikkojen korttelialueelle autosuojan:

VE1
Autopaikkojen korttelialue on varattu osoitteissa Kuulahdenkatu 4–10 olevien tonttien autoille.

VE2
Autopaikkojen korttelialue on varattu osoitteissa Kuulahdenkatu 4–8 olevien tonttien autoille.

VE3
Autopaikkojen korttelialue on varattu nykyisin osoitteissa Kuulahdenkatu 4–8 olevien tonttien autoille sekä uudisrakennuksen tontille, joka on Villa Haglundin ja Kuulahdenkatu 4:n välissä.

Vaihtoehdoissa 2 ja 3 LPA-korttelialuetta koskevassa määräyksessä ohjataan säilyttämään alueella oleva Villa Haglundin talousrakennus, joka on merkitty rakennusalalla. Talousrakennus suojellaan osana aluekokonaisuutta.

Jalkapallokentän pysäköintikenttä:

LP Yleinen pysäköintialue
p Ohjeellinen pysäköintipaikka

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

4.4.6 Muut alueet

Metsä- ja ranta-alueet:

VL/s Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.

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

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

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

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

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

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

Kuulahden vesialue:

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

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

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

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

4.4.7 Asemakaavamääräykset

Asemakaavamääräykset ovat kokonaisuudessaan kaavakartalla.

4.4.7.1 Rakentamistavan ohjaaminen

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

Rakennusalat ja -oikeudet

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

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

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

Talousrakennukset

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

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

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

Uudisrakentaminen

Uudisrakennukset on sovitettava huolellisesti osaksi kulttuuriympäristöä. Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava uudisrakennuksen sopeutuminen kulttuuriympäristöön esittämällä kadun puoleisessa julkisivupiirustuksessa vähintään viereisten naapuritonttien rakennukset.

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

Saunat uudisrakennuksina

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



https://hirsihuvila.blog/2022/08/31/runko-vesikatto-ikkunat-ja-ovi/



https://hawo.fi/kakkosasunto-pilarien-paalle/



https://finnisharchitecture.fi/sauna-in-fiskars/#&gid=1&pid=1

4.4.7.2 Pihapiirien säilyttämisen ohjaaminen

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

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

4.4.8 Asemakaavaluonnoksen perustelut

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

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

4.4.9 Valmisteluvaiheen aikana saapuneet lausunnot ja mielipiteet

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 12.12.2023– 12.1.2024. Luonnoksesta jätettiin 11 lausuntoa ja 10 mielipidettä.

Kaavan aloitusvaiheen tavoin luonnosvaiheessa huvila-alueen asukkailla oli mahdollisuus keskustella kaavan valmistelijoiden ja kiinteistötoimen edustajan kanssa. Tapaamisten yhteydessä asukkaat saattoivat kysyä kaavaluonnoksista ja kertoa niistä suullisesti mielipiteensä. Suullisesti kerrotun palautteen lisäksi osa asukkaista toimitti kirjallisen mielipiteensä.

Kaavaluonnoksista saatu palaute koski sisällöltään pitkälti samoja asioita kuin aloitusvaiheessa saatu suunnittelua ohjannut palaute. Saadut lausunnot ja mielipiteet koskivat pääasiassa olemassa olevien rakennusten ja rakennelmien suojelemista ja säilyttämistä (rantasaunat korostuivat), alueen liikennejärjestelyjen ja muun infrastruktuurin muutostarpeita sekä kaavalla muodostettavien tonttien pinta-alaa ja siihen vaikuttavaa hintaa.

Ohessa on tiivistelmä luonnosvaiheessa jätetyistä lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoituksen vastineet niihin:

Lausunnot

ELY-keskus: Lausunnossa todetaan, että rakennuspaikan sijaitessa merenrannikolla pyydetään suositus alimmista rakentamiskorkeuksista Ilmatieteen laitokselta lausuntopyyntönä.

ELY-keskus toteaa, ettei happamien sulfaattimaiden (HaSu) esiintymisestä kaava-alueelle voida olla varmoja, mutta riski on olemassa vanhalla merenpohja-alueella. Kaavaselostuksessa tulee arvioida tarkemmin riskiä happamien sulfaattimaiden esiintymiselle alueella. Kaavamääräyksiin tulee lisätä yleismääräys siitä, että merkittävien maastotöiden yhteydessä on selvitettävä mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittelytarve.

Lausunnon mukaan luonnosvaihtoehdot 1 ja 2 vastaavat alueen luonnetta suhteessa ylempien kaavatasojen tavoitteisiin. Vaihtoehto 3 saattaa tuoda liian paljon uutta rakentamista Stenforsin huvilan niemelle. SR-korttelialueet tulisi avata perusteellisemmin, koska ne eivät suojelustatuksen osalta juurikaan eroa muista kortteleista. Riittävän joustava käyttötarkoitusmerkintä turvaisi rakennusten suojelua ja edistäisi rakennusten monipuolista käyttöä.

Rannassa VL/s -alueella olevien säilytettävien saunojen merkintä ja määräys on muutettava esimerkiksi seuraavaksi: *lähivirkistysalueella oleva sauna voidaan säilyttää tai korjata uudisrakentamista vastaavalla tavalla rakennusoikeuden tai rakennusalan estämättä*.

ELY-keskus osallistuu mielellään rakennuksien suojelustatuksen määrittävän arvottamisryhmän työskentelyyn.

Kaavoituksen vastine: *Ilmatieteen laitokselta on tilattu luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen lausunto ranta-alueen alimmista suositeltavista rakentamiskorkeuksista. Lausunnon suositukset rakentamisen sijoittumisesta ranta-alueelle huomioidaan suunnittelussa.*

Kaavamuutoksen tavoite on huvila-alueen ominaispiirteiden ja miljöön säilyttäminen, minkä vuoksi alueella mahdollistetaan vain maltillisia toimenpiteitä, kuten pienimuotoinen täydennysrakentaminen uusilla talousrakennuksilla. Yleismääräyksissä ohjataan säilyttämään alueen topografia sekä suunnittelemaan uudisrakennusten perustukset niin, että maastoa muokataan mahdollisimman vähän. Määräysten taustalla on tavoite mahdollisimman pienistä toimenpiteiden maisemavaikutuksista sekä minimoida riski mahdollisten alueella esiintyvien happamien sulfaattimaiden vapautumisesta. Ehdotusvaiheessa yleismääräyksiin on lisätty seuraava määräys: Ennen rakennushankkeeseen/toimenpiteisiin ryhtymistä on selvitettävä mahdollisten happamien sulfaattimaiden esiintyminen ja käsittely sekä kielletty kellarien rakentaminen.

Villa Stenforsin pihapiiriä on jatkotarkasteltu. Ehdotusvaiheessa pihapiiriin osoitetaan yhteensä kolme tonttia: huvilan suojeltujen rakennusten korttelialue (SR-tontti) ja sen eteläpuolelle kaksi tonttia uusia erillispientaloja varten (AO/s-tontti). Molemmille AO/s-tonteille sijoittuu olevia rakennuksia.

Villoille Stenfors ja Kúrten osoitettava käyttötarkoitusmerkintä sr mahdollistaa monipuolisen rakennusten käytön. Kaavamääräyksellä mahdollistetaan asumisen lisäksi ympäristövaikutuksiltaan siihen verrattavia kulttuuri-, kokoontumis- ja liiketiloja.

Ehdotusvaiheessa virkistysalueella olevien saunojen säilyttäminen mahdollistetaan. LV- alueen määräyksen mukaan saunarakennus voidaan säilyttää ja korjata. Uusien saunarakennusten rakentamista virkistysalueelle kaavaehdotus ei mahdollista, vaan tonteille on osoitettu rakennusoikeutta uusia saunoja varten.

Huvila-alueen rakennuskannan arvottamisen tehnyt arvottamisryhmä kokoontui alueen rakennusinventoinnin laatimisen yhteydessä syksyn 2020 ja kevään 2021 aikana. Arvottamisryhmässä oli edustus kaavoituksesta, rakennusvalvonnasta ja Pohjanmaan museosta, kun kyseessä on paikallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen alue. Rakennusinventoinnin laadinnan kaavoitus tilasi Rambollilta. Rakennuksille tunnistettujen arvojen (rakennushistoriallinen, historiallinen, maisemallinen) perusteella on arvioitu, onko rakennuksilla tai niiden muodostamilla rakennuskokonaisuuksilla erityistä merkitystä Kuulahdenkadun huvila-alueen arvokkaalle kokonaisuudelle. Tämän arvioinnin perusteella arvottamisryhmä on päätynyt tekemään

suojelusuositukset kustakin rakennuksesta, mitkä kirjattiin rakennusinventointiin. Arvottamisen ja suojelusuositusten jälkeen kaavoitus on arvioinut rakennusten kunnon ja suojelun kohtuullisuuden perusteella, mitkä rakennukset tulisi suojella asemakaavassa ja tehnyt ensimmäisen suojeluesityksen luonnosvaiheessa.

Fingrid Oy: Lausunnossa todetaan, ettei alueella ole Fingridin voimajohtoja eikä muitakaan toimintoja.

Kaavoituksen vastine: *Lausunto kirjataan saapuneeksi.*

Kiinteistötoimi: Lausunnossa on esitetty seuraavat huomiot kustakin korttelista:

- Suomen Sokerin venevajojen alueelle luonnosvaihtoehto 1 olisi paras.
- Villa Stenforsin alueelle olisi muodostettava mahdollisimman monta uutta tonttia kadunrakentamisesta syntyvien kustannusten kompensoimiseksi. Tämän vuoksi luonnosvaihtoehto 3, johon lisätään Villa Stenforsin itäpuolelle vaihtoehdossa 2 oleva uusi tontti, olisi Kiinteistötoimesta paras ratkaisu. Merenpuoleisilla uusilla tonteilla tonttiraja tulisi olla joko rantaviivaan asti tai tonttien ja rantaviivan välissä tulisi olla leveämpi kaistale virkistysaluetta. Stenforsin huvilan tontilla SR-käyttötarkoitus on hyvä. Se mahdollistaa monia erilaisia käyttötarkoituksia, jota voidaan pitää positiivisina.
- Villa Roosin ja sen viereen esitetyn uuden tontin osalta vaihtoehto 2 olisi paras ratkaisu, koska kulku huvilan tontille olisi VL/s-alueen läpi ajoyhteydellä.
- Villa Kurténin kaikki suojeltavat ja säilytettävät rakennukset tontille mahdollistava vaihtoehto 3 on paras ratkaisu. Kiinteistötoimi ei ota kantaa korttelin käyttötarkoitusmerkintään. Kulku tontille VL/s -alueen kautta ajoreitillä olisi hyvä ratkaisu, koska tonttia voisi pienentää kadunpuoleiselta osaltaan vaihtoehtoon 3 verrattuna.
- Kuulahdenkadun talorivistön osalta eteläisintä tonttia voi laajentaa niin, että oleva autotalli liitetään tontille. Rantasaunojen osalta vaihtoehto 2 on paras, koska saunat olisivat asukkaiden yhteiskäytössä LPA-alueen autosuojien tavoin. Saunojen AH-1-korttelissa on osoitettava, mikä saunan rakennusaloista kuuluu millekin tontille. Lisäksi kaikilla tonteilla tulee olla oikeus rakentaa sauna AH-1-kortteliin. LPA-kortteliin autosuojan voisivat rakentaa Kuulahdenkatu 4–8 asuinrakennukset.
- Villa Haglundin vanha talousrakennus voisi olla huvilan tontilla.

Kaavoituksen vastine: *Kaavamuutoksen keskeinen tavoite on kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen ominaispiirteiden säilyttäminen. Villa Stenforsin tapauksessa pihapiirin väljyys ja sijoittuminen tiheän, kuusivaltaisen metsän ympäröimäksi on kohteelle ominaista. Pihapiirin väljyyden ja rakennusten välisen hierarkian säilyttämiseksi ehdotusvaiheessa uudisrakentaminen sijoitetaan nykyiselle vuokra-alueelle. Stenforsin huvilan tontin eteläpuolelle osoitetaan kaksi tonttia uusia asuinrakennuksia varten. Kullekin uudelle tontille sijoittuu vanhoja rakennuksia. Stenforsin huvilan tontin käyttötarkoitus on SR (suojeltavien rakennusten korttelialue) ja uusien asuinrakennusten tonttien AO/s (erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään).*

Ehdotusvaiheessa Villojen Roos ja Kurtén tontit sijoittuvat virkistysalueen (VL/s) ympäröimiksi ja niille kulku tapahtuu VL/s-alueelle osoitetun ajoyhteyden kautta. Villa Kurténin tontti muodostetaan niin, että kaikki huvilan pihapiiriin kuuluvat rakennukset sijoittuvat tontille mukaan

lukien ehdotusvaiheessa suojeltu rantasauna.

Talorivistön eteläisimmän tontin rajat muodostetaan niin, että oleva autotalli sijoittuu tontille.

Ehdotusvaiheessa ei mahdollisteta uusien saunarakennusten rakentamista ranta-alueen LV-alueelle, vaan uudet saunat tulee rakentaa tonteille. LV-alueelle on mahdollista sijoittaa alueen asukkaiden toivoma venelaituri oleskelualueineen.

Autosuojien rakentamisen Kuulahdenkadun kääntöpaikalle mahdollistama autopaikkojen korttelialue (LPA) mahdollistetaan ehdotusvaiheessa. Sen rajoja on muutettu ja Villa Haglundin pihapiiriin kuuluva talousrakennus sijoittuu rakennusalalle lähivirkistysalueella. Talorivistön kiinteistöjä varten osoitetaan rakennusalat autosuojan rakentamista varten LPA-alueelta pois lukien eteläisin tontti, jonka autotalli sijoittuu tontille.

Pohjanmaan liitto: Lausunnossa kerrotaan, miten Pohjanmaan maakuntakaava 2050 prosessi etenee. Vaskiluodon osayleiskaavan 2040 todetaan huomioivan olemassa olevat rakennukset pihapiireineen ja jättävän muun osan alueesta virkistyskäyttöön. Liiton mukaan luonnosvaihtoehto 1 vastaa parhaiten Vaskiluodon osayleiskaavan käyttötavoitteita, koska kyseisessä vaihtoehdossa kaava-alueelle ei ole osoitettu uusia tontteja, ja se mahdollistaa alueen säilyttämisen merkittävänä virkistysalueena.

Jalkapallokentän ja sen viereisen pysäköintialueen osalta vaihtoehto VE3 katsotaan selkeyttävän alueen käyttöä parhaiten. Vaihtoehdossa jalkapallokentälle johtava reitti on osoitettu katualueeksi ja kentän viereinen pysäköintialue yleiseksi pysäköintialueeksi LP-merkinnällä.

Myönteisenä pidetään, että kaavamuutos mahdollistaa Suomen Sokerin venevajojen ympäristön säilyttämisen ja kehittämisen. Käyttötarkoitusmerkintää LV/s pidetään alueelle sopivampana. Kaavaehdotuksessa on tärkeää osoittaa, kenen käytettäväksi vajojen alue on tarkoitettu.

Kaavoituksen vastine: *Kaavahierarkian mukaisesti Vaskiluodon osayleiskaava 2040 ohjaa Kuulahdenkadun asemakaavatyötä. Osayleiskaavan asumisen korttelialueiden rajojen mukaisesti asemakaavalla on tutkittu huvila-alueen pienimuotoista täydennysrakentamista. Osayleiskaavan korttelit ovat sijainniltaan suuripiirteisiä ja poikkeavat paikoin alueen nykyisistä pihapiireistä esimerkiksi Villa Stenforsin tapauksessa: osayleiskaavassa asumiskortteliksi on osoitettu nykyistä pihapiiriä laajempi alue, joka kattaa luonnosvaiheessa eri vaihtoehdoissa esitetyt uudet tontit. Ehdotusvaiheessa Villa Stenforsin nykyinen pihapiiri jaetaan kolmeksi tontiksi, Villa Roosin ja Kuulahdenkadun väliin sekä talorivistön ja Villa Haglundin väliin osoitetaan uudet tontit.*

Kuulahdenkadulta jalkapallokentän vieressä olevalle pysäköintialueelle johtava ajoreitti osoitetaan katualueeksi ehdotusvaiheessa. Pysäköintialue osoitetaan ohjeelliseksi pysäköimispaikaksi (p) ja sen aluerajaus mahdollistaa pysäköintipaikkojen maltillisen lisäämisen. Pysäköintialueen merkitseminen yleiseksi pysäköintialueeksi (LP) asettaisi painetta alueen kehittämiselle, mutta pysäköintiolosuhteista ei kannata tehdä liian hyviä, jottei se kannusta autolla liikkumiseen ja pysäköintiin.

Ehdotusvaiheessa Suomen Sokerin venevajojen alueen käyttötarkoitusmerkinnäksi osoitetaan LV/s. Venevajoja ei kaavassa osoiteta tietyn kiinteistön asukkaiden tai muun tahon käytettäväksi, koska nykytilanteessa vajojen kaikki omistajat eivät ole saman taloyhtiön, kuten vajojen naapuriyhtiön, asukkaita.

Pohjanmaan museo: Lausunnossa kerrotaan museon osallistuneen suunnittelualueen kulttuurihistoriallisten arvojen tunnistamiseen ja arvottamiseen sekä kohteiden suojelutason määrittämiseen. Museon tavoitteena on kulttuurihistoriallisesti arvokkaan huvilamiljöön säilyttäminen ja arvokkaiden rakennusten ylläpitämisen mahdollistaminen. Edellä esitettyjen tavoitteiden nojalla museon mukaan kaikki kolme luonnosvaihtoehtoa ovat kulttuuriympäristön kannalta toteutettavissa. Museo esittää seuraavat huomiot eri vaihtoehdoista:

- Suomen Sokerin venevajojen alue on vaihtoehdossa 3 LV/s -merkinnällä venesatama/venevalkama, jolla kulttuuriympäristön ominaispiirteet säilytään. Venevaja-alueen maltillinen laajentuminen arvokkaan kulttuuriympäristön ehdoilla on mahdollista.
- Villa Stenforsin tapauksessa vaihtoehto 3 on suotuisin vaihtoehto, koska suojellut rakennukset on sijoitettu suojeltujen rakennusten korttelialueelle (SR). Esitetty uudisrakentaminen sijoittuu SR-korttelin eteläpuolelle. Huvilakokonaisuuden väljyyden säilyttämiseksi museo ehdottaa Stenforsin eteläpuolisen alueen jakamista kahdeksi tontiksi. Uusien tonttien käyttötarkoitusmerkintä tulisi olla AO/s.
- Villa Kurténin kohdalla sr-suojeltu talousrakennus ja arvokkaat rakenteet tulisi saada tontille, jotta niiden ylläpitäminen on omistajalle mielekästä. Museo ehdottaa tontin käyttötarkoitusmerkinnäksi AO/s, joka olisi suojelun näkökulmasta riittävä.
- Luontevin uudisrakentamisen kohta olisi Villa Haglundin eteläpuolelle ehdotettu uusi tontti, koska uusi AO-tontti täydentäisi alueen pohjoisosan kadunvarren rakennusten rivistöä.

Kaavoituksen vastine: *Ehdotusvaiheessa Suomen Sokerin venevajojen alueen käyttötarkoitusmerkinnäksi osoitetaan LV/s. Nykyisiä vajoja on mahdollista korjata ja vajojen pohjoisrivistön vanhoja vajoja saa korvata uusilla. Vajojen pohjoispuolelle voi rakentaa uuden rivistön vajoja. Osa vanhoista vajoista on hyvin huonokuntoisia eikä uusia vajoja voida rakentaa nykyisten tilalle, koska ne sijoittuvat vesijohtojen rasitealueelle. Nykyisille vajoille osoitetaan s-1-merkintä määräyksellä: Kaupunkikuvallisesti tärkeä ja kulttuurihistoriallisesti arvokas alueen osa, jonka vanhat vajarakennukset voidaan sälyttää.*

Ehdotusvaiheessa Villa Stenforsin huvilan tontin käyttötarkoitusmerkinnäksi osoitetaan SR ja sen rajoja tarkistetaan luonnosvaiheeseen nähden. SR-tontin eteläpuolelle osoitetaan kaksi AO/s -tonttia uusia asuinrakennuksia varten. Tonteille sijoittuu vanhoja rakennuksia.

Ehdotusvaiheessa Villa Kurténin tontti muodostetaan siten, että kaikki kohteen pihapiiriin kuuluvat rakennukset sijoittuvat tontin sisäpuolelle mukaan lukien ehdotusvaiheessa suojeltava rantasauna. Tontin käyttötarkoitus on SR, joka ohjaa vaalimaan pihapiirin rakennuksien, rakennelmien ja kasvillisuuden muodostamaa arvokasta, hyvin säilynyttä kokonaisuutta. SR-merkinnällä mahdollistetaan kohteen käyttäminen asumisen lisäksi monipuolisesti siihen ympäristövaikutuksiltaan verrattaviin toimintoihin, kun kaava mahdollistaa työ-, palvelu- ja liiketilojen sijoittamisen korttelialueelle.

Ehdotusvaiheessa Villa Haglundin eteläpuolelle osoitetaan uusi AO-tontti täydentämään talorivistöä.

Pohjanmaan pelastuslaitos: Lausunnossa muistutetaan suosituksesta rakentaa talousrakennukset kahdeksan metrin päähän muista rakennuksista tai vähintään neljän metrin etäisyydelle tontin rajasta tulipalon leviämisriskin pienentämiseksi.

Kaavoituksen vastine: *Tonttien, erityisesti Kuulahdenkadun talorivistön, kapeus ja olemassa olevien rakennusten asema tontilla hankaloittaa paloturvallisuusetäisyyksien noudattamista. Tonttien rakentamiseen käytettävissä olevaa aluetta rajaa lisäksi niiden mataluus suhteessa merenpinnan korkeuteen. Virkistysalueen ympäröimien tonttien osalta tontin rakennusten välisten etäisyyksien suunnittelu on kriittisempää kuin rakennusten etäisyyksien tontin rajoista. Toisistaan erillään olevilla tonteilla rakennukset sijoittuvat etäälle naapuritontin rakennuksista, vaikka ne sijoittuvat lähelle tonttirajaa.*

Ehdotusvaiheessa talorivistön talousrakennusten rakennusala osoitetaan metrin etäisyydelle tontin pohjoisrajasta ja kahdeksan metrin etäisyydelle etelärajasta, jolloin eri tonteilla olevat rakennukset sijoittuvat yli kahdeksan metrin etäisyydelle toisistaan. Ratkaisu jatkaa talorivistön alkuperäistä rakentamistapaa, jossa pitkänomainen talousrakennus sijoittuu pihapiirin pohjoisrajalle.

Tonttien sisäpuolella kahdeksan metrin etäisyys rakennusten välillä ei täyty johtuen olemassa olevien rakennusten sijoittumisesta. Sen vuoksi uudisrakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa joudutaan huomioimaan palosuojaus.

Rakennusvalvonta: Lausunnossa todetaan kaavamuutoksen selkeyttävän alueen suunnittelua, rakentamista ja rakennuslupien valmistelua, koska kaavalla puistoalueelle sijaitseville huviloille muodostetaan tontit ja määritellään rakennusoikeudet. Eri luonnosvaihtoehtojen asettaminen yksiselitteiseen paremmuusjärjestykseen ei ole mahdollista. Lausunnossa esitetään seuraavat seikat kustakin korttelista tai alueesta:

- Virkistysalueen (VL/s) osalta luonnosvaihtoehto 1 mahdollistaa sen jatkuvuuden korttelien, ajoväylien ja meren välissä. Rantasaunojen osalta ko. vaihtoehto tarkoittaa, että olevat saunat voidaan säilyttää, mutta uusia ei rakenneta tilalle. Ajan kuluessa nykyiset saunat poistuvat ja uudet rakennetaan tonteille. Mikäli saunojen rakentaminen mahdollistetaan tonttien ulkopuolelle, niin oikeus rakentaa uusi sauna tulee olla kaikilla tonteilla ja rantasaunoilla tulee olla määräävät rakennusalat.
- Suomen Sokerin venevajojen alueella nykykäyttö huomioiden vaihtoehdot 2 ja 3 ovat luontevimpia. Venevajojen rakennusalojen ei tulisi ristetä johtorasitteiden kanssa, jotta uusia vajoja ei sijoiteta johtorasitteen päälle.
- Villa Stenforsin korttelissa vaihtoehto 1 olisi paras, mutta palvelutoiminnan sijoittumisen realistisuus kohteeseen on riippuvainen kiinteistön haltijasta. Vaihtoehdossa 2 kulku kaikille tonteille tapahtuu kääntöpaikalta. Vaihtoehdossa 3 kulku uusille tonteille edellyttää ajorasitteita tonttien läpi.
- Villa Roosin itäpuolelle esitetty uusi tontti voitaisiin irrottaa Kuulahdenkadusta niin, että VL/s-aluetta olisi tontin ja katualueen välissä.
- Villa Kurtén SR-kortteli vaihtoehdossa 3 katkaisee virkistysalueen rantaviivan tuntumassa.
- Talorivistön pääosin nykyisiä vuokra-aloja noudattavat tontit ovat luonteva lähtökohta. Tontin 11 hieman vuokra-aluetta suurempi tontti huomioi nykytilanteen. Ratkaisu selkeyttää rakentamislupaprosessia. Yhteiskäytössä olevan LPA-korttelin autosuojien rakennusalojen olisi hyvä olla määrääviä, jotta kokonaisuuden rakentumista voitaisiin paremmin hallita.

- Villa Haglundin eteläpuolelle vaihtoehdossa syntyvä uusi rakennuspaikka on positiivinen asia. Katutilan rajausta Kuulahdenkadun päässä mietittävä vielä. Vanha talousrakennus voisi sijaita tontilla.

Lausunnossa muistutetaan, että rakennusalan etäisyys naapuritontin rakennusalaan tulee olla vähintään kahdeksan metriä, jotta vältytään palo-osastoinneilta. Luonnosvaiheessa osa rakennusaloista sijaitsee lähellä tontin rajaa, mikä on perusteltua esimerkiksi talorivistön korttelissa.

Kaavoituksen vastine: *Ehdotusvaiheen suunnitteluratkaisun lähtökohta on, että olevia saunarakennuksia saa korjata ja kunnostaa. Uudet saunat tulee sijoittaa tonteille. Pitkän ajan kuluessa saunarakennukset siirtyvät tonteille.*

Suomen Sokerin venevajojen alueen käyttötarkoitusmerkinnäksi osoitetaan VE3 mukainen VL/s ja vanhojen venevajojen säilyttäminen ja kunnostaminen mahdollistetaan.

Ehdotusvaiheessa Villa Stenforsin huvilan tontin eteläpuolelle osoitetaan kaksi tonttia uusia asuinrakennuksia varten. Kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen vuoksi huvilan itäpuolelle ei osoiteta uutta tonttia.

Ehdotusvaiheessa Villa Roosin itäpuolelle ei osoiteta uutta tonttia, koska Kuulahdenkadun katunäkymän ja sitä kautta alueelle saapumisen ei ole toivota muuttuvan merkittävästi ja uusi asuinrakennusten pihapiireineen olisi aiheuttanut huomattavan muutoksen maisemassa.

Villa Kurténin tontti osoitetaan ehdotusvaiheessa suojeltavaan rantasaunaan asti, jotta kohteen suojellut rakennukset ja arvokkaat kivirakenteet sijoittuvat tontille ja niiden ylläpitäminen on kiinteistön omistajille mielekästä. Tontin jatkuminen rantaviivalla sijaitsevaan saunarakennukseen asti katkaisee lähivirkistysalueen. Huvilan edustalle oleva ranta-alue on hyvin matalalla ollen osan vuodesta veden alla, minkä vuoksi sen käyttäminen edellyttäisi rakenteellisia ratkaisuja. Näin ollen se, että huvilan tontti katkaisisi rannanpuoleisen virkistysalueen ei merkittävästi heikentäisi yleisen alueen käytettävyyttä, koska sen käyttäminen esimerkiksi rannan suuntaisena kulkureittinä ei ole mahdollista lähitulevaisuudessa ennen merkittävää maankohoamista.

LPA-alueelle merkitään ehdotusvaiheessa määräävät rakennusalat autotallien rakentamista varten. Rakennusalalle merkityllä kirjaimella osoitetaan, mikä talorivistön kiinteistö voi rakentaa sille autotallin. Villa Haglundin tontin rajoja on tarkistettu siten, että pihapiiriin kuuluva vanha talousrakennus sijoittuu tontille.

Telia Finland Oy: Lausunnon mukaan Telialla on infraa kaava-alueella. Mikäli alueen rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistävä oltava vähintään 12 viikkoa ennen siirtotarvetta yhteydessä Teliaan. Huomioitavaa on, että siirrot tehdään sulanmaan aikaan lähtökohtaisesti tilaajan kustantamana.

Kaavoituksen vastine: *Lausunto kirjataan saapuneeksi.*

Tukes: Turvallisuus- ja kemikaaliviraston OAS-vaiheessa antama lausunto Kuulahdenkadun asemakaavasta on ajantasainen. Tukesilla ei ole asiassa uutta lausuttavaa.

***Kaavoituksen vastine*:** *Lausunto kirjataan saapuneeksi. Aiempi lausunto on huomioitu suunnittelussa.*

Vaasan Sähköverkko: Lausunnossa todetaan, että luonnosvaiheessa Vaskiluodonraitin varrelle Kuulahdenkadun ja Niemeläntien risteysalueiden läheisyyteen sijoitetut muuntamoiden rakennusalat ovat mahdollisia. Suomen Sokerin venevajojen eteläpuolelle osoitettu muuntamon rakennusala tulee poistaa.
Yleisesti lausunnossa todetaan alueen täydennysrakentamisen aiheuttavan sähkötehon kasvamista ja tarpeen uusille muuntamoille. Lausunnon yhteydessä olevassa kartassa on esitetty uudet muuntamot Kuulahdenkadun ja Villa Stenforsille johtavan Julia Wikmanin polun läheisyyteen. Kuulahdenkadun varrella muuntamon sijoituspaikka tulisi olla 50 metrin säteellä Sähköverkon ehdottamasta kohdasta ja Villa Stenforsin alueella muuntamon paikka tulisi olla 100 metrin säteellä Sähköverkon ehdottamasta kohdasta. Lausunnossa muistutetaan, että uusi muuntamo voidaan merkitä kaavaan joko muuntamon rakennusalana (mu) tai muuntamon rakentamisen mahdollistavalla yleismääräyksellä VL-alueelle. Uusien muuntamoiden mahdollistaminen yleismääräyksellä koetaan tässä vaiheessa yksinkertaisempana ratkaisuna, koska muuntamoiden tarkkojen paikkojen suunnittelu on haastavaa epävarmuustekijöitä ollessa paljon. Alueella on muuntamoiden lisäksi laajempi tarve infrastruktuurin uusimiselle ja sen suunnittelu tulee tehdä yhteistyössä eri johtolaitosten kanssa.

Kaavoituksen vastine: *Ehdotusvaiheessa olemassa olevien muuntamoiden sekä luonnosvaiheen Sähköverkon lausunnossa mainittujen kahden uuden muuntamoiden sijoituspaikat on osoitettu kaavakartalle ohjeellisilla rakennusaloilla mu-merkinnällä. Ratkaisulla mahdollistetaan muuntamoiden sijoittamiseen suunnitteluvaraa, mutta kuitenkin osoitetaan kaavoituksen toivomat sijoituspaikat. Lisäksi mahdolliset tulevat ei vielä tiedossa olevat muuntamoiden tarpeet mahdollistetaan, kun VL/s -alueen määräyksellä mahdollistetaan muuntamon sijoittaminen myös muuntamoiden rakennusalojen ulkopuolelle lähivirkistysalueella.*

Vaasan Vesi: Kuulahdenkadun varteen rakennettu vesihuolto tulee turvata rasitealueella, jos vesihuoltolinjat pumppaamoineen eivät sijoitu katualueelle. Suomen Sokerin venevajojen korttelialueen läpi kulkevalle vesihuoltolinjalle tulee osoittaa rasitealue. Jokaiselle perustettavalle tontille tulee turvata vesihuolto. Villa Stenforsin tonteille vesihuolto rakentuu todennäköisesti Julia Wikmanin polkua pitkin kadunrakentamisen yhteydessä. Vesi pitää luonnosvaihtoehtoa 3 parhaana ja toisena vaihtoehto 1. Vaihtoehto 2 on vesihuollon järjestämisen kannalta haastava korttelin AH-1 osalta, mutta muilta osin vaihtoehto 2 on mahdollinen.

Kaavoituksen vastine: *Korttelialueille sijoittuvat osat vesihuollosta merkitään rasitealueella. Suunnittelun lähtökohta on sijoittaa mahdollisimman suuri osa olevasta ja uudesta vesihuollosta yleisille alueille, erityisesti katualueille.*

Mielipiteet

Vaasan ympäristöseura: Ympäristöseuran mukaan luonnosvaihtoehdot aiheuttavat joko suoria tai välillisiä haittoja maakuntakaavassa ja Vaskiluodon osayleiskaavassa virkistysalueeksi osoitetulla osalle Vaskiluotoa. Erityisesti vaihtoehdot 2 ja 3 koetaan ongelmalliseksi. Vaihtoehto 1 on paras luonto- ja virkistysarvojen huomioimisen kannalta, koska uusia tontteja ei esitetä. Uudisrakentamista virkistysalueiksi osayleiskaavassa osoitetuille alueille tulee välttää, koska Vaskiluodon metsän merkitys merkittävänä virkistysalueena tulee kasvamaan Vaskiluodon lisärakentamisen myötä. Osayleiskaavan mahdollistama rakentaminen vähentää virkistysalueiden määrää Vaskiluodossa, minkä vuoksi Kuulahden alueella lisärakentaminen tulisi

sijoittaa osayleiskaavan AP/s-alueille. Luonnosvaiheessa esitetty maankäyttö on ristiriidassa nykyisten rakennettujen alueiden merkittävien ympäristöllisten, maisemallisten ja rakennuskulttuuristen arvojen vaalimisen kanssa. Ympäristöseura katsoo, että huvila-alueen erityisarvo rakennusten arvon lisäksi on monien tonttien runsas puusto ja luonnonläheisyys. Kyseiset arvot tulisi sisältyä niihin alueen erityisiin ympäristöarvoihin, jotka osayleiskaavan määräys (*Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa on huolehdittava alueen erityisten arvojen säilymisestä*) edellyttää huomioitavan asemakaavassa. Lisärakentaminen on ristiriidassa edellä mainitun osayleiskaavan kaavamääräyksen kanssa. Lisärakentamisen aiheuttama puuston poistaminen on ongelmallista etenkin Villa Stenforsin alueella, jossa on luonnonsuojelullisesti arvokasta runsaslahopuustoista vanhaa kuusivaltaista metsää.

Mielipiteessä otetaan kantaa Kuulahdenkadun ja laajemmin muiden asemakaavojen yhteydessä tehtyjen luontoselvitysten tulosten esittämistapaan. Kaavaselostuksen osaksi tulisi liittää kartta-aineistoa lajiston esiintymisestä alueella. Kuulahdenkadun kaavan tapauksessa linnusto-, meriuposkuoriais- ja lepakkohavaintojen sijoittuminen kaava-alueella tulisi esittää kartalla. Kaavojen linnustovaikutusten arvioinnissa luonnonvarainen linnusto jaetaan lintudirektiivin liitteen I lajeihin ja muihin lajeihin, vaikka lintudirektiivi edellyttää kaikkien luonnonvaraisten lintulajien suojelutarpeen huomiointia maankäytössä. Sen vuoksi kaavoituksen linnustovaikutusten arviointia tulisi kehittää seuraavasti:
a) Selvitetään kaava-alueen ja sen lähialueen linnusto metodeilla ja ajankohtina, jotka painottavat suojelutoimia tarvitsevia vaateliaita ja taantuvia lajeja.
b) Linnustohaittoja pyritään vähentämään Punaisen kirjan, alueellisesti uhanalaisten ja muiden arvokkaita elinympäristöjä ilmentävien lajien kannalta.
c) Kaava-aineistossa esitetään keskeisen lajiston esiintyminen sellaisella tarkkuudella, että osalliset voivat arvioida kaava-alueen linnuston merkittävyyden ja linnuston huomioinnin riittävyyden.

Kuulahdenkadun kaavatyölle esitetään seuraavat suunnitteluohjeet:
1) kaavatyö jatkuu vaihtoehdon 1 pohjalta keventäen lisärakentamista
2) esitetyistä uusista rakentamispaikoista luovutaan
3) lisärakentaminen kohdennetaan osayleiskaavan AP/s- alueille.
4) ranta- ja metsäalueet merkitään VL/s-alueiksi.

Kaavoituksen vastine:

Suunnitteluohjeet 1–3

Vaskiluodon osayleiskaava 2040 ohjaa Kuulahdenkadun asemakaavatyötä. Osayleiskaavan pientalovaltaisen asuntoalueen korttelialueiden (AP/s) rajojen mukaisesti asemakaavalla on tutkittu huvila-alueen pienimuotoista täydennysrakentamista. Osayleiskaavan korttelit ovat sijainniltaan suuripiirteisiä ja poikkeavat paikoin alueen nykyisistä pihapiireistä esimerkiksi Villa Stenforsin osalta: osayleiskaavassa asuntokorttelіksi on osoitettu nykyistä pihapiiriä laajempi alue. Ehdotusvaiheessa osoitetut tontit sijoittuvat osayleiskaavan osoittamille AP/s-korttelialueille lukuun ottamatta joitakin tonttien nurkkia, kuten Villa Kurténin suojellun rantasaunan tontinosa. Kaavoituksen yleisen periaatteen mukaisesti kiinteistön käyttämät suojellut rakennukset osoitetaan tontille yleisten alueiden sijasta, jotta rakennuksen ylläpito on omistajalle mielekästä. Sen vuoksi tontin rajat on muodostettu niin, että suojellut maakellari ja sauna sijoittuvat tontille.

Ehdotusvaiheessa uusien tonttien lukumäärä on vähäisempi kuin luonnosvaiheen vaihtoehdossa 3 ja sama kuin vaihtoehdossa 2. Villa Stenforsin nykyiseen pihapiiriin muodostetaan kolme tonttia. Villa Stenforsin alueella uudisrakentamista ei osoiteta nykyisen pihapiirin ulkopuolelle, vaan nykyisten rakennusten ja pihapiiriä rajaavan aidan sekä Frilundinpolun välinen kuusivaltainen metsäalue polkuineen osoitetaan yleiseksi virkistysalueeksi, mikä mahdollistaa sen säilymisen nykyisessä tilassaan luonnontilaisenkaltaisena metsänä. Kiinni Kuulahdenkatuun sijoittuvan talorivistön jatkeeksi osoitetaan uusi tontti osayleiskaavan AP/s-korttelialueelle. Tontti sijoittuu Kuulahdenkatu 2 ja 4 pihapiirien väliin. Luonnosvaiheen osassa vaihtoehdoista olleet uudet tontit Villa Roosin ja Kuulahdenkadun väliseltä alueelta ja Villa Stenforsin tontin itäpuolelta ovat poistettu ehdotusvaiheessa.

Luontoympäristön ja rakennetun ympäristön arvoiltaan merkittävän huvila-alueen säilyttämiseen tähtäävässä kaavassa mahdollistetaan vähäisessä määrin uutta rakentamista. Nykyisten pihapiirien täydennysrakentaminen uusilla talousrakennuksilla mahdollistetaan. Talousrakennukset mahdollistavat modernin asumisen vaatimia toimintoja. Kaava ei mahdollista tonttien ulkopuolelle levittäytyneitä talousrakennuksia ranta-alueella lukuun ottamatta yhtä rantarakennusta kiinteistöä kohti eikä alueelle jatkossa mahdollisteta uusia rakennuksia. Tarkoituksena on ohjata rakennukset nykyistä tilannetta selkeämmin tonteille. Talousrakentamisen määrä mitoitetaan tonttien välisen tasa-arvoisuuden periaatteen mukaisesti. Sen perusteella tonteille mahdollistetaan suunnilleen samansuuruinen määrä rakentamista. Kunkin tontin rakennusoikeuteen vaikuttaa tontin nykyinen tilanne: suojeltavien ja säilytettävien rakennusten rakennusoikeus. Pääosa ranta-alueen puustosta sijoittuu nykyisellään tonttien ulkopuoliselle virkistysalueelle. Tonteilla uuden rakentamisen mahdollistama ensisijaisesti rakennettava rakennusala (ohjeellinen osa t-rakennusalasta) on osoitettu pääosin puuttomaan kohtaan, jotta pihapiirien nykyiset puut voisi mahdollisimman pitkälti säilyttää ja samalla maisemalliset muutokset olisivat vähäisempiä.

Suunnitteluohje 4

Tonttien vehreys ja säilytettävät metsäalueet ovat keskeinen osa huvila-alueen maisemakuvaa. Puuston säilyttämiseen ohjataan kaavaratkaisuilla (määräysten, merkintöjen) tonteilla ja lähivirkistysalueella. Kaava-alueen metsä- ja ranta-alueet merkitään VL/s ja VL-1-merkinnöillä luonnosvaiheen tavoin ja täsmennetyllä määräyksellä ohjataan metsäalueen ja ranta-alueen säilyttämiseen luonnontilaisena mukaan lukien metsänpohja ja lahopuujatkumo.

Linnuston suojeluvelvoitteiden ja -tarpeiden huomiointi kaavatyössä

Kuulahdenkadun kaava-alueen luontokartoitukset, lintukartoitukset mukaan lukien, on tehty saman toimintakäsikirjan mukaisin käytäntein kuin kaupungin luontoasiantuntijat ovat tehneet vuosien ajan. Tiedot kaava-alueen linnustosta pohjaavat kattavaan kartoitustietoon, kun kaupungin luontoasiantuntijat tekevät suunnittelualueelle useita kartoituskäyntejä pesimiskauden eri vaiheissa. Vakiintuneen käytännön mukaisesti havaintotietoja havaituista lintulajeista ei ole esitetty karttamuodossa. Jatkossa lintukartoitusten tuloksista on tarkoitus muodostaa kartoitusraporttiin liitettävä kartta huomionarvoisten lintulajien sijoittumisesta selvitysalueen eri habitaatteihin.

Kaava-alueen linnusto mukaan lukien direktiivilajit ja kansallisen uhanalaisuusluokituksen, Punainen kirja, mukaiset lajit on kartoitettu ja kartoituksissa havaitut lajit on listattu

kartoitusraportissa. Kaikki havaitut lajit on taulukoitu kartoitusraporttiin, jossa on pesimisvarmuusindeksi ja raportin laadinnanaikainen lajin suojeluluokitus. Kartoituksen tulokset on referoitu kaavaselostukseen tasolla, mitä direktiivilajeja ja kuinka monta uhanalaisuusluokituksen kunkin luokan lintulajia alueella on havaittu.

Kaava ohjaa säilyttämään rantaviivan luonnontilaisena kieltämällä sen laajamittaiset muokkaustoimet (ruoppaus, täyttäminen), mikä edistää ranta-alueen lajiston, kuten linnuston, elinympäristön säilymistä. Kaava sallii paikoin Kuulahdella runsaiden järviruokokasvustojen poistamisen niin, että kasvuston reunaan voidaan avata suojaisia poukamia. Näihin avoimiin kohtiin toivotaan kasvavan meriuposkuoriaisen ravintokasveja. Lisäksi suojaisat poukamat soveltuvat useiden vesilintujen ruokailu- ja oleskelualueeksi. Kaavalla ohjataan huomioimaan järviruon poistamisessa alueella pesivät vesilinnut ja poistaminen tulee tehdä alueellisesti ja ajallisesti porrastaen. Lintujen pesimäaika ohjataan huomioitavan myös rakennusten purkamisen ajoittamisessa.

Lajihavaintojen julkaisu

Havaintokartta kaava-alueelta tavatuista lepakoista on julkaistu kartoitusraporteissa kaavoituksen vakiintuneen käytännön mukaisesti. Lintuhavaintoja ei ole julkaistu, mikä on vakiintuneen käytännön mukaista. Havainnot meriuposkuoriaisista ja lajin käyttämistä ravintokasveista on tarkoitus julkaista karttana ehdotusvaiheessa, kun havaintotiedot on päivitetty loppukesällä 2025 tehtyä maastokäyntiä vastaavaksi. Vuoden 2025 maastokäynnin tavoite on ollut tietojen päivittäminen lajin käyttämistä ravintokasvikuvioista.

Akademisk Boll Club: Yhdistys suhtautuu myönteisesti luonnosvaihtoehtoihin 1 ja 2, koska he kokevat vaihtoehtojen mahdollistavan kaava-alueella maltillisen muutoksen. Yhdistyksen mukaan mahdollisimman vähäinen muutos nykytilanteeseen nähden on alueen asukkaiden toiveiden mukaista. Vastaavasti vaihtoehto 3 mahdollistaisi alueella liian suuren muutoksen, koska sen koetaan tuovan liikaa uusia rakennuksia jalkapallokentän läheisyyteen. Yhdistys toivoo, ettei jalkapallokentän viereistä pysäköintikenttää kutsuta julkiseksi pysäköintialueeksi. Yhdistys esittää seuraavat kysymykset:

1. Muodostetaanko ABC-saunan vuokra-alueesta tontti, jonka yhdistys voi vuokrata?
2. Mitä Vaasan Veden OAS-vaiheen lausunnossa todettu tarve rasitealueesta tarkoittaa?

Kaavoituksen vastine: *Jalkapallokentän viereinen pysäköintialue on useiden eri käyttäjäryhmien yhteisessä käytössä, koska yhdistyksen saunarakennuksen käyttäjien lisäksi jalkapallokentän ja virkistysalueen käyttäjät käyttävät sitä pysäköintiin. Voimassa olevaan asemakaavaan ei ole merkitty pysäköintialuetta eikä sitä myötä ole kaavallisesti ohjattu tai tehty muuta sopimusta pysäköintialueen käytöstä vain tiettyä käyttäjäryhmää palvelevaksi. Pysäköintialue sijoittuu kaupungin maalle ja kaupungin liikuntatoimi vastaa sen ylläpidosta.*

ABC-saunan toiminnan jatkuminen mahdollistetaan vuokraamalle yhdistykselle saunarakennuksen kattava vuokra-ala. Vuokra-alan rajoja tarkistetaan nykyisestä, jotta koko rakennus mahtuu vuokra-alalle.

ABC-saunan kesäveden vesilinja sijaitsee saunalle johtavan ajoreitin lähettyvillä. Kaavoituksen yleisen periaatteen mukaisesti vesihuoltoa ei merkitä kaavakartalle rasitealueella linjan sijoittuessa yleiselle alueelle.

Kuulahdenkadun asukkaat: Luonnosvaiheen nähtävilläolon yhteydessä viisi kahdeksasta kiinteistön omistajista keskusteli kaavoituksen ja kiinteistötoimen edustajien kanssa. Asukastapaamisiin osallistuneista omistajista kolme lähetti lisäksi kirjallisen mielipiteen ja lisäksi yksi omistaja, jonka kanssa ei keskusteltu, lähetti kirjallisen mielipiteen. Keskustelut ja lähetetyt mielipiteet koskivat pääosin kunkin omistamaa kiinteistöä ollen yksityiseen omaisuuteen liittyviä ja yksityiskohtaisia. Yksityisyydensuojan vuoksi kutakin suullista tai kirjallista mielipidettä ei ole kirjoitettu tähän kaavaselostukseen, vaan ne on yhdistetty alapuolelle olevaksi yhteenvedoksi.

Asukastapaamisissa ja kirjallisissa mielipiteissä nousi esiin seuraavia teemoja:

1. Tonttien ulkopuolella olevan ranta-alueen hoito
   Asukkaita mietityttää, vastaako kaupunki jatkossa ranta-alueen virkistysalueen ylläpitämisestä (kuten kaislojen poistamisen) vai jatkavatko asukkaat rannan hoitamista. Jos asukkaat hoitavat ranta-aluetta, niin tehdäänkö kaupungin kanssa asiasta sopimus? Lisäksi asukkaat miettivät hoitamisesta mahdollisesti maksettavan korvauksen suuruutta ja mahdollista takautuvuutta heidän aiemmin tekemistään toimenpiteistä.
2. Rannan yhteiskäyttöalue
   Ranta-alueelle luonnosvaihtoehdossa 2 osoitettuun alueen asukkaiden yhteiskäyttöalueeseen suhtauduttiin ristiriitaisesti. Lähellä yhteiskäyttöaluetta sijaitsevien kiinteistöjen omistajat pitivät sitä myönteisenä ratkaisuna käyttää ranta-aluetta. Kauempana yhteiskäyttöalueesta sijaitsevien kiinteistöjen omistajat kuitenkin epäilivät alueen käytännön toimivuutta ja arvelevat jatkossakin käyttävänsä tonttinsa edustan ranta-aluetta yhteiskäyttöalueen sijasta.
3. Saunojen tulevaisuus
   Kiinteistöt, joilla on olemassa oleva saunarakennus, toivovat niiden säilyttämisen mahdollistamista kaavalla rakennuksen nykyisessä sijainnissa. Kiinteistöt, joilla kaavan laadintahetkellä ei ole erillisiä saunarakennuksia, toivovat sen rakentamisen mahdollistamista omalle tontille.
4. Tulevien tonttien hinnoittelu
   Tieto tulevien tonttien hinnoista vaikuttaa omistajien päätökseen siitä, ostaako kaavalla muodostettava tontti vai jatkaako vuokraamista. Lisäksi hinta vaikuttaa siihen, minkä kokoisen tontin asukkaat toivovat kaavalla muodostettavan.
   Asukkaat suhtautuvat ristiriitaisesti tonttien myyntihinnan tonttikohtaiseen hinnoitteluperiaatteeseen. Joidenkin mielestä valitut kriteerit (positiiviset ja negatiiviset merinäköalat, voimajohdon sijainti suhteessa tonttiin, tontin korkeusasema) ovat epäoikeudenmukaisia, koska he kokevat valittujen kriteerien nostavan liikaa heidän tonttinsa hintaa.
   Asukkaat ovat kiinnostuneita tonttien tulevista vuokrista: tehdäänkö uudet vuokrasopimukset ja kuinka suuriksi vuokrat muodostuvat?

Kaavoituksen vastine:

1 ja 2. *Kaupungin viheralueyksikön ei ole mahdollista tehdä säännöllisiä hoitotoimenpiteitä, kuten ruohonleikkuuta, ranta-alueen virkistysalueella. Viheralueyksikkö tekee alueella jatkossakin satunnaisia toimenpiteitä, kuten puiden kaatoja, asukkaiden yhteydenottojen perusteella. Voimajohtoalueella johdon omistaja poistaa jatkossakin turvallisuuden kannalta liian korkeaksi kasvaneet puut.*

Ehdotusvaiheessa ranta-alueelle osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettu venevalkama (LV). Alue kattaa nykyisin alueella olevat laiturirakenteet ja mahdollistaa uusien laiturien rakentamisen. Kiinteistöt voivat rakentaa alueelle omia laitureita tai yhteisen suuremman laiturin. Lisäksi asukkaat voivat rakentaa laiturien yhteyteen puupintaisia oleskelualueita. LV-alueesta tehdään määräaikainen vuokrasopimus asukkaiden kanssa.

3. *Ehdotusvaiheessa mahdollistetaan nykyisten ranta-alueella olevien saunarakennusten säilyttäminen ja korjaaminen. Kaavan periaate on, että kiinteistöllä voi olla enintään yksi talousrakennus tontin ulkopuolella ranta-alueella. Yhtä lukuun ottamatta kiinteistöt valitsivat säilytettäväksi rakennukseksi saunarakennuksen. Kaikille tonteille osoitetaan rakennusoikeutta saunarakennuksen rakentamista varten, joten uudet saunarakennukset rakentuvat tonteille.*
4. *Tulevien tonttien myyntihintoja arvioiva kiinteistöarviointi valmistui keväällä 2025. Tonttien suuntaa antavat hinta-arviot toimitettiin ja niistä keskusteltiin omistajien kanssa ennen kaavaehdotuksen laatimista.*
   Kaavan saatua lainvoiman tontin voi joko lunastaa tai jatkaa vuokraamista. Tässä yhteydessä kaupunki tarkistaa maanvuokrat. Alueella on nykyisin hyvin eri ikäisiä ja vuokratasoltaan erilaisia vuokrasopimuksia, minkä vuoksi vuokrat on tarkoitus yhdenmukaistaa. Asukkailta saatu palaute on vaikuttanut tonttien muodostamiseen.

Venevajojen omistajat/käyttäjät/haltijat: Mielipiteissä todetaan, että käyttötarkoitusmerkintä venesatama/venevalkama (LV/s) kuvaisi parhaiten venevajojen ja niiden lähiympäristön nykytilannetta, koska vajojen pohjoispuolista avointa aluetta käytetään erityisesti talvikautena veneiden säilyttämiseen. Venevajojen omistajat ovat kunnostaneet olevia vajoja esimerkiksi maalaamalla ja niitä on korvattu uusilla. Omistajat ovat olleet tyytyväisiä yhteistyöhön kaupungin kanssa ja toivovat, että jatkossakin venevajojen säilyttämisestä voidaan sopia osapuolten välillä.

Yksi mielipiteen jättäneistä toivoi, ettei kaavalla mahdollistettaisi uuden venevajojen rivistön rakentamista. Taustalla on epäilys siitä, että käyttö siirtyisi uusiin vajoihin ja olevat vajat jäisivät vähemmälle käytölle ja sitä myötä ylläpidolle. Yhdessä mielipiteessä esitettiin, että venevajojen väliselle rantaviivalle palautetaan siellä kirjoittajan tietojen mukaan aiemmin ollut veneenlaskuluiska.

Kaavoituksen vastine: *Ehdotusvaiheessa venevajojen alueen käyttötarkoitusmerkinnäksi osoitetaan LV/s (venevalkama, jolla kulttuuriympäristön ominaispiirteet säilytetään). Kaavamuutos mahdollistaa uusien venevajojen rakentamisen nykyisten venevajojen pohjoispuolelle. Uusien vajojen rakentaminen mahdollistetaan, mutta ensisijaisesti olemassa olevat vajarakennukset tulee säilyttää ja korjata. Kuitenkin osa nykyisistä vajoista on huonokuntoisia ja ajan kuluessa niiden uusiminen tulee ajankohtaiseksi. Osa nykyisistä venevajoista sijoittuu vesihuollon rasitealueelle tai voimajohtoalueelle, minkä vuoksi niiden tilalle ei voida rakentaa uusia rakennuksia samaan kohtaan. Uudet rakennukset tulee sijoittaa kaavan mahdollistamalle rakennusalalle nykyisten vajojen rivistöjen pohjoispuolelle.*

Venevajojen alue on kaupungin omistamaa maata, jolloin veneenlaskuluiskan rakentamispäätöksestä vastaa kaupunki. Kaavan laadinnan aikaan kaupungilla ei ole tehty päätöstä laskuluiskan suunnittelemisestä alueelle.

Muut alueen käyttäjät:

Henkilö A: Mielipiteessä toivotaan, että kaavamuutos mahdollistaisi Kaarlentien varressa olevan koirapuiston pohjoispuoleisen metsänosan jäämisen lisärakentamisen ulkopuolelle. Erityisesti metsikön halki kulkevan polun toivotaan säilyvän, koska se on kirjoittajan mukaan alueen asukkaiden ja aikanaan jo Suomen Sokerin työntekijöiden aktiivisessa käytössä. Metsänosaan rakentaminen koetaan ongelmalliseksi, koska se tarkoittaisi puuston poistamista, joka mahdollisesti lisäisi tuulenkaatoja. Lisäksi uudet rakennukset lisäisivät keinovalon määrää alueella.

Kaavoituksen vastine: *Luonnosvaiheen ja ehdotusvaiheen vaihtoehdot mahdollistavat Villa Stenforsin pihapiirin ja Kaarlentien välisen metsänosan säilyttämisen nykyisessä tilassaan, koska metsänosa osoitetaan VL/s -merkinnällä lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Määräyksellä ohjataan säilyttämään alue monikerroksisena metsänä rajoittamalla metsänkäsittelytoimenpiteitä. Samalla kaavamuutos mahdollistaa koirapuiston pohjoispuolella kulkevan metsäpolun säilyttämisen.*

Ehdotusvaiheessa esitettävä uudisrakentaminen sijoittuu olevien rakennusten ja aitarakenteiden (vanha, massiivinen kivimuuri ja lankaverkkoaitaa) rajaamaan nykyiseen pihapiiriin ja metsäalue säilyy nykyisessä laajuudessaan. Pihapiirin alueella puustoa ohjataan säilyttämään kaavamääräyksin.

Nykyisessä tilanteessa Stenforsin kokonaisuus on hyvin vähäisellä käytöllä, minkä vuoksi pihapiiri rakennuksineen on varsin huomaamaton läheisiltä metsäpoluilta katsottaessa. Kaavan mahdollistama rakennusten käyttäminen ympärivuotisesti aiheuttaa lähtökohtaisesti enemmän valaistusta ja elämisen ääniä, kun rakennuksia valaistaisiin myös pimeään aikaan. Kaavan mahdollistama uudisrakentaminen sijoittuu nykyiseen pihapiiriin, jotta sen ja kuntoradan välinen metsäalue voidaan säilyttää nykyisellään.

Henkilö B: Mielipiteen mukaan lähellä kaava-aluetta olevalla Wärtsilän toimipisteellä on liian vähän pysäköintipaikkoja, minkä vuoksi ehdotetaan uuden pysäköintialueen perustamista Kaarlentien, Frilundinpolun, Vaskiluodon jalkapallokentän ja Villa Stenforsin eteläpuolella kulkevan polun rajaamalla alueelle.

Kaavoituksen vastine: *Kaavoituksessa yleinen käytäntö on, että asemakaavalla osoitettava autojen vähimmäispaikkamäärä pitää saada mahtumaan sille tontille, jolla toiminta tapahtuu tai jolle tonttia palvelevaa pysäköintiä on osoitettu asemakaavassa. Wärtsilän teknologiakeskuksen pysäköintiä on mahdollista sijoittaa tehdas- ja toimistotonteille sekä tontille, jolle on suunniteltu Wärtsilän pysäköintitaloa.*

Kuulahdenkadun kaava-alueelle kuuluva mielipiteessä mainittu metsäalue on arvokasta runsaslahopuustoista vanhaa kuusivaltaista sekametsää, minkä vuoksi metsäalue osoitetaan asemakaavassa lähivirkistysalueeksi, jolla ympäristö säilytetään (VL/s). Kaavamääräyksellä metsäalueen puuston käsittelytoimenpiteiksi sallitaan vain luonnonhoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet, kuten turvallisuusperusteiset puun poistot. Metsäalueelle sijoittuu Vaskiluodon koirapuisto, joka palvelee niin saaren kuin keskusta-alueenkin koiranomistajia. Näin ollen metsänosalla on merkittäviä virkistykseen ja luonnon monimuotoisuuteen liittyviä arvoja, joiden vuoksi kaava ei mahdollista pysäköintialueen toteuttamista.

4.4.10 Harkinta luonnosvaiheen jälkeen

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

- Rantaviivan piirtotapaan on tehty kaavatekninen muutos verrattuna luonnosvaiheeseen. Luonnosvaiheessa virkistysalueen ja vesialueen raja osoitettiin nykyisen rantaviivan perusteella hyvin yksityiskohtaisena, mutta ehdotusvaiheessa meren ja virkistysalueen rajan esitystapaa on yksinkertaistettu. Meren ja maa-alueen rajan piirtäminen kaavan laadinnan aikaisen rantaviivan mukaan on vanhanaikainen tapa. Lisäksi se ei ole Kuulahden rannalla tarkoituksenmukainen esitystapa maankohoamisesta ja muuttuvasta rantaviivasta johtuen.
- Kaava-aluetta on vähäisesti tarkistettu luonnos- ja ehdotusvaiheen välissä kahdessa kohdassa. Autopaikkojen korttelialueella rajausta on muutettu, kun uuden Kuulahdenkadun ja kuntoradan välisen kävely- ja pyöräilyreitin linjaus sekä LPA-alueen tilantarve ovat tarkentuneet. Kuulahdenkadun alkuosan (pihakatu) katualuetta on siirretty. Muutos mahdollistaa kadunvarsiojien ja kunnallistekniikan sijoittamisen katualueelle.
- Kuulahdenkadun varren talorivistön eteläisimmän päärakennuksen rakennusalaan on lisätty *nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.* Merkinnän on tarkoitus ohjata mahdollinen uudisrakennus sijoittumaan samaan kohtaan kuin nykyinen rakennus. Rakennuksen sijaintia ohjaava nuoli osoitetaan myös Kuulahdenkatuun rajautuvien tonttien talousrakennuksen rakennusalan (t) pohjoisreunaan.
- Talousrakennuksen rakennusalalle (t) sallittavia rakennustyyppejä on täsmennetty seuraavasti: *Talousrakennukseen saa sijoittaa varaston, saunatilan, vierasmajan, autotallin tai muun huvila-asumiseen perinteisesti liittyvän toiminnon tiloja, mutta ei asuntoa.* Tarkoitus on mahdollistaa monipuolisesti erilaisia toimintoja, jotka tukevat päärakennuksen tiloja.
- Sr-3 –merkinnän kaksi viimeistä virkettä on muutettu seuraavaksi: *Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa on otettava yhteyttä alueellisen vastuumuseoon hyvissä ajoin.*
- Sr-5-merkinnän kaksi viimeistä virkettä on muutettu seuraavaksi: *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 otettava yhteyttä alueellisen vastuumuseoon hyvissä ajoin.*
- Rakennusten ja rakennelmien suojelumerkintöihin tehdyt muutokset on esitelty kohdassa *Ehdotusvaiheen suojelumerkinnät* sivulla 43.
- Suomen Sokerin venevajojen alueella rakennusaloja ja -oikeuksia on tarkistettu, jottei rakennusala sijoitu vesihuollon rasitealueelle ja mahdollista uusien rakennusten rakentamista rasitealueelle. Nykyisiä vajoja on mahdollista korjata ja vajojen pohjoisrivistön vanhoja vajoja saa korvata uusilla. Vajojen pohjoispuolelle voi rakentaa uuden

rivistön vajoja. Nykyisille vajoille osoitetaan s-1-merkintä määräyksellä: *Kaupunkikuvallisesti tärkeä ja kulttuurihistoriallisesti arvokas alueen osa, jonka vanhat vajarakennukset voidaan säilyttää.*

- Kuulahdenkatuun rajautuvien tonttien edustalle rantaan osoitetaan venevalkama-alue (LV-1). VL-alueen määräyksellä sallitaan, että kiinteistöt voivat rakentaa tai ylläpitää laitureita. Laiturit ovat osa mataloituvan ranta-alueen kulttuuri- ja rakennushistoriallista luonnetta. Määräyksellä ohjataan sopimaan alueen käytöstä sopimuksin maanomistajan kanssa. Venevalkaman edustalle on osoitettu vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita (lv).
- Kuulahdenkatuun rajautuvien tonttien ja venevalkaman välinen osa ranta-aluetta osoitetaan lähivirkistysalueeksi, maankohoamisrannaksi (VL-1).
- Rannassa (VL-1-alue) olevien saunarakennusten merkintä ja määräys on muutettu seuraavaksi*: t/sa Talousrakennuksen rakennusala, jolla oleva sauna tai muu rantarakennus voidaan säilyttää ja korjata. Rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksella on kiellettyä.* Uusi merkintätapa mahdollistaa rakennusten säilyttämisen, mutta uudet saunat tulee rakentaa tonteille.
- VL/s-alueelle mahdollistetaan teknistä huoltoa palvelevien rakennelmien (esim. muuntamot) sijoittaminen. Muuntamoiden ja pumppaamon sijoituspaikkoja on tarkistettu.
- Kunnallistekniikan johtorasitealueille on osoitettu kaksi eri merkintää ilmajohtoja ja maanlaisia johtoja varten. Huvila-aluetta halkovan voimajohdon johtoaukea osoitetaan kaavakartalla ja aluetta koskee määräys: *Alueella kasvillisuuden, rakennusten ja muiden rakenteiden korkeutta rajoitetaan sähköyhtiön ohjeiden mukaan. Alueen käyttöä koskevat suunnitelmat tulee hyväksyttää voimajohdon omistajalla hyvissä ajoin.*
- Muutamien tonttien rajoja on muutettu luonnosvaiheen jälkeen esimerkiksi suojeltujen rakennusten saamiseksi tonttien puolelle.
- Rakennuksien rakennusoikeuksia on tarkastettu vanhojen ja uusien rakennusten osalta. Vanhojen rakennusten rakennuspiirustuksia on löydetty lisää. Ne eivät olleet vielä käytettävissä luonnosvaiheessa.
- Mahdollistetaan luonnosvaiheeseen nähden useamman päärakennuksen laajentaminen. Laajennuksen sopeutumista vanhaan rakennukseen ohjataan seuraavasti: *Vanhan rakennuksen laajennus tulee suunnitella kunnioittaen rakennuksen tyyliä siten, että kokonaisuudesta muodostuu yhtenäinen.*
- Yleismääräyksiä on tarkistettu kokonaisuutena: määräyksiä on täydennetty ja asiajärjestystä on muutettu ja selkeytetty numeroinnilla.
- Lisätty yleismääräys, joka velvoittaa tutkimaan rakennuspaikan happamien sulfaattimaiden tilanteen rakentamistoimen yhteydessä. Lisätty myös määräys, joka kieltää kellarin rakentamisen.
- Matalalle rakentamista ohjataan yleismääräyksellä: *Uudisrakentamisen korkeusaseman suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen tulvaherkkyyteen. Rakennusta ympäröivää maanpintaa saa korottaa hienovaraisilla täytöillä, joiden ulkoasu sopii alueen vanhoihin kivipengerryksiin.*
- Tonttien kadunpuoleinen osa ohjataan säilytettävän vehreänä: Kadun puoleiselle istutettavaksi määrätylle tontin osalle *tulee säilyttää olemassa olevia ja istuttaa uusia puita ja pensaita.*

- Tonttien istutuksia ohjataan: *Pihat tulee säilyttää puutarhamaisina ja puustoisina. --. Kasvillisuutta voi täydentää käyttämällä istutuksissa huvila-alueelle ominaisia perinnelajeja.*
- Pysäköintimitoitusta on muutettu niin, että se ohjaa vain autopaikkojen vähimmäismäärää. Pyöräpaikkoja voi toteuttaa joustavasti kunkin kiinteistön tarpeen mukaan.
- Kuntorata on merkitty ohjeelliseksi ulkoilureitiksi.
- Kävelyn ja pyöräilyn pääreitin katualuetta on vähäisesti levennetty.
- Julia Wikmanin polun katualuetta on levennetty. Luonnosvaiheen mitoitus huomioi vain ajoreitin leveyden. Ehdotusvaiheen uusi mitoitus mahdollistaa kunnallistekniikan sijoittamisen katualueelle. Lisäksi katualueelle osoitetaan säilytettäväksi oleva lehmuskujanne, jonka maisemallisesti arvokkaat lehmukset tulee säilyttää elinvoimaisina ja tarvittaessa uudistaa.

Kaavaselostusta on täydennetty seuraavasti:

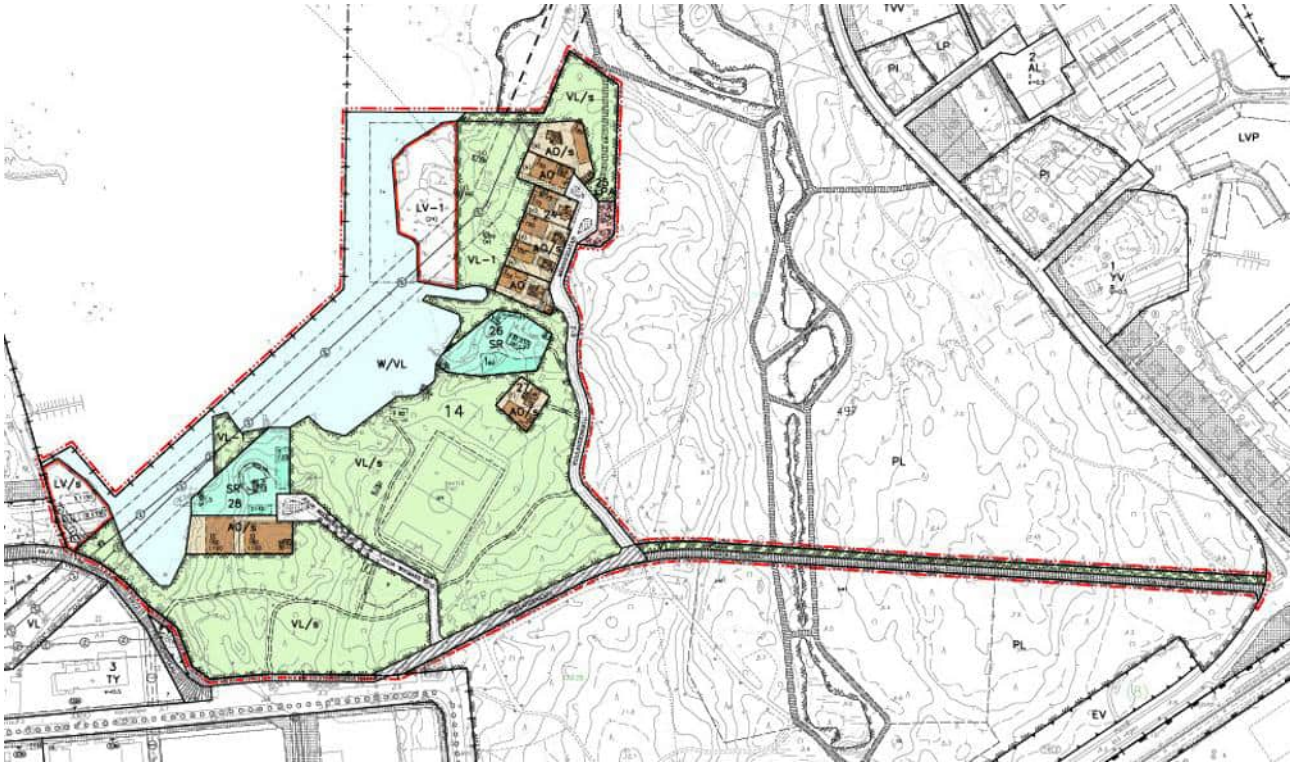
- Kaavaprosessin vaiheet on täydennetty.
- Luonnosvaiheen aikana saapuneen palautteen (viranomaisten lausunnot ja osallisten mielipiteet) referaatit ja vastineet.
- Asemakaavan kuvaus on lisätty.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan 11 tonttia: kahdeksan olemassa olevien päärakennusten tonttia sekä kolmen uuden asuinrakennuksen tontit. Tällöin voimassa olevan asemakaavan luonnon tilassa säilytettävästä puistoalueesta (PL) osa muutetaan pientalojen tai suojeltavien rakennusten korttelialueeksi (AO/s, AO, SR). Muodostettavien tonttien rajat vastaavat joko nykyisiä vuokra-alueita tai ne on muodostettu muilla perusteilla. Tonteille sijoittuu päärakennusten ohella talousrakennuksia. Kaavamuutos mahdollistaa olemassa olevista pihapiireistä muodostettavien tonttien täydennysrakentamisen uusilla talousrakennuksilla. Villa Stenforsin pihapiiri jaetaan kolmeksi tontiksi.

Tonttien ulkopuoliselle osalle kaava-aluetta osoitetaan huvila-alueen autopaikkojen korttelialue, lähivirkistysalue ja vesialue sekä kaksi venevalkamaa. Virkistysalueelle sijoittuu vuokrattava saunarakennus, jalkapallokenttä, sen pysäköintialue ja ulkoilureittejä.



Kuulahdenkatu ak1103, ote 11.9.2026 päivätystä kaavakartasta.

5.1.1 Mitoitus

Kuulahdenkadun asemakaavan muutosalueen pinta-ala on noin 16 hehtaaria, joka jakautuu seuraavasti:

tontit (SR, AO/S, AO): 1,95 ha
venevalkamat (LV/s, LV-1): 0,89 ha
autopaikkojen korttelialue (LPA): 0,06 ha
lähivirkistysalueet (VL/s, VL-1, VL): 8,34 ha
vesialue, joka muuttuessaan maa-alueeksi on virkistysaluetta (W/VL): 3,33 ha
katualueet: 1,29 ha

Kaavamuutoksella mahdollistettavaa uudisrakentamisen määrää ja sijoittelua ohjaa alueen nykyinen rakennuskanta ja sen asettamat maisemalliset, toiminnalliset ja paloturvallisuuteen

liittyvät reunaehdot. Lisäksi kaava-alueen tulva-alttius ohjaa tonttien rakentamiseen käytettävissä olevaa osaa.

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden asuntomäärän lisäys on yhteensä 11, joista kahdeksan on vanhoissa päärakennuksissa ja kolme uudisrakennuksissa, koska nykykaava ei mahdollista olemassa olevia rakennuksia ja kaavamuutos mahdollistaa yhden asunnon pientalot.

Kaavamuutos mahdollistaa uutta asuntokerrosalaa yhteensä 2080 k-m^2, josta 1500 k-m^2 sijoittuu nykyisiin rakennuksiin (ml. laajennukset) ja 540 k-m^2 uudisrakennuksiin. Talousrakennuksia varten osoitetaan yhteensä 1005 k-m^2. Lisäksi korttelialueilla on yhteensä 300 k-m^2 rakennusoikeutta esimerkiksi suojelluissa sr-rakennuksissa, joissa voi olla asuin- ja taloustiloja. Kaikille tonteille osoitetaan rakennusoikeutta talousrakennuksia varten: rakennusoikeus mahdollistaa sekä uudisrakentamisen että tontin ulkopuolella olevan nykyisen rakennuksen siirtämisen tontille. Asuinrakennusten korttelialueen kokonaisrakennusoikeudella tonttien (AO, AO/s, SR) tonttitehokkuus on 0,17.

Alla olevaan taulukkoon on koottu kaavalla muodostettavien tonttien tiedot (käyttötarkoitusmerkintä, pinta-ala, rakennusoikeus, tonttitehokkuus). Taulukkoon ei ole merkitty tonttien osoitteiden numeroita, koska ne tarkistetaan uusien tonttien vuoksi.

Kohde/osoite	käyttötarkoitusmerkintä	pinta-ala (m^2)	rakennusoikeus (k-m^2)	tonttitehokkuus
Villa Haglund	AO/s	1852	325	0,18
Kuulahdenkatu	AO	1102	230	0,21
Kuulahdenkatu	AO/s	1018	290	0,28
Kuulahdenkatu	AO/s	1053	270	0,26
Kuulahdenkatu	AO/s	1053	270	0,26
Kuulahdenkatu	AO	1252	300	0,24
Villa Kurtén	SR	3810	350	0,09
Villa Roos	AO/s	1151	320	0,28
Villa Stenfors	SR	4266	380	0,09
Julia Wikmanin polku	AO/s	1650	280	0,17
Julia Wikmanin polku	AO/s	1325	370	0,28

Kaavamuutos mahdollistaa kuuden vanhan päärakennuksen laajentamisen: kolmen pienemmän talorivistön asuinrakennuksen ja Stenforsin, Kurténin ja Haglundin huvilan. Laajennusosat ovat pienimuotoisia ja ne ohjataan sopeutumaan vanhaan rakennukseen. Olemassa oleva rakennus saadaan säilyttää nykyisessä laajuudessaan. Sen lisäksi rakennusta saa laajentaa enintään noin 25–50 k-m^2 suuruisella laajennuksella. Laajennuksen suuruus on määritelty rakennuskohtaisesti. Päärakennusten lisäksi Villa Stenforsin vanhaa siirrettyä hirsirakennusta on mahdollista laajentaa jatkamalla rakennusmassaa kohti merta. On mahdollista, että varsin pienen rakennuksen laajentamiselle tulee tarvetta tulevina vuosina. Nykyisen omistajan mukaan

alueelle siirretty rakennusosa on ollut osa suurempaa rakennusta. Sen vuoksi rakennuksen jatkaminen uudella osalla olisi perusteltua. Nykyaikaisen asumisen tarpeiden täyttämiseksi mahdollistetaan uusien talousrakennusten ja muutamien päärakennusten laajennusosan rakentaminen. Kaikkien olemassa olevien pihapiirien tapauksessa tavoitteena on, että rakennusten ulkomuodon muutokset pysyvät vähäisinä kadulta katsottaessa huolimatta korjaus- ja muutostöistä. Tavoitteen vuoksi kaavan mahdollistamat laajennusosat osoitetaan meren puolelle.

Tonttien ulkopuolella on useita talousrakennuksia, jotka on rakennettu vuosikymmenten kuluessa pääosin luvattomasti. Ranta-alueella olevat rakennukset ovat toiminnoiltaan säilyneet huvila-ajan kaltaisina, sillä rantarakennukset ovat esimerkiksi saunoja, huvimajoja ja varastorakennuksia. Kaavamuutoksella mahdollistetaan enintään yhden ranta-alueella tontin ulkopuolella olevan talousrakennuksen säilyttäminen kiinteistöä kohti. Yhtä lukuun ottamatta kiinteistöjen kaavassa säilytettäväksi osoitettava rakennus on sauna. Poikkeus on Kuulahdenkatu 6:n säilytettävä huvimaja.

Autopaikkojen korttelialueelle (LPA) osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 120 k-m^2 autotallien rakentamista varten. Kaava mahdollistaa enintään neljän uuden rakennuksen rakentamisen. Korttelialueella olevan vanhan autotallin voi säilyttää tai korvata uudisrakennuksella. Autotalliin voi sijoittaa auton säilytystilan lisäksi pienen varastotilan.

Suomen Sokerin puoleisen rannan venevalkamaan osoitetaan yhteensä 300 k-m^2 venevajoja varten.

Lähivirkistysalueelle osoitetaan vähäisessä määrin rakennusoikeutta vuokrasaunaa (80 k-m^2), neljää muuntamoa (yht. 40 k-m^2), pumppaamoa (10 k-m^2) ja jalkapallokentän viereen mahdollistettavaa huoltorakennusta (50 k-m^2) varten.

5.1.2 Korttelialueet

Kaavamuutoksella muodostettavien tonttien rajat vastaavat joko nykyisiä vuokra-alueita tai ne on muodostettu muilla perusteilla, kuten suojeltavien rakennusten sijoittumisen perusteella. Tonteille sijoittuu päärakennusten ohella sr-merkinnällä suojeltuja tai muutoin säilytettäväksi toivottuja talousrakennuksia, joiden säilyminen on arvokasta aluekokonaisuuden kannalta. Asemakaavassa osoitetaan alueelle seuraavat käyttötarkoitukset:

Asuinrakennusten korttelialueet:

AO ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE

Alueelle on osoitettu kaksi AO-tonttia: toinen uutta asuinrakennusta ja toinen eteläisintä Kuulahdenkatuun rajautuvaa vanhaa asuinrakennusta varten. Uusi tontti sijoittuu Villa Haglundin ja Kuulahdenkatu 4 väliselle nykyiselle metsäkaistaleelle. Tontille on mahdollista rakentaa päärakennus ja talousrakennuksia. Tontilla on rakennusoikeutta yhteensä 230 k-m^2, joista päärakennukselle enintään 180 k-m^2 ja talousrakentamiselle 50 k-m^2. Päärakennuksessa tulee olla 1,5 kerrosta. 50 k-m^2 talousrakennusoikeus on mahdollista käyttää yhteen tai useampaan rakennukseen tontilla. Lisäksi Kuulahdenkadun kääntöpaikan autopaikkojen korttelialueelle (LPA) voi rakentaa autotallin. Vanhan asuinrakennuksen tontin rakennusoikeus on seuraava: asuinrakennukselle 200 k-m^2, joka mahdollistaa laajennuksen ja talousrakennuksille yhteensä 100 k-m^2, josta 45 k-m^2 nykyiselle autotallille. Tontilla ei ole suojeltavia rakennuksia, rakennelmia tai kasvillisuutta, jonka vuoksi sille ei osoiteta suojelumerkintää. Kahden tontin tonttitehokkuuden keskiarvo on 0,22.

AO/S ERILLISPIENTELOJEN KORTTELIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN

Käyttötarkoitusmerkinnällä on osoitettu nykyisten päärakennusten tontit lukuun ottamatta Villoja Stenfors ja Kurtén sekä eteläisin Kuulahdenkatuun rajautuva tontti. Yhteensä AO/s-tontteja osoitetaan seitsemän. Tonteille on osoitettu aluesuojelumerkintä /s, koska niille sijoittuva arvokas rakennuskanta ja kivirakennelmat muodostavat puutarhakasvillisuuden kanssa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden.

Tonteille osoitetaan rakennusoikeutta nykyisille päärakennuksille, kolmen päärakennuksen laajennusosalle, tonteilla oleville talousrakennuksille ja uudelle talousrakentamiselle mukaan lukien saunarakennukset. Kaavanlaadinnan aikaan talorivistön kahden pienemmän päärakennuksen ja yhden huvilan laajentaminen mahdollistetaan. Oleva rakennus määrittelee laajennuksen massoittelun niin, että laajennusosa saa olla korkeintaan saman levyinen ja korkuinen kuin oleva rakennus.

Kokonaiskerrosalat vaihtelevat tonteittain johtuen esimerkiksi tonteilla kaavan laadinnan aikaan olevista rakennuksista ja tontin pinta-alasta. AO/s-tonteille osoitetaan yhteensä rakennusoikeutta 1310 k-m^2 asuinrakennuksia ja 815 k-m^2 talousrakennuksia varten, mikä tarkoittaa tonttitehokkuuden keskiarvoa 0,23. Huomioitava on, että muutamissa talousrakennuksiksi luettavissa sr-rakennuksissa voi olla asuin- ja taloustiloja.

AO/s-korttelialueiden tonttien muodostamisen periaatteet vaihtelevat: osa tonteista muodostetaan nykyisen vuokra-alan mukaisesti ja osa nykyisin käytössä olevan pihapiirin mukaisesti. Villojen Haglund ja Roos tontit muodostetaan vuokra-alan mukaiseksi. Kuulahdenkatuun rajautuvan talorivistön tontit osoitetaan nykyisten vuokra-alueiden mukaiseksi pois lukien eteläisimmän tontin laajennus kadun puolella. Talorivistön pohjoisimman tontin pohjoisrajaa on tarkistettu, jotta oleva rakennus sijoittuu kokonaan tontin puolelle.

Pysäköintijärjestelyt vaihtelevat tonteittain: talorivistössä kiinteistöt voivat rakentaa autotallin Kuulahdenkadun kääntöpaikan autopaikkojen korttelialueelle (LPA) ja muiden kiinteistöjen osalta pysäköinti tapahtuu tonteilla.

Kuulahdenkadun varressa olevan talorivistön tonttien kadunpuoleinen raja ohjataan aitaamaan valkoisella peittomaalatulla pystysäleaidalla. Aidan ja päärakennuksen välinen osa tontista osoitetaan istutettavaksi alueeksi. Merkinnän lähtökohta on säilyttää tontinosan oleva puusto ja pensaat sekä täydennysistuttaa uusia.

Muut korttelialueet:

SR SUOJELTUJEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE

Kaksi olemassa olevien huviloiden pihapiiriä osoitetaan SR-tonteiksi. Villa Stenforsin tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 380 k-m^2, josta 180 k-m^2 huvilalle ja 200 k-m^2 talousrakentamiseen. Nykyisten rakennusten kerrosalan lisäksi on osoitettu noin 90 k-m^2 uudisrakentamiseen. Huvilaan mahdollistetaan noin 25 k-m^2 laajennus. Tontille sijoittuu Stenforsin huvila, uimahuone/sauna ja uudempi saunarakennus. Muut pihapiirin nykyisistä rakennuksista sijoittuvat AO/s-tonteille. Villa Kurténin tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 350 k-m^2, josta 210 k-m^2 huvilalle ja 140 k-m^2 talousrakentamiseen. Nykyisten rakennusten kerrosalan lisäksi on osoitettu 60 k-m^2 uusia talousrakennuksia varten. Huvilaan mahdollistetaan noin 35 k-m^2 laajennus. Tontille sijoittuvat kaikki pihapiirin nykyiset rakennukset. Huomioitava on, että muutamissa talousrakennuksiksi luettavissa rakennuksissa (esim. sr-rakennukset) voi olla asuin- ja taloustiloja.

SR-käyttötarkoitusmerkintä ohjaa säilyttämään tonttien rakennusten, kivirakenteiden ja luonnonympäristön muodostaman arvokkaan ympäristökokonaisuuden. Merkinnällä mahdollistetaan kohteiden käyttäminen asumistonttia monipuolisempaan käyttötarkoitukseen työ-, liike- tai palvelutiloiksi. Toiminnan laatua ohjataan kaavamääräyksellä niin, että sen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan asumiseen verrattavaa ja soveltua kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

Tonteille osoitetaan maltillisesti rakennusoikeutta uudisrakentamista varten. Villa Stenforsin tontilla uusille talousrakennuksille osoitetaan rakennusalat pihapiirin itäreunaan ajoreitin viereen erityisesti autotallia varten sekä tontin eteläosaan rajaamaan pihapiiriä toista tonttia vasten. Uusien, erillisten rakennusten lisäksi mahdollistetaan huvilan laajentaminen. Laajennuksen rakentaminen mahdollistetaan merenpuoleiselle julkisivulle yhteen kerrokseen laajuudessa, jossa rakennuksessa on aiemmin ollut yksikerroksinen rakennusosa. Villa Kurténin tontilla uudisrakentamisen rakennusala on osoitettu tontin eteläosaan tonttia rajaamaan. Huvilan laajentaminen rannan suuntaan mahdollistetaan suunnilleen vastaavassa laajuudessa kuin Kuulahdenkatuun rajautuvan talorivistön tonttien päärakennuksissa.

Villojen tontit rajautuvat mereen poiketen muista huvila-alueen tonteista. Taustalla on molemmissa pihapiireissä olevien suojeltujen saunarakennusten sijoittuminen rantaviivalle. Tonteilla saunan lisäksi muu rakennuskanta sijoittuu lähelle merta ja ranta kuuluu selvästi pihapiirin, eikä sen yleinen virkistyskäyttö olisi luontevaa. Lisäksi tonttien muodostaminen rantatonteiksi edesauttaa arvorakennusten säilymistä.

Alin rakentamiskorkeus

Huvila-alueen korttelialueet sijoittuvat ranta-alueelle. Asemakaavatyön aikana on selvitetty alueen alimmat turvalliset rakentamiskorkeudet Ilmatieteen laitoksen lausunnon ja Suomen ympäristökeskuksen ”Tulviin varautuminen rakentamisessa” -oppaan perusteella. Opasta päivitetään vuosina 2026–27. Alueelle suunniteltaessa on aina tarkistettava oppaan viimeisin versio ja suositus alimmasta rakentamiskorkeudesta.

Kaavan laadinnan aikaiset suositukset:

- Meritulvan osuus eli tulvakorkeus: +2,0 N2000, joka on määritelty Vaasan rannikolle.
- Kuulahdenkadun huvila-alueella vesistön ominaisuuksista ja aaltoiluvarasta johtuva lisäkorkeus on 0,4 m, joka lisätään tulvakorkeuteen.
- Turvallinen alin rakentamiskorkeus meritulvan ja aaltoilun osalta: +2,4 N2000.
- Lisäksi rakentamiskorkeuden määrittämisessä on huomioitava jäte- ja hulevesiviemärien padotuskorkeudet. Kuntatekniikan ja Vaasan Veden määrittelemä alin rakentamiskorkeus on Vaasassa vähintään +2,8. Vaasan Veden ja Kuntatekniikan suositusta tulee noudattaa, mikäli rakennuksen tulvasuojausta ei järjestetä teknisellä järjestelmällä, kuten pumppaamolla.

Alin turvallinen rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Huomioitava on, että alin turvallinen rakentamiskorkeus ei ole suoraan esimerkiksi lattiataso eikä salaojitustaso, vaan sellainen taso, jolle vesi voi nousta aiheuttamatta vahinkoa rakenteille tai järjestelmille.

LPA AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE

Kuulahdenkadun kääntöpaikan itäpuolelle osoitetaan korttelialue autotallien rakentamista varten. Suluissa olevalla numerolla osoitetaan, minkä korttelin autoille alue on varattu. Korttelialueelle autotallin voivat rakentaa talorivistön talot eteläisintä tonttia lukuun ottamatta,

jonka oleva autotalli sijoittuu tontille. Autotallien rakennusalat osoitetaan määräävillä rakennusaloilla ja rakennusalan kohdalla oleva kirjain osoittaa, minkä tontin kyseinen rakennusala on. Kukin tontti saa rakentaa 30 k-m^2 laajuisen talousrakennuksen, johon sijoittuu yhden auton autotalli ja pieni varastotila. Autotallissa tulee olla symmetrinen harjakatto, puuverhous ja julkisivun enimmäiskorkeus saa olla enintään 3,0 metriä.

5.1.3 Muut alueet

LV-1 VENEVALKAMA

Ranta-alueelle korttelin 24 edustalle osoitetaan venevalkama. Venevalkaman alueelle sijoittuvat nykyisin alueella olevat laiturirakenteet. Kaava mahdollistaa nykyiset ja uusien laiturien rakentamisen alueelle. Alueelle voi rakentaa joko kiinteistökohtaisia laitureita tai yhteisen suuremman laiturin. Lisäksi mahdollistetaan puupintaisen oleskelualueen rakentaminen laiturin yhteyteen. Alueelle ei osoiteta rakennusoikeutta.

Venevalkama osoitetaan korttelin 24 kiinteistöjen käyttöön. Alueen käytöstä sovitaan kiinteistöjen ja kaupungin välisessä vuokrasopimuksessa. Venevalkamaan kulku tapahtuu tonteilta lähivirkistysalueen läpi. Kaavaan ei merkitä reittiä eikä kaupunki osallistu sen toteuttamiseen.

LV/s VENEVALKAMA, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN

Suomen Sokerin puoleisen rannalla olevien venevajojen alue osoitetaan venevalkamaksi.

Rakennusalat osoitetaan niin, ettei rakennusala sijoitu vesihuollon rasitealueelle ja mahdollista uusien rakennusten rakentamista rasitealueelle. Alueella mahdollistetaan olemassa olevien venevajojen säilyttäminen ja korjaaminen. Lisäksi mahdollistetaan mittavia korjaustoimenpiteitä vaativien huonokuntoisten vajojen korvaaminen uusilla. Vajojen pohjoisrivistön vanhoja vajoja saa korvata uusilla, minkä merkiksi niille on osoitettu rakennusala ja -oikeus. Vajojen etelärivi sijoittuu vesihuollon rasitealueelle, minkä vuoksi vanhoja vajoja ei voi korvata uusilla. Etelärivin vajojen säilyttäminen ja korjaaminen mahdollistetaan määräyksellä: *Kaupunkikuvallisesti tärkeä ja kulttuurihistoriallisesti arvokas alueen osa, jonka vanhat vajarakennukset voidaan sälyttää.*

Alueelle rakennettavien uusien vajojen tulee sopia vanhojen rakennusten arkkitehtuuriin mittakaavan, massoittelun, julkisivumateriaalin ja -värityksen sekä kattomuodon osalta. Nykyisten vajarivien pohjoispuolelle mahdollistetaan uusien vajarakennusten rivi. Se mahdollistaa vajojen kokonaismäärän säilymisen pidemmällä aikavälillä, kun etelärivin huonokuntoisia vajoja joudutaan uusimaan ja uutta rakennusta ei voi sijoittaa purettavan rakennuksen tilalle rasitealueelle.

Venevajojen viereinen rakentamaton alueen osa tulee istuttaa ja järjestää puistomaiseksi. Alueella oleva puusto tulee säilyttää ja täydentää uusilla puuistutuksilla. Istutuksissa suositaan alueelle tyypillisiä puu- ja kasvilajeja.

VL/s LÄHIVIRKISTYSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN

Suurin osa alueesta säilyy virkistysalueena. Frilundinpolun, Kaarlentien, Kuulahdenkadun ja tonttien rajaama metsäalue osoitetaan säilytettäväksi luonnontilaisena metsänä. Metsäalueella tehtävien käsittelytoimenpiteitä rajoitetaan kaavamääräyksellä niin, että sallitaan vain luonnonhoidon kannalta välttämättömät ja turvallisuusperusteiset toimenpiteet.

Alueella on runsaasti maisemallisesti merkittävää puustoa, kuten suuria mäntyjä, jotka ovat tärkeä osa huvila-alueen maisemahistoriaa osan puustosta ollessaan huvila-alueella sen rakentamisesta lähtien. Vanha, arvokas puusto tulee säilyttää ja sen jatkuvuus turvata tekemällä uusia istutuksia suosimalla alueelle tyypillisiä puu- ja kasvilajeja. Puuston säilyttämisen lisäksi muut kasvillisuuskerrokset ja metsänpohja tulee säilyttää, jotta metsä säilyy monimuotoisena ja monikerroksisena. Lahopuujatkumo tulee turvata jättämällä kaatuneet puut alueelle.

Lähivirkistysalueelle on merkitty ur-merkinnällä ohjeelliset ulkoilureitit, jotka mutkittelevat metsässä. Kartalle on merkitty Vaskiluodon metsän yleissuunnitelman mukainen reittien tavoiteverkosto pienin muutoksin.

VL LÄHIVIRKISTYSALUE

Vaskiluodon metsän halki kulkevan kävelyn ja pyöräilyn pääreitin (Vaskiluodonraitti) pohjoispuolelta osoitetaan reitin matkalta kapea osa metsäaluetta lähivirkistysalueeksi. Kaistale metsää on otettu mukaan kaavarajaukseen, jotta reitin varrella olevat muuntamot ja niiden mahdollinen korvaaminen uusilla mahdollistetaan kaavalla.

VL-1 LÄHIVIRKISTYSALUE, MAANKOHOAMISRANTA

Villa Kurténin, Kuulahdenkatuun rajautuvien tonttien, rantaviivan ja venevalkaman välinen ranta-alue osoitetaan lähivirkistysalueeksi. Alueella puustoa saa ylläpitää siten, että merinäkymiä säilyy Kuulahdenkadun pihapireistä. Meren näkeminen on osa merenrannassa asumisen kokemusta. Puuston poistamisen tarpeeseen vaikuttaa ranta-aluetta halkova voimajohto, joka rajoittaa puuston enimmäiskorkeutta. Liian korkeaksi kasvanutta puustoa joudutaan poistamaan. Ranta-alue tulee säilyttää vehreänä ja kasvillisuudeltaan monikerroksellisena. Kaavamääräyksellä ohjataan, että alueen kasvillisuuden hoitotoimenpiteissä tulee mahdollistaa maankohoamisrannikon luontaiset kehitysvaiheet avoimemmasta rantaniitystä puustoiseksi.

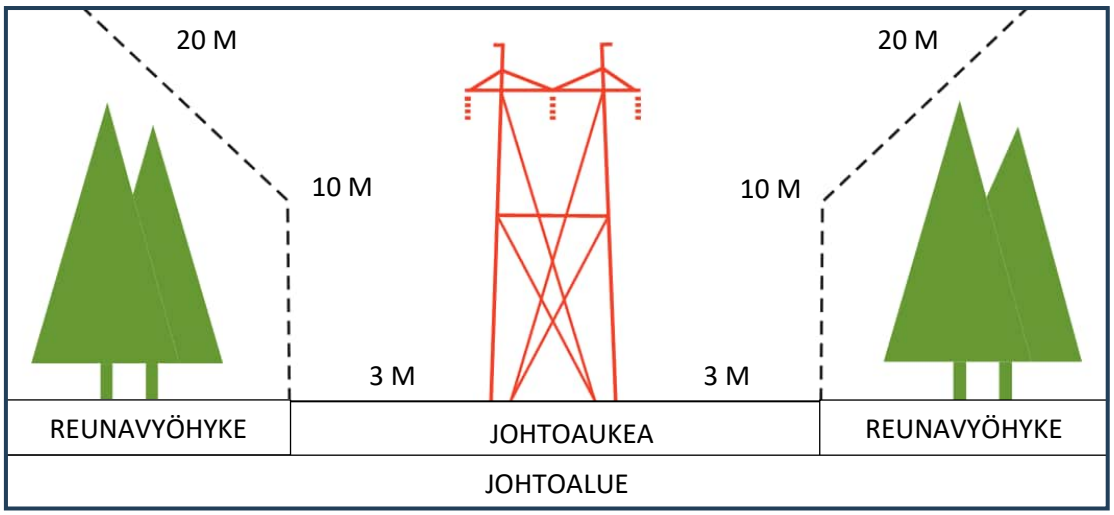
Lähivirkistysalueella kaavan laadinnan aikaan olemassa olevat saunarakennukset voidaan säilyttää. Kaavamääräyksessä todetaan, että saunarakennukset voi säilyttää tai korjata. Kaava ei mahdollista uuden saunarakennuksen rakentamista samaan kohtaan. Saunarakennusten säilyttäminen mahdollistetaan kaavalla saunojen huvilaelämään liittyvän kulttuurihistoriallisen perinteen vuoksi, koska tuona aikana saunat ovat olleet ainoa peseytymispaikka. Alkuperäisten rakennuskuvien mukaan useissa Kuulahdenkadun päärakennuksissa ei ole alun perin ollut pesutiloja, vaan pesutilana on ollut erillinen saunarakennus. Saunojen säilyttämisen mahdollistaminen muistuttaa tästä kulttuurihistorian vaiheesta.

Keskeisimmät osat historiallisista huvilapuutarhoista jäävät kaavamuutoksella muodostettaville tonteille, mutta lähivirkistysalueella on niihin liittyviä vanhoja kivirakenteita. Nämä vanhaan huvila-asutukseen liittyvät rakenteet ja rakennelmat, kuten kivijalat, -portaat, -pengerrykset ja -muurit, ohjataan säilyttämään kaavamääräyksellä.

Toimenpiteet voimajohdon läheisyydessä

Kasvillisuuden käsittelyssä tulee ottaa huomioon voimajohdon omistajan ohjeet. 110 kv:n voimajohdolle varataan 30–36 metriä leveä rasitealue, johtoaukea, ja sen molemmin puolin 10 metriä leveät reunavyöhykkeet. Johtoaukea ja reunavyöhykkeet muodostavat yhdessä johtoalueen. Johtoaukealla kasvillisuuden enimmäiskorkeus on 3 metriä ja reunavyöhykkeillä kasvillisuuden korkeus on rajattu seuraavasti: Puuston enimmäiskorkeus on 10 metriä reunavyöhykkeen johdon puoleisella rajalla. Puiden sallittu enimmäiskorkeus kasvaa metrillä, kun

siirrytään voimajohdosta metri kauemmas. Kaavamääräyksellä ohjataan, että alueen käyttöä koskevat suunnitelmat tulee hyväksyttää sähköyhtiöllä hyvissä ajoin.



Kasvillisuuden enimmäiskorkeus johtoalueella.

Kuulahden vesialue:

W/VL VESIALUE, JOKA MUUTTUESSAAN MAA-ALUEEKSI ON VIRKISTYSALUETTA

Kuulahdella maankohoamisen myötä muodostuu uutta maa-aluetta, joka kaavassa osoitetaan virkistysalueeksi. Sen vuoksi on osoitettu muuttuvan vesialueen merkintä (W/VL).

Vesialuetta koskee kaavamääräys, jonka mukaan rantaviiva tulee säilyttää luonnonmukaisena, minkä vuoksi laaja-alainen vesialueen ruoppaaminen ja muut veden laatua heikentävät toimet ovat kiellettyjä. Ruoppauksen laajuuden arvioinnissa ohjataan ottamaan yhteyttä valvovaan ympäristöviranomaiseen. Vesialueella olevia laajoja järviruokokasvustoja saa avata niittämällä, mutta niittäminen tulee tehdä alueellisesti ja ajallisesti porrastaen. Siinä tulee huomioida, että alueella pesiville vesilinnoille ja muulle eliöstölle jää riittävästi ruovikkoa lisääntymiseen ja että niittäminen tehdään lintujen pesimäajan ulkopuolella.

Vesialueelle saa sijoittaa pieniä puurakenteisia laitureita. Rantaviivan luonnontilaisena säilyttämiseen ohjaava yleismääräys estää suuren, kiinteän laiturin tai muun rantaviivaa muuttavaan tai siihen olennaisesti vaikuttavan rakennelman, kanavan, aallonmurtajan tai vastaavan sijoittamis- tai rakentamislupaa edellyttävän rakennelman rakentamisen.

Kaavassa vesialueelle talorivistön edustalle osoitetaan lv-alue, jolle saa sijoittaa suurempia venelaitureita. Muualla kaava-alueen vesialueella mahdollistetaan vain pienet, kevyet uimalaiturit. Lahdella esiintyvä uhanalainen uposkuoriainen rajoittaa rannalle rakennettavia rakenteita ja rantaviivan muokkausta. Matalassa ja maankohoamisen seurauksena edelleen mataloituvalla vesialueella isommalla veneellä kulkeminen voi edellyttää ruoppaamista, joka ohjataan vesialueen osaan, josta uposkuoriaista ei tavattu kartoituksissa.

5.1.4 Liikenne ja pysäköinti

Kuulahdenkatu, Villa Stenforsille johtava ajoreitti ja Vaskiluodon metsässä kulkeva kävelyn ja pyöräilyn pääreitti osoitetaan katualueeksi.

Kaavamuutoksessa sovelletaan kaupunginvaltuuston 19.3.2018 hyväksymää Vaasan kaupungin pysäköintipolitiikkaa, jonka mukaan kaava-aluetta koskee seuraavat pysäköintinormit:

suojeltavat rakennukset 1 ap / 100 k-^{2}
pientalot 2 ap / tontti, 1 pp / 30 k-m^2

Tonttien rakennusoikeuksilla tämä tarkoittaisi kahden autopaikan vaadetta. Pysäköinti tapahtuu pääosin tonteilla. Suuremmilla tonteille kaava mahdollistaa autotallin rakentamisen. Kuulahdenkadun kääntöpaikan viereen sijoitetaan asukaspysäköintiä varten autopaikkojen korttelialue (LPA), jonne saa rakentaa yhden auton autotallin ja toisen autopaikan voi sijoittaa kullekin tontille. LPA-alueen merkinnässä oleva korttelinumero ja kirjaimet osoittavat, mikä tonttien autoille alue on varattu. Neljän pienimmän Kuulahdenkatuun rajautuvan tontin osalta autotallin saa rakentaa LPA-alueelle. Näillä tonteilla autotallien sijoittamista hankaloittaa niiden mataluus suhteessa merenpintaan, autotallien aiheuttama suuri maisemallinen muutos ja koska tontit sijaitsevat verrattain lähellä LPA-aluetta, jolloin auton ja kodin välillä on lyhyt kävelymatka.

Luonnosvaiheessa ollut pyöräpysäköinnin mitoitus on poistettu. Muodostuneen käytännön mukaisesti pyöräpaikkojen minimimäärä on tapana osoittaa yhtiömuotoisille asuintonteille. Omakotitalotonteilla pyöräpysäköinnin määrä ja laatu on asukkaan harkittavissa kotitalouden tarpeita vastaavaksi.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

Alueen rakennuksille ja rakennelmille osoitetaan rakennussuojelumerkinnät (sr-3,-5, -9 ja -10) rakennusinventoinnin, arvottamistyöryhmän arvoituksen ja viranhaltijoiden tekemän kokonaisarvioinnin perusteella.

Kaavamuutos toteuttaa kyseistä lainsäädännön ohjausta. Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on ollut alueen kulttuuriympäristön säilyttäminen ja uudisrakentamisen sovittaminen alueen miljööseen. Asemakaavamuutos tarjoaa keinot ohjata suojeltujen rakennusten muutoksia sekä uudisrakentamista. Kaavallisina keinoina ovat rakennusaloja, kerroslukuja ja rakentamisen tapaa säätelevät määräykset. Kaava edellyttää lausunnon pyytämistä museoviranomaiselta uudisrakentamisessa sekä muutos- ja korjaustoimenpiteissä.

Rakennuksia ympäröivä kasvillisuus on osa huvila-alueen miljöötä. Rakentamisen sijoittumista ja pihojen käsittelyä ohjataan niin, että niiden kasvillisuudella jäsennelty luonne ja puutarhojen ominaispiirteet säilyisivät. Huomioitava on, että sekä yksityisellä tontilla että kaupungin omistamalla virkistysalueella kasvillisuuden säilyttäminen on omistajan harkinnassa.

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

5.3 Kaavan vaikutukset

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

Kaava sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta maltillisesti tiivistävä ja täydentävä. Kaavamuutoksen mahdollistama asuintonttien lisäys on huvila-alueella pienimuotoinen. Se toteuttaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita sekä Vaasan kaupungin strategiaa ja energia- ja ilmasto-ohjelmaa.

5.3.1 Kaavaprosessin vaikutukset

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

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

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

5.3.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella varmistetaan alueen nykyisen asumiskäytön jatkuminen osoittamalla huviloiden pihat erillispientalojen tai suojeltavien rakennusten korttelialueeksi voimassa olevan asemakaavan luonnontilaisena säilytettävän puistoalueen sijasta. Asemakaava vaikuttaa huvila-alueen rakennuskannan arvoihin myönteisesti suojelemalla arvokkaita kulttuurimaiseman piirteitä.

Kaavamääräyksin on pyritty vahvistamaan alueen huvila-aikakauden periaatteista lähtöisin olevaa kaupunkikuvallista ilmettä. Kaavassa on määrätty tonttien kadunvarsi-istutuksista, aitaamisesta sekä tonttien yleistä vehreyttä ylläpitävistä periaatteista. Lisäksi on nykyistä yhtenäisemmän kaupunkikuvallisen ilmeen saavuttamiseksi määrätty täydennysrakentamisen kaupunkikuvaan vaikuttavista tekijöistä, kuten rakennusten julkisivujen materiaaleista ja värityksestä sekä mittakaavasta. Tämän vuoksi kaavan toteuttamisella arvioidaan olevan vähäisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan ja Kuulahdenkadun katunäkymään. Kaavan mahdollistama rakentaminen ei poikkea alueen nykyisen rakennuskannan mittakaavasta, vaan sopeutuu siihen.

Kaavamuutoksen toteuttaminen muuttaa näkymiä pihapiiristä toiseen, kun nykyisille tonteille on mahdollista rakentaa uusia talousrakennuksia. Pihapiirit rajautuisivat toisistaan aiempaa selvemmin, jos kaavan ohjausta sijoittaa talousrakennus tontin pohjoisrajalle sen suuntaisesti noudatetaan. Olemassa olevien pihojen täydennysrakentaminen uusilla talousrakennuksilla ei muuttaisi katunäkymiä merkittävästi: Erityisesti Kuulahdenkadun 1920-luvun talorivistön tapauksessa talousrakennusten rakennusalat sijoittuvat asuinrakennuksen taakse kadulta päin katsottaessa. Huvilat sijoittuvat puuston ympäröimille tonteilla kauempana kadusta, joten niiden pihojen täydennysrakentaminen ei vaikuttaisi suoranaisesti katunäkymään.

Erityisesti uudet tontit muuttavat näkymiä niiden naapuritonteilla, kun uusia rakennuksia rakennetaan ja puita joudutaan kaatamaan niiden tieltä. Villa Haglundin eteläpuolelle osoitettava uusi pientalotontti jatkaa talorivistöä pohjoisemmaksi lähemmäs huvilaa. Uudelle tontille osoitetaan säilytettävä puustoinen vyöhyke tontin etelälaidalle, jotta uusien rakennusten aiheuttama muutos talorivistön pohjoisemmin tontin näkymiin olisi mahdollisimman pieni. Lähtökohta on säilyttää tontin rakennusten ikkunanäkymissä puustoa, vaikka pohjoispuolinen metsikkö kapenee uuden tontin myötä. Vastaavasti Villa Haglundin tontin etelärajalla voidaan säilyttää nykyisiä puita maisemamuutoksen häivyttämiseksi. Villa Stenforsin hyvin suuri vuokra-ala jaetaan kolmeksi tontiksi. Pihapiiri on hyvin metsäinen ja kaavan mahdollistamat uudisrakennukset aiheuttavat puiden kaatamista. Rakentamista ei mahdollisteta tontin ranta-alueilla, joissa on maisemallisesti vaikuttavia mäntyjä. Uudet tontit rajautuvat nykyisen pihapiirin alueelle, jonka eteläraja maastossa hahmottuu metalliaitaan. Uusilta tonteilta kaadettava puusto tuo pihapiirit aiempaa näkyvämmäksi sekä mereltä että metsässä mutkittelevalta polulta katsottaessa, vaikka kaavamääräyksin ohjataan säilyttämään puustoa ja muuta kasvillisuutta mahdollisimman paljon.

Paikallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden kaavoituksessa pääpaino on olevan ympäristön säilyttämisessä ja mahdollistettava uudisrakentaminen on rajallista. Kaava mahdollistaa alueen vähäisen tiivistämisen. Luonnosvaihtoehdosta riippuen mahdollistetaan alueen täydennysrakentaminen joko vain uusilla talousrakennuksilla olevien päärakennusten pihoihin tai myös uusilla asuinrakennusten tonteilla. Luonnosvaiheessa vaihtoehdossa 2 esitetään kaksi uutta tonttia ja Villa Stenforsin vuokra-ala jaetaan kahdeksi tontiksi. Vaihtoehdossa 3 esitetään viisi uutta tonttia. Kuhunkin uusista tonteista osoitetaan rakennusoikeutta asuinrakennusta ja tontista riippuen yhtä tai kahta talousrakennusta varten. Luonnosvaiheesta suunnittelu on edennyt ja kaavamuutoksella mahdollistetaan olemassa olevien pihapiirejä täydentävät talousrakennukset sekä kolmen uuden asuinrakennuksen tontit. Kaava pyrkii rakentamisen tapaa ohjaamalla eheyttämään huvila-alueen pienipiirteisen ja perinteisen rakenteen sekä säilyttämään kaupunkikuvan ominaispiirteet. Kaavalla mahdollistettavista muutamista uusista tonteista huolimatta kaavaratkaisu ei muuta vanhojen ja uusien päärakennusten painopistettä. Talorivistössä on tarkoitus ohjata toteuttamaan talousrakennukset sijainniltaan yhtenäisemmin lähemmäs päärakennusta ja että suurin rakennus sijoittuu tontin pohjoisosaan tonttirajan suuntaisesti.

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

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

Määräyksillä ohjataan uudisrakentamista siten, että huvila-alueen arvokas ja yhtenäinen ilme säilyy. Lisäksi tärkeää on toteuttaa uudisrakentaminen tarkkaan lähiympäristön vanhaa rakennustapaa ja mittakaavaa noudattaen.

Maaperän rakennettavuus

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

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

5.3.3 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Alueen yhdyskuntatekninen huolto on nykyisin järjestetty vaihtelevasti. Kaavamuutoksen mahdollistama vähäinen lisärakentaminen on mahdollista liittää olevaan kunnallisverkostoon.

Kunnallistekniikkaan liittyy kuitenkin muutostarpeita, koska Villa Stenforsiin on tarkoitus rakentaa uudet talous- ja jätevesilinjat. Lisäksi on tarve uusia yksi olemassa oleva ja sijoittaa uusia muuntamoita vastaamaan alueen kasvavaan sähkön kulutukseen.

Kapean Kuulahdenkadun varteen on suunniteltu rakennettavaksi kohtaamispaikkoja, jotka mahdollistavat turvalliset ajoneuvojen ohitustilanteet. Kaavamuutos mahdollistaa kevyen liikenteen reitin rakentamisen Kuulahdenkadun ja kuntoradan välisen metsäalueen läpi, koska reittiä tarvitaan evakuointireitiksi mahdollisen suuronnettomuuden sattuessa. Villa Stenforsiin jalkapallokentän viereiseltä pysäköintialueelta johtava ajoreitti kunnostetaan, kun se osoitetaan kaavamuutoksessa kaduksi.

Näin ollen kaavasta aiheutuu kaupungille ja johtolaitoksille kohdistuvia kustannuksia yhdyskuntateknisen huollon järjestämisestä ja alueen ajo- ja kevyen liikenteen yhteyksien parantamisesta. Muutoksista syntyviä kustannuksia voi pitää varsin huomattavina kaavalla mahdollistettavaan rakennusoikeuteen suhteutettuna erityisesti uudisrakentamisen määrään nähden.

Asemakaavamuutoksen toteuttamisen on arvioitu aiheuttavan kustannuksia yhteensä noin 350 000 euroa, mikä jakautuu seuraavasti:

- Kuulahdenkadun kadunparantamisen kustannukset (kohtaamispaikkojen rakentaminen): noin 5000 euroa (vain kohtaamispaikat).
- Kuulahdenkadun ja kuntoradan välinen evakuointireitiksi soveltuva kevyen liikenteen reitti: noin 26 000 euroa.
- Julia Wikmanin polku (katuvalaistus, kadunparannustyöt sorapinnalle): noin 77 000 euroa
- Kunnallistekniikan siirron kustannukset (Stenforsin vesihuollon muutokset): noin 100 000 euroa.
- Muutokset muuntamoissa: noin 150 000 euroa.

Kaavamuutos mahdollistaa alueelle kolmen uuden pientalon rakentamisen. Olemassa olevan kaupunkirakenteen täydentäminen uudisrakentamisella on yhdyskuntataloudellisesti järke-

vää. Pientaloille on kysyntää ja kaavan toteuttaminen mahdollistaa houkuttelevaa luonnonläheistä asumista lähellä merta. Uudet tontit toteuttavat kaupungin tavoitteita kaavoittaa pientalotontteja omistamalleen maalle.

Kaupunki saa tuloja tonttien myynnistä sekä vuokrista. Tonttien myyntihinnoista on tehty kiinteistöarviointi kaavatyön aikana. Tonttien vuokrat tarkistetaan kaavamuutoksen saatua lainvoiman. Koska alueen asuinrakentamisen edellytykset muuttuvat, asemakaavan muutos aiheuttaa alueen arvonnousua. Tällä hetkellä alue on osittain rakennettu, mutta olemassa olevat rakennukset sijaitsevat asemakaavassa puistoalueeksi (PL) merkityllä alueella, eikä rakennuspaikkoja ole siten ollut mahdollista myydä asemakaavan mukaisina tontteina. Sen jälkeen, kun asemakaava on hyväksytty ja tullut lainvoimaiseksi, kaavoitettuja tontteja voidaan myydä. Asemakaavan aikaansaaman ja tonttien arvonnoususta muodostuvan arvonnousun arvioidaan olevan noin 1,1–1,3 miljoonaa.

5.3.4 Vaikutukset liikenteeseen ja pysäköintiin

Kaavan vaikutukset liikennemääriin ovat vähäiset, koska sen mahdollistama lisärakentaminen on vähäistä ja huvila-alue tulee olemaan asuinkäytössä eikä sinne osoiteta toimintoja, jotka lisäisivät huomattavasti liikennettä tai pysäköintitarvetta. Kuulahdenkadun varteen osoitetaan yhden uuden pientalon tontti ja Julia Wikmanin polun kaksi tonttia. Laskennallisesti (Syken *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa -opas 2008*) kolme uutta rakennuspaikkaa tarkoittaisi yhteensä noin 17 ajoneuvoa lisää liikennettä vuorokaudessa, jos taloissa asuisi pientalojen asukasmäärän mitoituksena yleisesti käytettävä neljä asukasta. Tämä liikennemäärän lisäys jakautuu Kuulahdenkadulle ja Julia Wikmanin polulle. Kaavanlaadinnan aikaisen hyvin vähäisen liikenteen vuoksi kaavamuutoksen mahdollisesti aiheuttama liikennemäärän lisäys on varsin merkittävä etenkin Julia Wikmanin polulla, vaikka lukumääräisesti ajoneuvojen määrän lisäys on pieni. Nykyisellään reitti on johtanut vain vapaa-ajanasuntona käytetylle Villa Stenforsille. Myös Kuulahdenkadulle kaavan mahdollistama rakennusten ympärivuotinen käyttö voi tuoda lisää ajoneuvoliikennettä verrattuna kaavanlaadinnan aikaiseen tilanteeseen, jossa osaa kiinteistöistä on käytetty sesonkiluonteisesti. Myös Kuulahdenkadulle kaavan mahdollistama rakennusten ympärivuotinen käyttö voi tuoda lisää ajoneuvoliikennettä verrattuna kaavanlaadinnan aikaiseen tilanteeseen, jossa osaa kiinteistöistä on käytetty sesonkiluonteisesti.

Lisääntyvään liikenteeseen varautumiseksi kaavamuutos mahdollistaa katualueiden kehittämistoimia. Kaavamuutos mahdollistaa Kuulahdenkadun varteen 5,5 metriä leveän kohtaamispaikan rakentamisen, joka sujuvoittaa tonteille ajoa ja vähentää mahdollisia peruutustarpeita virkistysalueelle. Muilta osin Kuulahdenkadun ajoradan nykyinen linjaus on tarkoitus säilyttää ja kohtaamispaikkoja toteutetaan todennäköisesti kaksi Kuulahdenkadun mutkaisuuden vuoksi. Julia Wikmanin polulla asennetaan katuvalaistus ja ajotie kunnostetaan.

Kaavamuutos mahdollistaa jalkapallokentän vieressä olevan pysäköintikentän laajentamisen ja jäsentelyn.

Kaavamuutoksella kaavallisesti osoitettava jo rakennettu kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitti (Vaskiluodonraitti) on parantanut kevyen liikenteen poikittaisyhteyksiä keskustan ja Suomen Sokerin alueen välillä. Kuulahdenkadulta nykyiselle kuntoradalle jatkuvaksi kaavassa osoitettava uusi kevyen liikenteen yhteys tarjoaa viihtyisän ja vaihtoehtoisen reitin ulkoilijoille. Lisäksi uusi reitti toimii pelastusliikenteen reittinä kohti saaren pohjoisosaa.

Julkiseen liikenteeseen ei tule muutoksia tämän kaavamuutoksen vaikutuksesta, koska kaava-alueen katualueille ei ole tulossa bussipysäkkejä eikä kaavamuutoksen mahdollistamalla vähäisellä täydennysrakentamisella ole vaikutusta bussilinjoihin tai -vuoroihin.

5.3.5 Vaikutukset sosiaalisiin olosuhteisiin

Kaavamuutoksella päärakennusten ja niiden piha-alueiden käyttötarkoitusmerkintä päivitetään asumisen mahdollistavaksi. Asumisen mahdollistaman käyttötarkoitusmerkinnän lisäksi kaavamuutoksella osoitetaan rakennuksille rakennusalat ja -oikeudet. Näin kaavallinen tilanne päivitetään toteutunutta rakentamista vastaavaksi ja alueelle laaditaan tonttijako. Tonttijaon myötä muodostettavat tontit ovat asemakaavan mukaisia ja alueen rakennuskielto poistuu. Rakennuskiellon poistumisen myötä alueelle suunniteltavien korjaus- ja muutostöiden lupaprosessi helpottuu, kun asemakaavasta poikkeamisen sijasta voidaan toimia kevyemmillä rakentamis- ja sijoitusluvilla.

Asemakaavalla on osoitettu yhteensä kolme uutta tonttia kolmea uutta asuinrakennusta varten. Laskennallisesti uusia asukkaita voisi muuttaa alueelle enintään 12, jos arvioidaan asukasmääräksi neljä henkilöä pientaloa kohti. Huomioitava on, että uusien asukkaiden määrä voi poiketa tästä huomattavasti. Näin ollen kaavamuutos ei merkittävästä määrällisesti lisää alueen asukkaiden määrää alueella.

Ehdotusvaiheessa Villa Stenforsin ja Villa Kurténin käyttötarkoitusmerkinnäksi osoitettava suojeltavien rakennusten korttelialue (SR) mahdollistaa kiinteistöjen käyttötarkoituksen laajentamisen yksinomaan yksityisestä asumisesta ympäristövaikutuksiltaan asumiseen rinnastettavaan palvelu-, työ- tai liiketoimintaan, kuten kulttuuritoimintaan. Pienimuotoinen liiketoiminta voi työllistää yksittäisiä henkilöitä muttei tuo alueelle merkittävästä työpaikkoja.

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

Kuulahdenkadun katuympäristö on luonteeltaan viihtyisä, vehreä ja levollinen. Tämän vuoksi kadulta jatkuva kuntorataan yhdistyvä kevyen liikenteen yhteys tarjoaa vaihtoehtoisen reitin rakennetummassa ympäristössä.

Kaavamuutoksen vaikutukset yritystoimintaan ovat vähäiset, koska kyseessä on olemassa olevan asuinalueen säilymisen mahdollistava kaava. Kaavalla osoitetaan rakennuspaikat kolmelle uudelle pientalolle. Uudet pientalot mahdollistavat uusien työntekijöiden ja veronmaksajien muuttamisen Vaasaan, jos muuttajat ovat toiselta paikkakunnalta. Kahden tontin SR-käyttötarkoitus mahdollistaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman yritystoiminnan harjoittamisen, mikä mahdollistaa vähintään yrittäjän työllistämisen.

Kaavamuutos vastaa perheasuntojen kysyntään Vaasassa, jossa edelleen monet lapsiperheet haluavat asua keskusta-alueen ulkopuolella pientalossa. Luonnonläheinen vanha huvila-alue mahdollistaa viihtyisän elinympäristön myös lapsiperheille. Pienimittakaavainen asuntokatu on naapuruston kohtaamispaikka, jossa sosiaaliset taidot kehittyvät lasten kohdatessa muita

lapsia ja aikuisia. Pieni asuinyhteisö mahdollistaa naapurien tutustumisen ja toistensa tuntemisen. Omat pihat mahdollistavat perheen yhdessäolon ja harrastamisen tilan. Yksi lasta opettava pihaharrastus on hyötykasvien kasvatus ja viljely. Oman pihan ohella ympäröivä luonto tarjoaa välittömiä luontokokemuksia ja vahvistaa lapsen luontosuhdetta. Huvila-alueelta on suora ja turvallinen pyörä- ja kävely-yhteys keskustan suuntaan kouluihin ja päiväkoteihin. Niihin on matkaa, mutta turvallinen kulkureitti mahdollistaa ainakin isompien lasten omatoimisen liikkumisen.

5.3.6 Vaikutukset luonnonympäristöön ja maisemaan

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

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

Lähivirkistysalueeksi osoitettavien rantavyöhykkeen ja metsäalueen ylläpidossa tulee huomioida luonto-, maisema- ja kulttuuriarvot. Puustoa ja muuta kasvillisuutta on säilytettävä metsässä ja ranta-alueilla. Kuulahdenkatuun rajautuvien tonttien edustalla puuston korkeutta rajoittaa voimajohto, jonka lähettyviltä liian korkeat puut poistetaan. Ranta-alueella säilyvä kasvillisuus säilyttää maisemaa mereltä päin katsottaessa sekä parantaa mahdollisuuksia sovittaa uudisrakentaminen maisemaan verrattuna tilanteeseen, jossa rantaviivan ja rakennusten välissä ei olisi puustoa tai muuta kasvillisuutta.

Kuulahdenkadun varren kohtaamispaikkojen ja kääntöpaikan autotallien tieltä joudutaan poistamaan muutamia puita kadun reunasta. Kuulahdenkadulta nykyiselle kuntoradalle yhdistyvän evakuointireittinä toimivan kevyen liikenteen reitin toteuttaminen vaatii useiden puiden poistamista noin 100 metriä pitkän reitin sijoittuessa nykyisen metsän läpi.

Suurimman muutoksen maisemaan tekevät vanhaan huvilaympäristöön rakennettavat uudet rakennukset: uudet asuin- ja talousrakennukset. Kuulahdenkadulta katsottaessa rakennuskannan muutokset eivät ole erityisen merkittäviä, koska talorivistössä uudisrakennukset sijoittuvat vanhojen rakennusten taakse ja etäälle kadusta sijoittuvat huviloiden tontit ovat puuston ympäröimiä. Pihapiireissä muutokset ovat näkyvämpiä, kun tonttien puita ja muuta kasvillisuutta voidaan joutua poistamaan uuden rakennuksen tieltä. Tontit kuitenkin ohjataan säilyttämään nykyisenkaltaisina, jotta niiden kasvillisuudella jäsennelty luonne ja puutarhojen ominaispiirteet säilyisivät. Tonteilla uudisrakennusten rakennusalat osoitetaan laajoina, jotta niiden sijoittelussa voidaan huomioida nykyiset puut. Maiseman muutosta voidaan vähentää säilyttämällä mahdollisimman paljon nykyistä kasvillisuutta sekä istuttamalla huvila-aikakaudelle tyypillisiä kasvilajeja. Kaavalla ohjataan molempiin toimenpiteisiin.

Kaavaehdotuksessa esitettyjen kolmen uuden asuinrakennuksen rakentaminen on vaikutuksiltaan kokonaisuus huomioon ottaen vähäistä. Julia Wikmanin polun uudet rakennukset sijoittuvat nykyiseen pihapiiriin, jossa jo on useita rakennuksia ja kulkureittejä. Talorivistön ja Villa Haglundin väliin sijoittuva uusi rakennuspaikka sijoittuu kapeaan metsikköön ja uudisra-

kennusten tieltä joudutaan poistamaan puustoa. Vanhojen pihapiirien tavoin uusien rakennuspaikkojen osalta kaavamääräyksellä ohjataan säästämään ne mahdollisimman metsäisinä. Pihapiirien osalta kasvillisuuden säilymiseen liittyy epävarmuutta, koska se on asukkaiden vastuulla.

Kokonaisuutena kaavamuutos vaikuttaa huvila-alueen maisemaan myönteisesti: pihapiireissä suojelemalla arvokkaita kulttuurimaiseman piirteitä rakennusten, rakennelmien ja pihakasvien osalta ja pihojen ulkopuolella ohjaamalla metsäympäristön säilyttämiseen.

5.3.7 Ilmastovaikutukset

Asemakaavaehdotuksen ilmastovaikutusten arvioinnissa käytettiin KILVA-työkalun tarkistuslistaa laadulliseen arviointiin ja maankäytön muutosta verrattiin suunnittelualueen kaavanlaadinnan aikaiseen nykytilanteeseen. Kaavamuutos aiheuttaa varsin vähäisiä muutoksia ilmastoon ja yhdyskunnan ilmastokestävyyteen sen säilyttävän luonteen vuoksi. Vaikutukset liittyvät ennen muuta kaavan mahdollistamien uusin rakennusten elinkaaren kasvihuonekaasupäästöihin niiden energiankulutus mukaan lukien. Uudisrakentaminen on olevaa yhdyskuntarakennetta täydentävää ja vähäistä verrattuna kaavalla säilytettävien rakennusten määrään. Kuitenkin kaikki rakentaminen ja sitä myötä tämä kaava aiheuttaa esimerkiksi seuraavia ilmastovaikutuksia:

- Uusien rakennusten ja rakennusosien sekä kunnallistekniikan rakentaminen ja ylläpito.
- Rakennusten energiankulutus niiden koko elinkaaren aikana.
- Kolmen uuden asuinrakennuksen ja olevien rakennusten ympärivuotiseksi mahdollisesti muuttuvan käytön tuottama lisääntyvä liikenne.
- Lisääntyvä rakennettu pinta-ala.
- Puiden ja muun kasvillisuuden poistaminen uusien rakennusten tieltä.

Asemakaavassa ei ole määrätty käytettävää energiaratkaisua, mutta rakennusten suunnittelussa tulee suosia energiatehokkaita ratkaisuja uuden rakentamislain ohjaamana. Rakennusmateriaalin tuotanto muodostaa merkittävän osan rakennuksen kasvihuonepäästöistä. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella kaavalla rakennusten rakennusmateriaaliksi ohjataan olevaan rakennuskantaan istuvat puu ja tiili. Kyseiset materiaalit ovat rakentamisen ilmastovaikutusten kannalta edullisia, koska puu on vähähiilinen materiaali ja sitoo hiiltä. Tiilen tuottamisen kasvihuonepäästöt ovat puuhun nähden suuremmat, mutta tiili on pitkäikäinen ja sillä on hyvä kierrätyspotentiaali.

Vähähiilisten rakennusmateriaalien lisäksi kaavalla on pyritty vahvistamaan alueen ilmastokestävyyttä esimerkiksi seuraavin keinoin:

- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen eheyttäminen, kun uusi rakentaminen tukeutuu pääosin olevaan infraan.
- Säilyttämään ja korjaamaan alueen olemassa olevaa rakennuskantaa. Vanhimmat, arvokkaimmat rakennukset suojellaan.
- Säilyttämään rakennusten välisiä vapaita tiloja (tulvareitit).
- Luonnontilaisten maastonkohtien ja metsän säilyttäminen Vaskiluodon metsässä.
- Pihapiirien puiden ja muun kasvillisuuden määrää ja laatua ohjataan määräyksellä.
- Vettä läpäisemättömien pintojen (ml. asfaltoinnin) kieltäminen.
- Alueen maaston topografian säilyttäminen laajat maanmuokkaustoimet kieltämällä.

- Vaskiluodon metsän halkovan kävelyn ja pyöräilyn pääreitin kaavallinen vahvistus. Reitti mahdollistaa suoran kestävän liikkumistapojen yhteyden Suomen Sokerin asuin- ja työpaikka-alueelle.



KILVA:n tulosdiagrammi.

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

Kaavan toimenpiteet eivät merkittävästi vaikuta alueen puuston määrään, mutta uuden kevyenliikenteen reitin, Kuulahdenkadun kohtaamispaikan ja autotallien tieltä joudutaan poistamaan puustoa. Lisäksi tonttien osalta puuston säilyttäminen on lopulta omistajan harkittavissa, vaikka kaavalla säilyttämiseen ohjataan. Puuston säilyminen on maisemakuvan ja biodiversiteetin säilymisen lisäksi tärkeää ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta. Metsät sitovat hiilidioksidia ja toimivat hiilivarastoina sekä tasaavat lämpötilaeroja ja rankkasateiden vaikutuksia.

Kaava-alue, lukuun ottamatta rakennuksia, toimii hulevesien imeytysalueena. Vettä läpäisevien pintojen säilymistä ohjataan kaavamääräyksillä alueella, joka on altis tulvavesille. Rantaalueen tulvaherkkyyden vuoksi läpäisemättömien pintojen minimointi on alueella erityisen tärkeää.

5.3.8 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella vaikuttavat ympäristön häiriötekijät liittyvät pääasiassa Sustainable Technology Hub teknologiakeskuksen rakentamisen ja tuotantoprosessin aiheuttamaan meluun. Teknologiakeskuksesta aiheutuu meluhaittaa, johon ei pystytä tällä kaavamuutoksella vaikuttamaan. Asemakaavan toteutumisesta ei aiheudu merkittäviä ympäristön häiriötekijöitä: kaavamuutos mahdollistaa alueen nykyisen käyttötarkoituksen asuinalueena sekä vähäisen täydennysrakentamisen uusilla asuin- ja talousrakennuksilla.

5.3.9 Riskikartoitus

Mikäli asemakaavan muutos ei saa lainvoimaa, nykyiset vuokra-alat ovat jatkossakin rakennuskiellossa ja alueen rakennusten muutostyöt edellyttävät poikkeamisluvan hakemista, mikä monimutkaistaa alueen ja rakennusten ylläpidon ja kehittämisen suunnittelua ja toteutusta.

Huviloiden ja niiden pihapiirien rakennusten säilymisen turvaamiseksi alueen arvokkaimmalle rakennuskannalle osoitetaan suojelumerkinnät. Kaavassa osoitettavat sr-merkinnät tuovat mukanaan velvoitteita esimerkiksi korjaus- ja muutostöiden laadun suhteen, mutta mahdollistavat Elinvoimakeskukselta haettavan hoitoavustuksen hakemisen.

5.3.10 Nimistö

Kaavoituksen nimityöryhmä ja kaavamuutoksen valmistelijat ovat käsitelleet alueen nimistöä kokouksessaan syksyllä 2024. Lopputuloksena alueen kolme katualuetta on päätetty nimetä seuraavasti:

- Kuulahdenkatu (kadun käytössä oleva nimi, joka kaavalla vahvistetaan).
- Vaskiluodonraitti (raitti -päätettä käytetään nimityöryhmän päätöksellä kävelyn ja pyöräilyn pääreittien nimissä, reitti sijoittuu Vaskiluodon halki).
- Julia Wikmanin polku (Julia Wikman oli A.W. Stenforsin vaimo, jolle Stenforsin huvila tiettävästi rakennettiin häälahjaksi).

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 22.5.–24.6.2026. Ehdotuksesta jätettiin 9 lausuntoa ja 3 muistutus. Ehdotusvaiheessa huvila-alueen asukkailla ja muilla kaava-alueen käyttäjillä oli mahdollisuus keskustella kaavan valmistelijoiden ja kiinteistötoimen edustajan kanssa kaavan aiempien vaiheiden tapaan. Keskusteluissa kerrotun palautteen lisäksi yksi asukkaista lähetti kirjallisen mustutuksen.

Kaavaehdotuksesta jätettiin vähemmän palautetta kuin aiemmista kaavavaiheista (OAS, kaavaluonnos). Saatu palaute koski samoja asioita kuin aiempi palaute. Pääosin viranomaislausunnoissa todettiin, ettei ole tarvetta jättää uutta lausuntoa, koska kaavaehdotuksessa on huomioitu heidän antamansa aiemmat lausunnot tai/ja kaavaehdotus on ylempien kaavatasojen mukainen. Kahdessa lausunnossa esitettiin tarkennuksia kaavamääräyksiin: muutamaa suojelumääräystä on muutettava ehdottomammaksi ja lisätä kaavamääräykset, jotka ohjaavat kunnallistekniikan rakentamista ja ranta-alueella alinta turvallista rakentamiskorkeutta. Asukkailta saatu palaute koski alueen tulevien tonttien myyntihinnan ja vuokrien tasoa sekä liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä.

Ohessa on tiivistelmä ehdotusvaiheessa jätetyistä lausunnoista ja muistutuksista sekä kaavoituksen vastineet niihin:

Lausunnot

Fingrid: Ei lausu kaavaehdotuksesta, koska kaava-alueella ei ole Fingridin voimajohtoja eikä muita toimintoja.

Kaavoituksen vastine: *Lausunto kirjataan saapuneeksi.*

Lupa- ja valvontavirasto:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavaehdotus pääosin edistää kulttuuri- ja luontoarvojen säilymistä. Kuitenkin uudet rakennuspaikat vievät tilaa luonnonympäristöltä. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa rakennettuun ympäristöön sopivaksi sekä luonto- ja virkistyskäyttöarvot huomioivaksi.

Maakuntakaava
Kaavaselostukseen tulee täydentää tieto Pohjanmaan maakuntakaava 2050 voimaan tulevaksi kuuluttamisesta 2.7.2025.

Yleiskaavan ohjausvaikutus
Kaavaehdotus on pääosin linjassa Vaskiluodon osayleiskaavan 2040 tavoitteiden kanssa. Osayleiskaavassa Kuulahdenkadun asutus on määrittely sk2-merkinnällä maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaksi aluekokonaisuudeksi. Nykyinen rakennuskanta sijoittuu osayleiskaavan AP/s ja V-alueille. Kaavaehdotuksessa arvokohteita on suojeltu sr-kohdemerkinnöillä ja s-aluemerkinnöillä tarvittavine määräyksineen. Alueelle sopivaa rakentamistapaa koskien on annettu kaavamääräyksiä ja rakentamistapaohjeistus. Suunnittelualue säilyisi kaavaehdotuksessa osayleiskaavan mukaisesti virkistyskäytön tarpeisiin luonnonarvoja huomioivalla tavalla.

Kaavamerkinnät ja -määräykset
Jätevesien käsittely järjestetään pääosin kunnallistekniseen verkostoon liittymillä. Kaikki kiinteistöt (Villa Stenfors) eivät ole kunnallisen viemäriverkoston piirissä. Kaavamääräyksiä tulisi tähän liittyen tarkentaa tai selventää.

Kaavamääräyksiin on täydennettävä ranta-alueella alinta turvallista rakentamiskorkeutta koskeva määräys. Alimmat rakentamiskorkeudet lasketaan ”Tulviin varautuminen rakentamisessa” -oppaan ohjeiden perusteella. Asuinrakennuksien osalta lasketaan alin rakentamiskorkeus keskimäärin kerran sadassa vuodessa toistuvan korkeimman vedenkorkeuden (HW1/100) pohjalta. Laskettuun rakentamiskorkeuteen lisätään lisäkorkeus, jossa huomioidaan rakennustyypin, ilmastonmuutoksen, vesialueen ominaisuuksien ja aaltoiluvaran aiheuttamat vaihtelut. Meritulviin liittyviä alimpia turvallisia rakentamiskorkeuksia voi tiedustella Ilmatieteen laitokselta ja alimmista rakentamiskorkeuksista lausuu tarkemmin Lounais-Suomen elinvoimakeskus.

Lausunnolla olleen materiaalin mukana ei ollut rakentamistapaohjetta, joten arviointia sen suhteesta rakentamista ohjaaviin kaavamääräyksiin ei ole lausunnossa tehty. Pohjanmaan museo arvioi osaltaan paikallisesti arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön ja kohteiden arvojen huomioinnin riittävyyttä kaavoituksessa.

Kaavoituksen vastine:

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Kaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen sijoittuu olemassa oleviin pihapireihin lukuun ottamatta Kuulahdenkadun varren uutta tonttia. Kaavaratkaisuilla ohjataan säilyttämään tonttien kasvillisuutta mahdollisimman laajalti rakentamisen yhteydessä ja tekemään täydennysistuksia.

Kokonaisuutena kaavamuutos vaikuttaa huvila-alueen rakennetun ja luonnon ympäristön arvoihin myönteisesti: pihapiireissä suojelemalla arvokkaita kulttuuriympäristön piirteitä

rakennusten, rakennelmien ja kulttuurikasvillisuuden osalta sekä pihojen ulkopuolella ohjaamalla metsäympäristön säilyttämiseen (mahdollisimman luonnontilaisena metsänä).

Kaavamääräyksillä ja niitä täydentävällä rakentamistapaohjeella ohjataan uudis- ja korjausrakentaminen sopeutumaan olemassa olevan rakennuskannan mittakaavaan ja arkkitehtuuriin.

Yleiskaavan ohjausvaikutus
Kaavassa osoitettavien kortteli- ja virkistysalueiden sijoittumista ohjaa ylempien kaavatasojen tavoite säilyttää Vaskiluodon metsä yleisessä virkistyskäytössä.

Maakuntakaava
Pohjanmaan maakuntakaavan 2050 eteneminen päivitetään kaavaselostukseen.

Kaavamerkinnät ja -määräykset
Kaavamuutoksen myötä kaava-alueen kaikki kiinteistöt siirtyvät kunnallistekniikan piiriin. Villa Stenforsin kunnallistekniikka rakennetaan Julia Wikmanin polun kadunrakentamisen yhteydessä. Kunnallistekniikka sijoittuu korttelialueen ulkopuolelle, jolloin sille ei osoiteta kaavassa johtorasitetta. Johtolaitokset rakentavat ja uusivat kunnallistekniikkaa suunnitelmiensa mukaisesti.

Kaava-alueelle esitettävää alinta turvallista rakentamiskorkeutta kuvaavaa yhtä lukua ei ole tarkoituksenmukaista määritellä kaavassa koska:

- *Kunkin uudisrakennuksen korkeusasema ja perustamistapa tulee suunnitella erikseen kyseisen maastonkohdan topografia huomioiden, jotta rakennukset istuvat alavaan rantamaisemaan ja nykyiseen rakennuskantaan.*
- *Rakennusjärjestys sisältää ohjeita rantarakentamiseen liittyen ja uusi rakennusjärjestys on hyväksytty 23.3.2026.*
- *Kaavamuutos ei mahdollista uusien asuinrakennuksien rakentamista matalalle rantaalueelle, vaan niiden rakentaminen ohjataan vähintään rakennusjärjestyksessä esitetylle +2 mpy tasolle.*
- *Vaikkei alinta rakentamiskorkeutta määritellä kaavassa lukuna, kaavamääräyksillä ohjataan uudisrakentamisessa kiinnittämään erityistä huomiota alueen tulvaherkkyyteen. Kaavamääräyksillä ja niitä täydentävillä rakentamistapaohjeella ohjataan esimerkiksi rakennuskohtaisten täyttöjen ja niiden pengerrysten tekemiseen, joilla rakennuksen perustamiskorkeutta voidaan nostaa maisemaan sopivalla tavalla matalassa maaston kohdassa. Vaihtoehtona perustamiskorkeutta nostavalle täytölle rakennettavissa talousrakennuksissa voidaan käyttää erilaisia rakenteellisia ratkaisuja ja materiaaleja, jotka huomioivat meriveden korkeusvaihtelut ja mahdollisen kastumisen.*
- *Ajan kulumisen vaikutus rantamaisemaan. Maankohoaminen etenee alavalla rannalla nopeasti ja muuttaa sen muotoa ja korkeutta. Kaavassa määritelty rakentamiskorkeus voi vanhentua nopeasti ja ohjata pitkän ajan päästä tapahtuvan rakentamisen maisemallisesti epäsopivaan kohtaan.*
- *Vuonna 2014 julkaistu Tulviin varautuminen rakentamisessa -opas päivitetään vuosien 2026–27 aikana mm. vastaamaan uusimpia arvioita ilmastonmuutoksen vaikutuksista meritulviin. Edellisen oppaan julkaisun jälkeen tutkimus rantarakentamiseen liittyvistä ilmiöistä, kuten ilmastonmuutoksen vaikutuksesta meriveden korkeuteen, on jatkunut aktiivisena. Lisääntyneen tiedon vuoksi kaavaan ei ole järkevää määrittää alinta rakentamiskorkeutta oppaan mahdollisesti vanhentuneeseen tietoon perustustuen. Oppaan valmistumisen tarkka ajankohta ei ole tiedossa eikä sitä ole mahdollista jäädä odottamaan kaavatyössä.*
- *Huomioitava on, että nykyisen oppaan suositukset koskevat rakentamista, jonka arvioitu käyttöikä on parisataa vuotta ja jonka voidaan hyväksyä joutuvan tänä aikana*

kerran tulvalle alttiiksi. Kaava mahdollistaa tonttien merenpuoleiseen osaan talousrakennusten rakentamisen, jotka usein ovat rakenteeltaan yksinkertaisempia ja niiden käyttöikä on lyhyempi.

Ilmatieteen laitokselta on tilattu lausunto alimmista rakentamiskorkeuksista. 4.10.2024 päivätyn lausunnon mukaan kaava-alueella:

- *Merivesitulvan osalta rakentamiskorkeus +2,00 m N2000 järjestelmässä on riittävä kaava-alueella, jos aallokkoa ja jäiden työntymistä ei huomioida. Alueella ei ole pitkiä ja matalia lahtia, joten tuulen aiheuttama vedenkorkeuden kallistuminen alueella on mitätöntä. Kaava-alueen edustalla olevalle lahdelle johtaa kapeahko syvempi ränni, mutta muuten alue on pääasiassa matalikkojen ja karien suojaama.*
- *Rannan lähellä merkitsevä aallonkorkeus myrskytuulilla on arviolta 0,30–0,40 metrin luokkaa.*
- *Jos tonttien länsireunoille, jotka sijoittuvat kahden metrin korkeuskäyrälle tai alapuolelle, rakennetaan, on syytä harkita aaltoiluvaran lisäämistä rakennuskorkeuksiin. Kriittisimmät kohdat ovat alueilla, joilla etäisyys nykyiseen rantaviivaan on alle 40 metriä. Pääsääntöisesti näissäkin kohdissa aaltoiluvara jäänee alle 30 cm:iin.*
- *Lausunnossa ei oteta kantaa mahdollisen merijään rannalle työntymisen vaikutuksiin.*

Lausunnon perusteella alin rakentamiskorkeus kaava-alueella olisi 2,3–2,4 mpy, mutta merijään työntymisen vaikutusta rakentamisen korkeuteen luku ei huomioi. Luku perustuu tämänhetkiseen rannan muotoon ja korkeuteen. Nykykaavan noin 50 vuoden lainvoimaisuuden aikana tilanne on kuitenkin muuttunut merkittävästi maankohoamisen vaikutuksesta ja vastaava kehitys jatkuu. Tässä tilanteessa kaavoitus katsoo, että asemakaavassa ei kannata määritellä alinta rakentamiskorkeutta täsmällisesti. Kuitenkin kaavamääräyksillä ja rakentamistapaohjeella rakentajia ohjataan huomioimaan alueen tulvaherkkyys uudisrakentamisen suunnittelussa. Niillä ohjataan tulvavahingoille alttiiden rakennusten rakentamista: tapoja nostaa lattiatasoa (täytöt, pilariperustus), mitä sen korkeudessa tulee huomioida (mm. aaltoilu, viemärien padotuskorkeudet) ja mistä löytää tietoa suunnittelun tueksi (rakennusjärjestys, oppaat).

Pohjanmaan liitto: Ei lausu kaavaehdotuksesta. Kaavamuutos on Vaskiluodon osayleiskaavan 2040 mukainen.

Kaavoituksen vastine: *Lausunto kirjataan saapuneeksi.*

Pohjanmaan museo: Kaavaehdotuksessa on otettu hyvin huomioon huvila-alueen kulttuurihistorialliset arvot, ja onnistuttu yhteensovittamaan ne maltillisen täydennysrakentamisen kanssa. Museo toivoo, että seuraavat kaavamääräysten epätarkkuudet korjataan:

- Ilmaisut: *pyrittävä säilyttämään* (AO/s) ja *pyrittävä korjaamaan* (sr-3) tulee korvata ilmaisuilla: *tulee säilyttää/korjata*.
- Yleismääräysten uudisrakennukset osioon lisäys: *Katemateriaali voi olla saumapeltikate tai **perinteinen** huopakate.*
- Rakentamistapaohjeeseen J2 Ikkunat ja ovet -osioon lisätään: ”*materiaali ja puitepaksuus huomioidaan”* täsmentämään tekstiä: *Alkuperäiset ikkunat ja ovet pyritään korjaamaan. Korvauskelvottomat uusitaan vanhaan malliin säilyttäen alkuperäisen ikkunan koko ja jako*.

Kaavoituksen vastine: *Ehdotusvaiheessa sr-3-merkinnän määräyksenä on käytetty vakiomuotoon muotoutunutta tekstiä, joka on useissa lainvoimaisissa kaavoissa. Lausunnon ja tulevina vuosina tietomallimuotoiseksi muuttuvien kaavojen myötä suojelumääräyksiä tarkistetaan uuteen tietomallimuotoon soveltuvaksi. Aloitamme Kuulahdenkadun kaavassa sr-3-määräyksen uudelleenmuotoilulla. Määräyksen alkuosa on sama kuin aiemmin on ollut: ”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. Muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa on otettava yhteyttä alueellisen vastuumuseoon hyvissä ajoin. ” Määräyksen loppuosaa on tarkennettu niin, että palauttavien muutosten vaatimus koskee asemakaavalla suojeltavaa rakennuksen ulkoasua, jos siihen on aiemmin tehty heikentäviä muutoksia: ”Mikäli rakennuksen ulkoasuun, kuten julkisivuihin tai vesikattoon, on aikaisemmin tehty tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on niihin kohdistuvat korjaukset tehtävä tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.” Asemakaavalla suojelu koskee lähtökohtaisesti rakennuksen ulkoasua ja mahdollinen sisätilojen kiinteiden elementtien suojeleminen tulee määritellä erikseen määräyksessä.*

AO/s -tonttien aluesuojelumääräystä on tarkennettu siten, että määräyksellä säilytettäväksi ohjattavat pihapiirien arvot ja miten ne suunnittelussa tulee huomioida ilmenevät selkeämmin. Määräyksen uusi muoto on: ”Korttelialueen pihapiirit muodostavat ajallisesti yhtenäisen 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun huvila-alueen, jossa on nähtävissä rakentamisajankohdalle tyypillisiä piirteitä rakennusten sijoittamisessa pihapiirin sekä tältä ajalta peräisin olevia puutarhojen elementtejä, kuten kivirakenteita ja kasvillisuutta. Pihapiirien rakennushistorialliset ja maisemalliset arvot tulee säilyttää tai huomioida tontin uudisrakentamisen suunnittelun tai pihasuunnittelun yhteydessä. Muutoksia on ensisijaisesti tehtävä aikakauden suunnitteluperiaatteita kunnioittaen.”

Yleismääräyksiin on tarkennettu uuden talousrakennuksen katemateriaaliksi perinteinen huopakate lausunnon mukaisesti. Kaavamääräyksiä täydentävään rakentamistapaohjeeseen on avattu perinteisellä huopakatteella tarkoitettavan esimerkiksi kolmiorimahuopakattoa.

Rakentamistapaohjeeseen on täydennetty ikkunoiden korjausrakentamiseen, että korjauskelvottomat ikkunat uusitaan säilyttäen alkuperäisten ikkunoiden koon ja jaon lisäksi muoto. Lausunnossa mainitut ikkunapuitteen paksuus ja materiaali on lisätty mahdollisuuksien mukaan huomioitavaksi. Alkuperäisen ikkunan kaltainen puitteiltaan kapea puuikkuna mainitaan uusimisen tavoitetilaksi. Rakennukset ovat yksityisomistuksessa ja kohtuullisuuden vuoksi kaavamuutoksen yhteydessä ei ole päädytty vaatimaan ikkunoiden uusimista siroina puuikkunoina, kun kyseessä ei ole kulttuurihistoriallisilta arvoiltaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävä alue. Sitä suositellaan, muttei ehdottomasti vaadita.

Pohjanmaan pelastuslaitos: Kaavaratkaisu huomioi alueen kulttuurihistorialliset erityispiirteet sekä turvallisuusvaatimukset, kuten suuronnettomuusriskiin liittyvän evakuointireittien tarpeen.

Kaavoituksen vastine: *Lausunto kirjataan saapuneeksi.*

Telia: Telialla on infraa kaava-alueella. Mikäli alueen rakentaminen aiheuttaa kaapeleiden siirtoja, on niistävä oltava vähintään 12 viikkoa ennen siirtotarvetta yhteydessä Teliaan. Huomioitavaa on, että siirrot tehdään sulanmaan aikaan lähtökohtaisesti tilaajan kustantamana.

Kaavoituksen vastine: *Lausunto kirjataan saapuneeksi.*

TUKES: Ei ole lausuttavaa kaavaehdotukseen.

Kaavoituksen vastine: *Lausunto kirjataan saapuneeksi.*

Vaasan Sähköverkko: Kaavaehdotuksessa on otettu hyvin huomioon luonnosvaiheessa annettu lausunto ja muut myöhemmin esitetyt kommentit.

Kaavoituksen vastine: *Lausunto kirjataan saapuneeksi.*

Vaasaan Vesi: Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon vesihuollon rakentamiseen ja suojaamiseen tarvittavat alueet. Kuulahdenkadun varrelle ja Suomen Sokerin ranta-alueelle on rakennettu toimiva vesihuolto. Vesihuolto tulee turvata rasitealueella, mikäli se ei sijoitu katu- tai viheralueille. Vesi ei vastusta alueen kehittämistä.

Kaavoituksen vastine: *Lausunto kirjataan saapuneeksi.*

Muistutukset

Kuulahdenkadun asukkaat: Ehdotusvaiheen nähtävilläolon yhteydessä kaksi rakennuksien omistajista keskusteli kaupungin edustajien kanssa ja yksi jätti kirjallisen muistutuksen. Keskustelut ja lähetetty muistutus koskivat pääosin kunkin omistamaa kiinteistöä ollen yksityiseen omaisuuteen liittyviä. Yksityisyydensuojan vuoksi kutakin muistutusta ei ole kirjoitettu tähän kaavaselostukseen, vaan ne on yhdistetty alapuolelle olevaksi yhteenvedoksi.

Asukastapaamisissa ja kirjallisessa muistutuksessa nousi esiin seuraavia teemoja:

1. Huvila-alueen ajojärjestelyt ja pysäköinti

Asukkaat ovat kokeneet haastavaksi huvila-alueen muuttuneet ajojärjestelyt, kun erillinen ajoreitti Siniseltä tieltä on katkaistu ja ajo on siirretty Kaarlentieltä haarautuvalle pihakadulle, joka on jalankululle ja ajoneuvoliikenteelle yhteinen reitti. Eri kulkumuotojen välillä on ollut konflikteja. Lisäksi muutoksen myötä postitoimituksilla ja vierailla on ollut vaikeuksia löytää huvila-alueelle.

Kuulahdenkatuun rajautuvien tonttien asukkaat suhtautuvat ristiriitaisesti autotallien rakentamiseen LPA-alueelle tonttien sijasta.

2. Tonttien hinnoittelu

Asukkaat toivovat, että tonttien tulevat myyntihinnat ja vuokrat määritellään kohtuullisiksi, koska alueen vanhaan rakennuskantaan liittyy kunnossapitovastuu ja suojeltavien rakennusten korjaustyöt vaativat runsaasti resursseja (rahaa, aikaa, osaamista). Toiveena on asukkaiden tasapuolinen kohtelu vuokrien määrittelyssä, koska nykytilanteessa alueella on voimassa vuokratasoltaan erilaisia vuokrasopimuksia.

Kaavoituksen vastine:

1. *Vaskiluodon metsässä kulkevia jalankulun ja ajoneuvoliikenteen reittejä on suunniteltu Vaskiluodon metsän yleissuunnitelman ja Vaskiluodon osayleiskaavan 2040 laatimisen aikaan ennen tämän kaavamuutoksen aloittamista. Nämä suunnitelmat laadittiin yhteistyössä kaupungin eri tulosalueiden kanssa. Suunnittelun tavoitteena oli kehittää alueen ulkoilureittien viihtyisyyttä ja turvallisuutta Vaskiluodon metsän ollessa koko keskusta-alueen asukkaita palveleva virkistysmetsä. Painopisteen ollessa virkistyskäytössä, ulkoilureittien ja ajoreittien väliset risteämiskohdat päätettiin minimoida ja ajoreitti Siniseltä tieltä suljettiin. Huvila-alueen vanha Siniseltä tieltä metsän läpi kulkenut ajoreitti ei ole osana*

tässä Kuulahdenkadun kaavamuutoksen kaava-alueessa, minkä vuoksi kaavalla ei oteta kantaa reitin käyttöön. Huvila-alueen lähiympäristön liikennemäärien merkittävä lisääntyminen Wärtsilän toimipisteen rakentumisen myötä ja sen aiheuttamat liikenteelliset muutokset ovat kaupungilla seurannassa. On mahdollista, että suuren työpaikka-alueen läheisiä ajoreittejä arvioidaan tulevina vuosina uudelleen ja reitti huvila-alueelle tulee uudelleen suunniteltavaksi. Sitä ennen nykyisiä reittejä pitkin tapahtuvaa huvila-alueelle saapumista yritetään selkeyttää uusilla katukylteillä. Kaavassa katualueille osoitetaan kadunnimet (Kuulahdenkatu, Julia Wikmanin polku, Vaskiluodonraitti), mikä osaltaan helpottaa huvila-alueen löytämistä, kun uudet nimet siirtyvät karttapalveluihin.

Uusien autotallien sijoittaminen autopaikkojen korttelialueelle (LPA) on ratkaisuna kompromissi. Kävelyetäisyys pihan ja autotallin välillä on paikoin varsin pitkä verrattuna tilanteeseen, jossa autotalli sijaitsisi tontilla. Tonteilla pysäköinti on jatkossakin mahdollista, mutta autotallien sijoittaminen niille on vaikeaa tonttien kapeuden (paloturvallisuus) ja merta kohti viettävän maaston vuoksi. Valittu ratkaisu säilyttää Kuulahdenkadun arvokkaan katunäkymän nykyisenlaisena.

2. *Kaavalla muodostettavien tonttien hinta-arviot valmistuivat ja esiteltiin huvila-alueen asukkaille luonnos- ja ehdotusvaiheen välisenä aikana. Myyntihinnat ovat yksityisten konsulttien ja kaupungin viranhaltijoiden valmistelemia ehdotuksia, jotka viedään poliittiseen hyväksymiskäsittelyyn kaavamuutoksen saatua lainvoiman. Arvioilla myyntihinnoista on ollut vaikutus siihen, minkä kokoiset tontit asukkaat ovat toivoneet kaavalla muodostettavan ja toiveet ovat ohjanneet kaavaratkaisua. Kaavamuutoksen myötä tonttien vuokrasopimuksien päivittäminen tulee ajankohtaiseksi niiden asukkaiden osalta, jotka haluavat jatkaa tontin vuokraamista. Päivittämisen yhteydessä vuokrasopimusten vuokrien suuruus ja vuokrausehdot, kuten vuokrasopimuksen pituus, on tavoitteena yhtenäistää tilanteessa, jossa alueella on voimassa sisällöltään hyvin erilaisia vuokrasopimuksia.*

5.6 Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

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

Asemakaavakartta ja –määräykset

- Korttelin 28 ja meren välisen ranta-alueen käyttötarkoitusmerkintä on korjattu ehdotusvaiheen VL/s:stä VL-1:ksi. Läheisen voimajohdon vuoksi alueella ei voi kasvaa suuria puita, minkä vuoksi puuston poistamisen salliva VL-1 soveltuu paremmin merkinnäksi.
- Korttelin 28 rannanpuoleisen AO/s -tontin rakennusalaa on hieman siirretty kauemmas merestä.
- Muutaman olemassa olevan rakennuksen rakennusoikeus on tarkistettu.
- AO/s -tontin aluesuojelun määräystä on täsmennetty siten, että määräyksellä säilytettäväksi ohjattavat pihapiirien arvot ja miten ne suunnittelussa tulee huomioida ilmenevät määräyksestä selkeämmin.
- Sr-3 määräystä on täsmennetty siten, että palauttavien ja rakennuksen tyyliin soveltuvien korjauksien velvoite koskee kaavalla suojeltavaa rakennuksen ulkoasua.
- Sr-9 määräys on täsmennetty muotoon: *Rakennuksen ulkoasun luonne tulee säilyttää.*
- VL-1-määräykseen on lisätty, että puustoa tulee ylläpitää siten, että voimajohdon turvallisuusvaatimukset täyttyvät.

- VL/s -määräykseen on lisätty, että alueella olevat vanhat kivirakenteet tulee säilyttää.
- Pumppaamon ohjeelliselle rakennusalalle on lisätty rakennusoikeus.
- Yleismääräyksissä uudisrakentamista koskevat määräykset on uudelleen järjestetty otsikoiden *Kaikki uudisrakennukset, Uudet päärakennukset* ja *Uudet talousrakennukset* alle.
- Jalkapallokentän länsipuolella ollut avo-ojan (kaavakartalla w-1) merkintä on poistettu. Oja osoittautui merkitykseltään vähäiseksi hulevesien hallinnan kannalta.
- Yleismääräyksiin on täydennetty, että järviruokojen poistaminen tulee tehdä lintujen pesimäajan ulkopuolella.
- Kuulahdenkadun venevalkaman käyttötarkoitusmerkintään on lisätty indeksi 1. Sen uusi kirjoitusasu LV-1. Venevalkaman ja lähivirkistysalueen (VL-1) välinen raja on tarkistettu. Lv-aluetta on vähäisesti laajennettu.
- Korttelin 24 kahdella eteläisemmällä tontilla talousrakennuksen rakennusalalta on poistettu merkintä *nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni*. Nuoli on korvattu ohjeellisella rakennusalalla.
- Uudisrakennusten enimmäisrunkosyvyyteen on lisätty 0,5 metriä.
- LPA-alueen autotallien rakennusaloja on tarkistettu ja lisätty on enimmäisleveydeksi 4,5 metriä.
- Muutamien määräysten lausejärjestystä ja yksitäisiä sanoja on tarkistettu.
- Vaskiluodonraitin ruotsinkielisen nimen kirjoitusasu on tarkennettu muotoon Vasklotstråket. Samaa kirjotusasua käytetään kaikissa vireillä olevissa kaavamuutoksissa, joiden kaava-alueella raitti on. Ehdotusvaiheessa nimessä ollut ylimääräinen s-kirjain on poistettu.

Kaavaselostus

- Täydennetty prosessin vaiheiden osalta.
- Ehdotusvaiheen aikana saapuneen palautteen (viranomaisten lausunnot ja osallisten muistutukset) referaatit ja vastineet.
- Asemakaavan kuvausta on tarkistettu niiden muutosten osalta, jotka tehtiin ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

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 2026. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: *www.vaasa.fi/kaavoitus/ak1103*.

Rakentamislupaprosessi on mahdollista aloittaa, kun asemakaava ja sen yhteydessä hyväksytty tonttijako saavat lainvoiman. Kaava-alue on jo pääosin rakennettua aluetta. Kaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen tulee todennäköisesti tapahtumaan vähitellen, kun tonttikohtaisesti omistajat suunnittelevat ja toteuttavat muutostöitä ja muutama uusi tontti tulevat myytäväksi ja aikaa vievät suunnittelu- ja lupaprosessit alkavat.

Katualueiden muutostyöt ja uuden kevyen liikenteen reitin toteuttaminen on kaupungin kuntatekniikan vastuulla. Kuntatekniikka ajoittaa reittien rakentamisen budjettinsa mukaisesti.

Huvila-alueen venevalkama

Korttelin 24 kiinteistöjen käytettäväksi osoitetaan ranta-alueelta 0,6 ha suuruinen venevalkama. Yhteisessä käytössä olevasta alueesta tehdään asukkaiden ja kaupungin välinen määräaikainen vuokrasopimus. Kaupunki ei osallistu alueen rakentamiseen tai ylläpitoon eikä siten ole vastuussa rakenteiden turvallisuudesta.

6.3 Toteutuksen seuranta

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

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

LIITTEET

LIITE 1. Asemakaavakartta ja kaavamääräykset.

LIITE 2. Viheralueiden hoitoluokituskartta.

LIITE 3. Havainnemateriaali.

LIITE 4. Rakentamistapaohje.

LIITE 5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

LIITE 6. Asemakaavan seurantalomake.

LIITE 7. Tonttijakokartat.

VAASA
VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
14. kaupunginosa
kortteli 23
sekä puisto- ja vesialueet

DETALJPLANEÄNDRING
stadsdel 14
kvarter 23
samt park- och vattenområden

KÄSITTELYT
BEHANDLINGAR

Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 10.01.2023
Vireilletulo / Aktuell 10.01.2023
OAS nähtävillä MRL §63 / PDB till påseende 17.01.2023
Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 05.12.2023
Valmist.vaiheen kuulem. MRA §30 / Hörande i beredningsskedet 12.12.2023
Kaupunkiympäristölautakunta / Stadsmiljönämnden 13.05.2026
Julkisesti nähtävillä MRA §27 / Till allmänt påseende 22.05.2026
Kaupunginhallitus / Stadsstyrelse 21.09.2026
Kaupunginvaltuusto / Stadsfullmäktige 28.09.2026
Päätöksen voimaantulosta ilmoittaminen AKL § 200 16.11.2026

KAAVOITUS
PLANLÄGGNING

Kaava nr / Stadsplan nr: 1103
Mittakaava / Skala: 1/ 2000
Laatinut / Uppgjord av: All
Piirtänyt / Ritad av: OJa
Pvm / Datum: 5.5.2026
Korjattu / Ändring: 11.9.2026

Päivi Korkealaakso

Korkealaakso Päivi
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör

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

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.
Planläggningens baskarta uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.

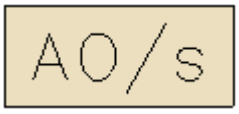
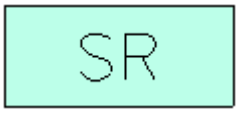
Vaasa 20.1.2026 Kiinteistöinsinööri
Vasa Fastighetsingenjör Benjamin Tulonen

Koskee kaupungin rekisterinpitoaluetta
Berör stadens registerföringsområde

0 100 200 m

27477004
27477049

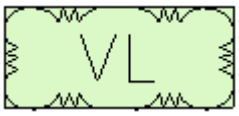
ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEBESTÄMMELSER

Merkintä	Selitys
	Erillispientalojen korttelialue. Kvartersområde för fristående småhus.
	Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Korttelialueen pihapiirit muodostavat ajallisesti yhtenäisen 1800-luvun lopun ja 1900-luvun alun huvila-alueen, jossa on nähtävissä rakentamisajankohdalle tyypillisiä piirteitä rakennusten sijoittamisessa pihapiirin sekä tältä ajalta peräisin olevia puutarhojen elementtejä, kuten kivirakenteita ja kasvillisuutta. Pihapiirien rakennushistorialliset ja maisemalliset arvot tulee säilyttää tai huomioida tontin uudisrakentamisen suunnittelun tai pihasuunnittelun yhteydessä. Muutoksia on ensisijaisesti tehtävä aikakauden suunnitteluperiaatteita kunnioittaen. Kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras. Kvartersområdets gårdsmiljöer utgör ett tidsmässigt enhetligt villaområde från slutet av 1800-talet och början av 1900-talet. Området uppvisar för byggnadstiden typiska drag i byggnadernas placering inom gårdsmiljöerna samt trädgårdselement från den här perioden, såsom stenkonstruktioner och växtlighet. Gårdsmiljöernas byggnadshistoriska och landskapsmässiga värden ska bevaras eller beaktas vid planeringen av nybyggnad på tomten eller i samband med gårdsplaneringen. Ändringar ska i första hand genomföras med hänsyn till tidsepokens planeringsprinciper.
	Suojeltujen rakennusten korttelialue. Kulttuurihistoriallisesti, rakennustaiteellisesti ja maisemallisesti merkittävä aluekokonaisuus, jonka arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Korttelialueelle saa sijoittaa asumista sekä ympäristövaikutuksiltaan siihen verrattavia kulttuuri-, kokoontumis- ja liiketiloja, jotka edistävät kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kohteen säilymistä. Kvartersområde för byggnader som ska skyddas. Kulturhistoriskt, arkitektoniskt och landskapsmässigt betydande områdeshelhet, vars värdefulla särdrag ska bevaras. I kvartersområdet får boende placeras samt kultur-, samlings- och affärslokaler som till miljökonsekvenserna kan jämföras med detta och främjar att ett kulturhistoriskt värdefullt objekt bevaras.
	Autopaikkojen korttelialue. Alueelle saa rakentaa yhden auton autotalleja, yhden autotallin / tontti. Kvartersområde för bilplatser. På området får endast enbilsgarage uppföras, ett garage per tomt.
	Venevalkama. Alueelle saa sijoittaa venelaitureita ja niiden yhteyteen oleskelualueen. Alueella olevat vanhat kivirakenteet tulee säilyttää. Alueen käytöstä sovitaan erillisin sopimuksin. Kulku venevalkamaan tapahtuu tonteilta. Småbåtsplats. På området får båtbryggor och i anslutning till dem ett vistelseområde placeras. De gamla

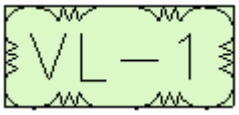
stenkonstruktionerna på området ska bevaras. Om användningen av området avtalas genom separata avtal. Tillträde till småbåtsplatsen sker från tomterna.



Venevalkama, jolla kulttuuriympäristön ominaispiirteet säilytetään.
Alueelle saa sijoittaa venevajatyyppisiä varastorakennuksia. Olevien rakennusten säilyttäminen ja korjaaminen on ensisijaista. Erillisten venevajojen muodostama yhtenäinen rakennusrivi tulee säilyttää. Uudisrakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 3,5 metriä. Uudisrakennuksessa tulee olla harjakatto ja keveät avoräystäät. Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta ja pääasiallisena värisävynä perinteisiä maavärien sävyjä. Maiseman tai kaupunkikuvan kannalta tärkeät puut on säilytettävä. Alueen käytöstä sovitaan erillisin sopimuksin.
Småbåtsplats, där kulturmiljöns särdrag bevaras.
På området får lagerbyggnader av typen båtskjul placeras. Det primära är att de befintliga byggnaderna bevaras och repareras. Den enhetliga rad byggnader som de separata båtskjulen bildar ska bevaras. En nybyggnads stomdjup får vara högst 3,5 meter. En nybyggnad ska ha sadeltak och lätta öppna takfötter. Som fasadmaterial ska trä användas och som huvudsaklig färgton traditionella nyanser av jordfärger. Viktiga träd med tanke på landskapet eller stadsbilden ska bevaras. Om användningen av området avtalas genom separata avtal.



Lähivirkistysalue.
Område för närrekreation.



Lähivirkistysalue, maankohoamisranta.
Alueella tulee mahdollistaa maankohoamisrannikon luontaiset kehitysvaiheet (avoimesta puustoiseksi.) Alue tulee säilyttää kasvillisuudeltaan monimuotoisena ja monikerroksellisena. Puustoa saa ylläpitää siten, että merinäkymiä säilyy Kuulahdenkadun pihapiireistä ja voimajohdon turvallisuusvaatimukset täyttyvät. Alueella olevat vanhat kivirakenteet tulee säilyttää.
Område för närrekreation, landhöjningsstrand.
Den naturliga utvecklingen av landhöjningskusten (från öppen strand till trädbevuxen) ska möjliggöras inom området. Vad gäller växtlighet ska området bevaras mångsidigt och flerskiktat. Trädbeståndet får skötas så att havsutsikten från gårdarna längs Månviksgatan bevaras och säkerhetskraven för en kraftledning uppfylls. De gamla stenkonstruktionerna på området ska bevaras



Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.
Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena metsänä. Olemassa olevaa puustoa, erityisesti suuria puita, on säilytettävä siten, että sallitaan vain turvallisuusperusteiset ja luonnonhoidon kannalta välttämättömät toimenpiteet. Alue tulee säilyttää kasvillisuudeltaan monimuotoisena ja monikerroksellisena. Metsänpohja tulee säilyttää ja lahopuujatkumo tulee turvata. Alueella olevat vanhat kivirakenteet tulee säilyttää.
Område för närrekreation där miljön bevaras.
Området ska bevaras som en skog i så naturligt tillstånd som möjligt. Det befintliga trädbeståndet, i synnerhet stora träd, ska bevaras så att endast åtgärder som är nödvändiga med tanke på säkerheten och naturvården tillåts. Vad gäller växtlighet ska området bevaras mångsidigt och flerskiktat. Skogsbotten ska bevaras och en obruten följd av murkna träd ska tryggas. De gamla stenkonstruktionerna på området ska bevaras.



Vesialue, joka muuttuessaan maa-alueeksi on virkistysaluetta.
Muutos maa-alueeksi voi tapahtua maankohoamisen seurauksena. Alueelle saa sijoittaa pieniä, puurakenteisia laitureita.
Vattenområde som när det omvandlas till mark är rekreationsområde.
Omvandlingen till markområde kan ske till följd av landhöjning. Små bryggor i träkonstruktion får placeras i området.

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.

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

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



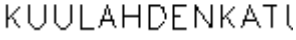
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.



Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.



Korttelin numero.
Kvartersnummer.



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



Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

11/2

Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennuksen korkeuden.
Det understreckade talet anger den byggnadshöjd som ovillkorligen bör iakttas.

II

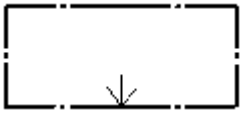
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.



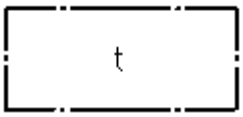
Rakennusala.
Byggnadsyta.



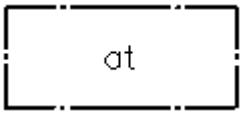
Ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.



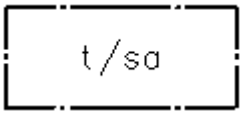
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Talousrakennukseen saa sijoittaa varaston, saunatilan, vierasmajan, autotallin tai muun huvila-asumiseen perinteisesti liittyvän toiminnon tiloja, mutta ei asuntoa.
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
I ekonomibyggnaden får förråd, bastuutrymme, gäststuga, garage eller rum för annan funktion som traditionellt ansluter sig till villaboende placeras, men inte bostad.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa autotallin.
Byggnadsyta, på vilken ett garage får placeras.



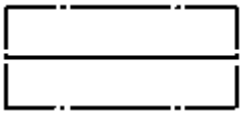
Talousrakennuksen rakennusala, jolla oleva sauna tai muu rantarakennus voidaan säilyttää ja korjata. Rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksella on kiellettyä.
Byggnadsyta för ekonomibyggnad, på vilken en befintlig bastu eller annan strandbyggnad kan bevaras och renoveras. Det är förbjudet att ersätta byggnaden med en nybyggnad.

(a)

Suluissa oleva kirjain osoittaa, minkä tontin ranta-/saunarakennus/autotalli on.
Bokstaven inom parentes anger till vilken tomt strand-/bastubyggnaden/garaget hör.

(24)

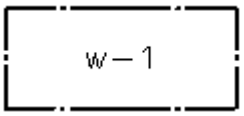
Suluissa oleva numero osoittaa korttelin, jonka autopaikkoja/venepaikkoja saa alueelle sijoittaa.
Siffran inom parentes anger det kvarter vars bilplatser/båtplatser får placeras på området.



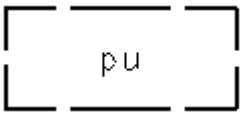
Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Linje som anger takåsens riktning.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa huoltorakennuksen.
Riktgivande byggnadsyta på vilken en servicebyggnad får placeras.



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.



Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa pumppaamon. Pumppaamo tulee sopeuttaa ympäristöönsä julkisivuvärityksen, -materiaalien, kattomuodon ja istutusten avulla.
Pumppaamon rakennusoikeus on 10 m².
Riktgivande byggnadsyta på vilken en pumpstation får placeras. Pumpstationen ska anpassas till sin omgivning med hjälp av fasadens färg och material, takets form och planteringar.
Byggrätten för pumpstationen är 10 m².



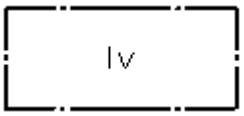
Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon. Muuntamon tarkka sijainti tulee suunnitella siten, että olemassa olevaa puustoa poistetaan mahdollisimman vähän. Muuntamo tulee sopeuttaa ympäristöönsä julkisivuvärityksen avulla.
Muuntamon rakennusoikeus on 10 m².
Riktgivande byggnadsyta, där en transformator får placeras. Transformatorns exakta läge ska planeras så att så lite av det befintliga trädbeståndet som möjligt avlägsnas. Transformatorn ska anpassas till sin omgivning med hjälp av fasadens färgsättning. Byggrätten för transformatorn är 10 m².



Ohjeellinen pelikentäksi varattu alueen osa. Pelikentän pintamateriaalina ei saa käyttää ympäristölle haitallisia aineita, jotka voivat levitä ympäristöön.
Riktgivande del av område som reserveras som spelplan. Spelplanen får inte beläggas med material som innehåller för miljön skadliga ämnen som kan spridas i miljön.



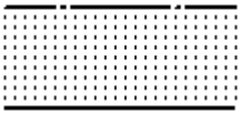
Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Riktgivande parkeringsplats.



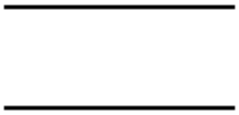
Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.
Del av vattenområde där båtbryggor får placeras.



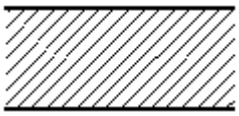
Säilytettävä ja täydennettävä puurivi. Maisemallisesti arvokkaat lehmukset tulee säilyttää elinvoimaisina ja tarvittaessa uudistaa.
Trädrad som skall bevaras och kompletteras. De landskapsmässigt värdefulla lindarna ska bevaras livskraftiga och vid behov förnyas.



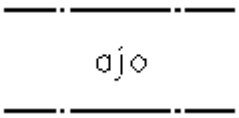
Istutettava alueen osa. Olemassa olevaa kasvillisuutta tulee säilyttää ja täydentää.
Områdesdel som ska planteras. Den befintliga växtligheten ska bevaras och kompletteras.



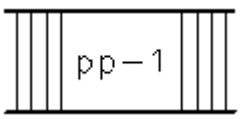
Katu.
Gata.



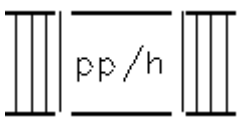
Pihakatu.
Gårdsgata.



Ajoyhteydelle varattu alueen osa. Ajoyhteyttä ei saa asfaltoida.
Områdesdel som reserverats för en körförbindelse. Körförbindelsen får inte asfalteras.



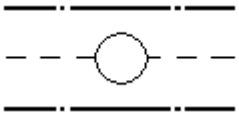
Kävelyn ja pyöräliikenteen pääreitti.
Huvudrutten för gång- och cykeltrafik.



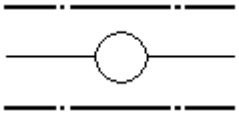
Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu. Reittiä ei saa asfaltoida ja sen enimmäisleveys on 3 metriä.
För gång- och cykeltrafik reserverad riktgivande områdesdel, där servicekörning är tillåten. Leden får inte asfalteras och dess maximibredd är 3 meter.



Ohjeellinen ulkoilureitti.
Riktgivande friluftled.



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



Johtoa varten varattu alueen osa. Alueella kasvillisuuden, rakennusten ja muiden rakenteiden korkeutta rajoitetaan sähköyhtiön määräysten mukaan. Alueen käyttöä koskevat suunnitelmat tulee hyväksyttää sähköyhtiöllä hyvissä ajoin.
z=sähkö
För ledning reserverad del av område. Växtlighetens, byggnadernas och andra konstruktioners höjd begränsas enligt elbolagets anvisningar. Planerna för användningen av området ska lämnas till elbolaget för godkännande i god tid.
z=elektricitet

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. Muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa on otettava yhteyttä alueellisen vastuumuseoon hyvissä ajoin. Mikäli rakennuksen ulkoasuun, kuten julkisivuihin tai vesikattoon, on aikaisemmin tehty tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on niihin kohdistuvat korjaukset tehtävä tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.
Byggnad som ska skyddas.
En kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefull byggnad som inte får rivas. I byggnaden får sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten utföras som inte fördärvar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. När ändrings- och reparationsarbeten planeras ska det regionala ansvarsmuseet kontaktas i god tid. Om byggnadens yttre, såsom fasader eller yttertak, tidigare har varit föremål för åtgärder som strider mot detta mål ska dessa repareras på ett sätt som passar in i stilen.

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 otettava yhteyttä alueellisen vastuumuseoon hyvissä ajoin.
Byggnad som ska skyddas.
En kulturhistoriskt viktig byggnad som inte får rivas. Reparations- och ändringsarbeten i byggnaden ska vara sådana att byggnadens yttre karaktär bevaras och att detaljerna, materialen och färgerna passar ihop med byggnadens karaktär. När ändrings- och reparationsarbeten planeras ska det regionala ansvarsmuseet kontaktas i god tid.

sr – 9

Suojeltava rakennus.
Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan aluekokonaisuuden kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen ulkoasun luonne tulee säilyttää. Muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa on otettava yhteyttä alueellisen vastuumuseoon hyvissä ajoin.
Byggnad som ska skyddas.
En med tanke på den kulturhistoriskt värdefulla områdeshelheten viktig byggnad, som inte får rivas. Byggnadens yttre karaktär ska bevaras. När ändrings- och reparationsarbeten planeras ska det regionala ansvarsmuseet kontaktas i god tid.

sr – 10

Suojeltava rakennelma (maakellari, kivipengerrys).
Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennelma, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä rakennelman ulkoasu tulee säilyttää ja korjauksissa tulee noudattaa alkuperäistä rakennustapaa. Muutos- ja korjaustöitä suunniteltaessa on otettava yhteyttä alueellisen vastuumuseoon hyvissä ajoin.
Konstruktion som ska skyddas (jordkällare, stenterrassering).
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 iakttas. När ändrings- och reparationsarbeten planeras ska det regionala ansvarsmuseet kontaktas i god tid.

s – 1

Suojeltava alueen osa.
Kaupunkikuvallisesti tärkeä ja kulttuurihistoriallisesti arvokas alueen osa, jonka vanhat vajarakennukset voidaan säilyttää. Rakennuksen korvaaminen uudisrakennuksella on kiellettyä.
Del av område som ska skyddas.
En för stadsbilden viktig och kulturhistoriskt värdefull del av område där gamla skjulbyggnader kan bevaras. Det är förbjudet att ersätta byggnaden med en nybyggnad.

s – 2

Säilytettävä katualueen osa.
Historiallisesti arvokas ajoväylä, jonka nykyinen luonne, linjaus ja korkeusasema on säilytettävä. Katualuetta ei tule asfaltoida. Kadun valaistus ja muu kadunkalustus tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että se tukee historiallisen ympäristön säilymistä. Ennen katusuunnitelman hyväksymistä on neuvoteltava alueellisen vastuumuseon kanssa.
Gatuområdesdel som ska bevaras.
En historiskt värdefull körväg vars nuvarande karaktär, dragning och höjdläge ska bevaras. Gatuområdet ska inte asfalteras. Belysningen på gatan och övriga gatuinventarier ska planeras och genomföras så att de stöder bevarandet av den historiska miljön. Innan gatuplanen godkänns ska förhandlingar föras med det regionala ansvarsmuseet.

YLEISMÄÄRÄYKSET

1. KORJAUS- JA UUDISRAKENTAMINEN
Rakennusten korjaus- ja muutostöiden sekä uudisrakentamisen suunnittelu tulee tehdä yhteistyössä alueellisen vastuumuseon kanssa.
Asemakaavan toteuttamisessa tulee noudattaa asemakaavaa varten laadittua erillistä rakentamistapaohjetta.
Korjaus-, muutos- ja uudisrakennustöiden tulee olla sellaisia, että aluekokonaisuuden luonne säilyy ja että yksittäiset rakennukset sopivat pihapiiriin mittasuhteiltaan ja arkkitehtuuriltaan.

Vanhojen rakennusten korjaus- ja muutostyöt
Julkisivujen kunnossapito- ja korjaustoimenpiteiden on oltava säilyttäviä tai palauttavia.
Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja -oikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa sisäänkäyntikatoksia ja avokuisteja, mutta ei kuitenkaan 4,0 metriä lähemmäs naapuritontin rajaa eikä 1,5 metriä lähemmäs katualueen rajaa. Kuistien, parvekkeiden ja katosten tulee olla ilmeeltään keveitä.
Vanhan rakennuksen laajennus tulee suunnitella kunnioittaen rakennuksen tyyliä siten, että kokonaisuudesta muodostuu yhtenäinen.

Kaikki uudisrakennukset
Uudisrakennuksen tulee olla pohjamuodoltaan kapearunkoinen ja suorakaiteen muotoinen.
Rakennukseen ei saa rakentaa kellaria.

Lasia saa käyttää vain maltillisen kokoisina pintoina ikkunoissa ja kuistilasituksissa. Rakennuksen korkeusaseman suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen tulvaherkkyyteen.

Uudet päärakennukset
Uuden päärakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 8,5 metriä. Rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattu puu. Rakennuksessa on oltava harjakatto tai mansardikatto. Harjakaton on oltava symmetrinen ja harjan massan pidemmän sivun suuntainen. Kuulahdenkadulla rakennuksen kattokulma tulee olla vähintään 45 astetta ja Julia Wikmanin polulla 30 astetta. Katemateriaali tulee olla saumapeltikate ja väriltään sen tulee olla vihreä, punainen tai musta. Kuulahdenkadulla rakennuksen julkisivun värityksenä tulee käyttää jugendille tai klassismille tyypillisiä värisävyjä ja Julia Wikmanin polulla punamullan sävyä tai muuta lämpimän sävyistä maaväriä.

Uudet talousrakennukset
Talousrakennuksen tulee soveltua päärakennuksen arkkitehtuurin ja olla sille alisteinen. Uuden talousrakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 5,5 metriä. Rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattu puu tai tiili. Kuulahdenkadulla tontin pohjoisrajan suuntaisessa talousrakennuksessa tulee olla jyrkkä pulpettikatto, jonka katon lape kallistuu tontin sisäosaan päin. Muualla talousrakennuksen rakennusalalla rakennuksessa tulee olla harjakatto. Katemateriaali tulee olla saumapeltikate tai perinteinen huopakate ja väriltään sen tulee olla vihreä, punainen tai musta. Kuulahdenkadulla rakennuksen julkisivun värityksenä tulee käyttää jugendille tai klassismille tyypillisiä värisävyjä tai punamullan sävyä tai muuta lämpimän sävyistä maaväriä ja Julia Wikmanin polulla punamullan sävyä tai muuta lämpimän sävyistä maaväriä.

LPA-alueen autotallit
Autotallissa tulee olla harjakatto ja puuverhous. Autotallin julkisivun enimmäiskorkeus on 3,0 metriä ja enimmäisleveys 4,5 metriä.

2. PIHAT
Alueen rantaviivaa kohti viettävä topografia tulee säilyttää, minkä vuoksi piha-alueiden jäsentely on tehtävä maaston luonnollista korkeusasemaa mukaillen. Rakennusta ympäröivää maanpintaa saa korottaa hienovaraisilla täytöillä, joiden ulkoasu sopii alueen vanhoihin kivipengerryksiin.
Pihojen kasvillisuudella jäsennelty luonne ja puutarhojen ominaispiirteet (esim. kasvilajisto sekä kivijalat, -portaat, -pengerrykset ja -muurit) tulee säilyttää. Kivirakenteita korjattaessa ja uudelleen rakennettaessa tulee noudattaa alkuperäistä rakennustapaa.
Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee olla kasvipeitteisiä. Ne tulee pitää luonnontilaisena tai istuttaa suosien huvila-aikakaudelle ominaisia perinnelajeja tai alueelle tyypillisiä luonnonvaraisia lajeja.
Asfalttia ei saa käyttää päällysteenä tonteilla, vaan esimerkiksi kulkuväylissä ja pysäköintipaikoissa on käytettävä vettä läpäisevää päällystettä. Pihoilla ei sallita laajoja päällystettyjä pintoja. Käytettävien pintamateriaalien ja valaistuksen tulee olla alueen luonteeseen sopivia.
Kuulahdenkadun varrella olevat pihat tulee rajata kadun suuntaan valkoiseksi peittomaalatulla pystysäleaidalla.

3. LUONNONMUKAINEN RANTAVIIVA JA VESIALUE
Kuulahdella on havaittu luonnonsuojelulailla (69 §) rauhoitettu meriuposkuoriainen (Macroplea pubipennis). Rantaviiva tulee säilyttää luonnonmukaisena, minkä vuoksi laaja-alainen vesialueen ruoppaaminen on kielletty. Ruoppauksen laajuuden arvioinnissa tulee olla yhteydessä valvovaan ympäristöviranomaiseen. Lisäksi muut veden laatua heikentävät toimet,

kuten haitta-aineita sisältävien hulevesien johtaminen vesialueelle, ovat kielletty. Vesialueella saa suorittaa järviruokokasvustojen avaamista niittämällä. Järviruon poistaminen tulee tehdä alueellisesti ja ajallisesti porrastaen huomioiden, että vesilinnuille ja muulle eliöstölle jää riittävästi ruovikkoa lisääntymiseen ja että niittäminen tehdään lintujen pesimäajan ulkopuolella.

4. LAITTEET
Kaavakartalle määritellyn rakennusalan ja -oikeuden lisäksi lähivirkistysalueelle (VL/s) voidaan sijoittaa teknistä huoltoa palvelevia rakennelmia (esim. muuntamot). Sijoittamista ja julkisivua koskee muuntamon ohjeellisen rakennusalan määräys.

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

6. HULEVEDET
Hulevesien syntyä ehkäistään käyttämällä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja kerroksellista, monimuotoista kasvillisuutta. Syntyvät hulevedet tulee ohjata tontin kasvillisuuden käyttöön ja imeyttää maahan tontilla.

7. PYSÄKÖINTI
Autopaikkojen vähimmäismäärät:
pientalot 2 ap / tontti
suojeltavat rakennukset 1 ap / 100 k-m²

Ennen tämän kaavan lainvoimaisuutta rakennusluvan saaneelle rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakentamislupa sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty:
- tontin rakennusalasta, kun olemassa oleva rakennus sijaitsee sen alueen ulkopuolella, joka on kaavassa merkitty rakennusalaksi.

Tämän asemakaavan alueella oleville tonteille on laadittava erillinen sitova tonttijako.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

1. RENOVERING OCH NYBYGGANDE
Planering av reparations- och ändringsarbeten i byggnader samt nybyggnad ska göras i samarbete med det regionala ansvarsmuseet. Vid genomförandet av detaljplanen ska den separata bygganvisningen som upprättats för detaljplanen följas.
Renoverings-, ändrings- och nybyggnadsarbetena ska vara sådana att områdeshelhetens karaktär bevaras och att enskilda byggnader passar in på gårdsplanen vad gäller skala och arkitektur.

Renoverings- och ändringsarbeten i gamla byggnader
Underhålls- och renoveringsåtgärder på fasaderna ska vara bevarande eller återställande.
Utöver den byggnadsyta och byggrätt som fastställts på plankartan kan i kvartersområdena placeras entrétak och öppna verandor, men emellertid inte närmare än 4,0 meter från gränsen till granntomten och inte närmare än 1,5 meter från gränsen till gatuområdet. Verandor, balkonger och skyddstak ska ge ett lätt intryck.
Utbyggnad av en gammal byggnad ska planeras med respekterande av byggnadsstilen så att helheten blir enhetlig.

Alla nybyggnader
Nybyggnaden ska ha en smal stomme och rektangulär grundform.
Det är förbjudet att bygga källare i byggnaden.
Glas får användas endast i fönster och som måttfulla ytor vid inglasning av verandor.
Vid planeringen av byggnads höjdläge ska särskild uppmärksamhet fästas vid områdets översvämningskänslighet.

Nya huvudbyggnader
En ny huvudbyggnads stomdjup får vara högst 8,5 meter. Byggnads fasadmaterial ska vara täckmålat trä. Byggnaden ska ha sadeltak eller mansardtak. Sadeltaket ska vara symmetriskt och takåsen ligga parallellt med massans långsida. På Månviksgatan ska byggnadens takvinkel vara minst 45 grader och på Julia Wikmans stig 30 grader. Taket ska beläggas med falsad plåt i antingen grönt, rött eller svart. På byggnadens fasader vid Månviksgatan ska färgtoner som är typiska för jugend eller klassicism användas och vid Julia Wikmans stig rödmyllenyanser eller andra jordfärger i varma nyanser.

Nya ekonomibyggnader
Ekonomibyggnaden ska anpassas till huvudbyggnadens arkitektur och vara underordnad den. En ny ekonomibyggnads stomdjup får vara högst 5,5 meter. En byggnads fasadmaterial ska vara täckmålat trä eller tegel. På Månviksgatan ska ekonomibyggnader i riktning med tomtens norra gräns ha ett brant pulpettak som sluttar in mot tomten. I övrigt ska byggnaderna inom ekonomibyggnadens byggnadsyta ha sadeltak. Taket ska beläggas med falsad plåt eller traditionell filt i grönt, rött eller svart. På byggnadens fasader vid Månviksgatan ska färgtoner som är typiska för jugend eller klassicism, rödmyllenyanser eller andra jordfärger i varma nyanser användas och vid Julia Wikmans stig rödmyllenyanser eller andra jordfärger i varma nyanser.

Garage på LPA-området
Garaget ska ha sadeltak och träbeklädnad. Maximihöjden på garagets fasad är 3,0 meter och den maximala bredden 4,5 meter.

2. GÅRDAR
Topografin som vetter mot områdets strandlinje ska bevaras, vilket innebär att gårdsområdenas disposition ska göras så att den följer terrängens naturliga höjdläge. Markytan som omger byggnaden får höjas med diskreta utfyllnader, vilkas utseende passar med områdets gamla stenterrasseringar.
Gårdarnas karaktär som formats med växtlighet och trädgårdarnas särdrag (t.ex. växtarter samt stenfötter, -trappor, -terrasseringar och -murar) ska bevaras. När stenkonstruktioner repareras och byggs om ska det ursprungliga byggsättet följas.
De obebyggda tomtdelar som inte används för trafik eller parkering ska vara växtbeklädda. De ska hållas i naturtillstånd eller planteras genom gynnande av traditionella arter som är typiska för villatidsperioden eller vilda arter som är typiska för området.
Asfalt får inte användas som beläggning på tomterna, utan till exempel på trafikfälten och parkeringsplatserna ska det användas beläggning som är vattengenomsläpplig. På gårdarna tillåts inte omfattande ytor med beläggning. De ytmaterial som används och belysningen ska passa in i områdets karaktär.
Gårdarna invid Månviksgatan ska avgränsas mot gatan med ett i vitt täckmålat staket med stående ribbor.

3. NATURLIG STRANDLINJE OCH VATTENOMRÅDE
Vid Månviken har stor natebock (Macroplea pubipennis), som är fridlyst enligt naturvårdslagen (69 §), observerats. Strandlinjen ska bevaras i naturtillstånd, och därför är omfattande

muddringar i vattenområdet förbjudna. Vid bedömning av muddringens omfattning bör den övervakande miljömyndigheten kontaktas. Dessutom är åtgärder som försämrar vattnets kvalitet förbjudna, såsom ledning av dagvatten som innehåller skadliga ämnen ut i vattenområdet. På vattenområdet får vassväxtligheten öppnas genom slåtter. Avlägsnande av vass ska göras områdesvis och tidsmässigt differentierat med beaktande av att det ska bli kvar tillräckligt med vassbestånd för sjöfåglars och andra organismers fortplantning och så att slåttern utförs utanför fåglarnas häckningssäsong.

4. ANLÄGGNINGAR
Utöver den byggnadsyta och byggrätt som fastställts på plankartan kan på närrekreationsområdet (VL/s) placeras anläggningar för teknisk försörjning (t.ex. transformatorer). En bestämmelse om placering och fasad gäller för transformators riktgivande byggnadsyta.

5. SURA SULFATJORDAR
Innan ett byggprojekt/åtgärder påbörjas ska förekomsten och behandlingen av eventuella sura sulfatjordar utredas.

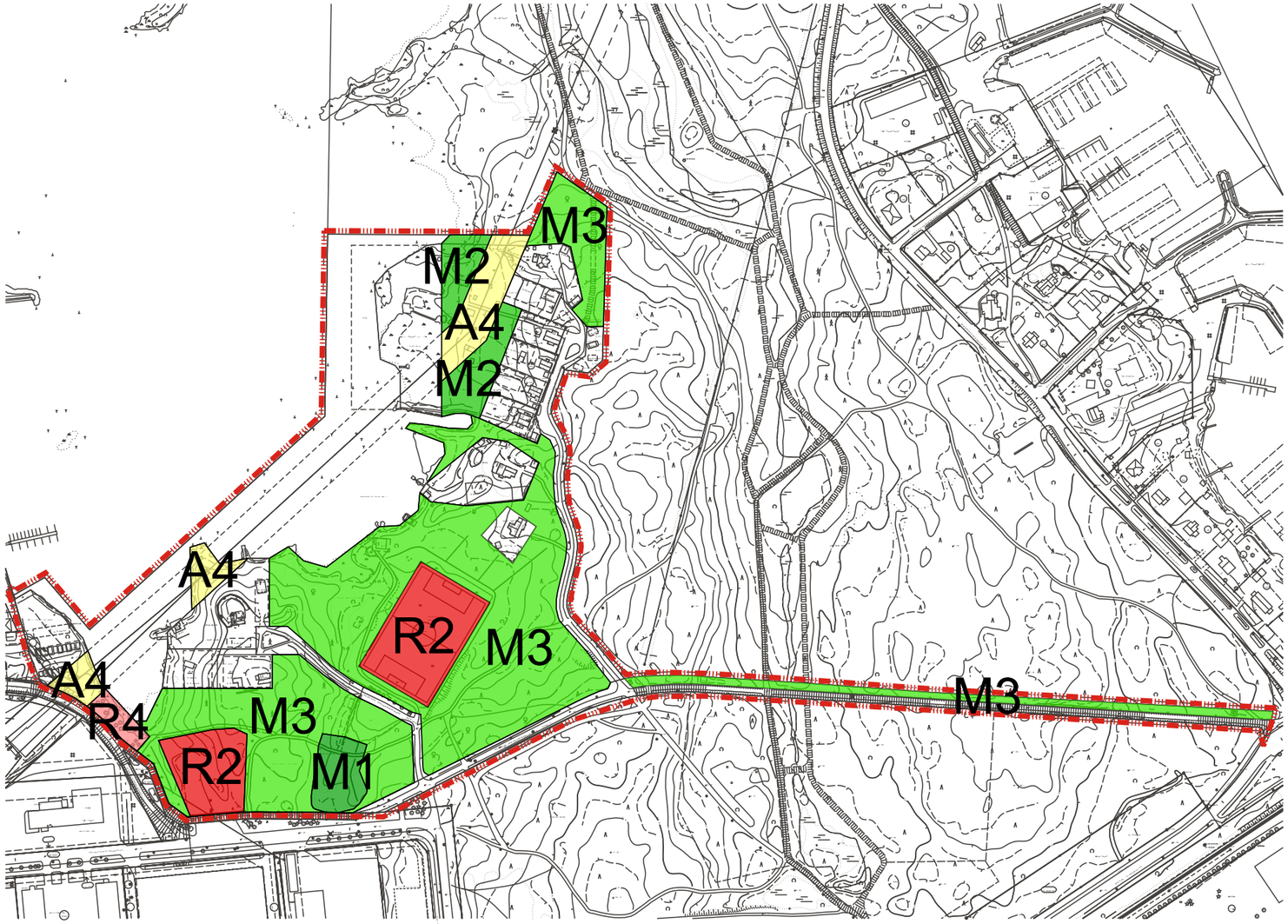
6. DAGVATTEN
Uppkomsten av dagvatten ska förebyggas genom användning av vattengenomsläppliga ytmaterial och flerskiktad, mångformig växtlighet. Det dagvatten som uppkommer ska ledas så att det kan användas av växtligheten på tomten och infiltreras i marken på tomten.

7. PARKERING
Minimiantal bilplatser:
småhus 2 bp / tomt
skyddade byggnader 1 bp / 100 m² vy

Bygglov för ändringar och reparationer kan beviljas för en byggnad för vilken bygglov har beviljats innan denna plan har vunnit laga kraft utan hinder av vad som bestäms i detaljplanen om:
- tomtens byggnadsyta, om den befintliga byggnaden ligger utanför det område som i planen är angivet som byggnadsyta.

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

Kuulahdenkatu
Månviksgatan
HOITOLUOKAT
SKÖTSELKLASSER



A4 Avoin alue. Öppet område.

PINTA-ALAT AREALER

1087 m²
1193 m²
3637 m²

Kokonaispinta-ala Totalareal 5917 m²

M1 Arvometsä. Skog med speciella värden.

PINTA-ALAT AREALER

2518 m²

Kokonaispinta-ala Totalareal 2518 m²

M2 Lähimetsä. Närskog.

PINTA-ALAT AREALER

2031 m²
2788 m²

Kokonaispinta-ala Totalareal 4819 m²

M3 Ulkoilu- ja virkistysmetsä. Frilufts- och rekreationsskog.

PINTA-ALAT AREALER

15856 m²
42292 m²
4377 m²
3391 m²

Kokonaispinta-ala Totalareal 65916 m²

R2 Toimintaviheralue. Bruksgrönområde.

PINTA-ALAT AREALER

4248 m²
7079 m²

Kokonaispinta-ala Totalareal 11327 m²

R4 Suoja- ja vaihettumisviheralue. Skydds- och övergångsområde.

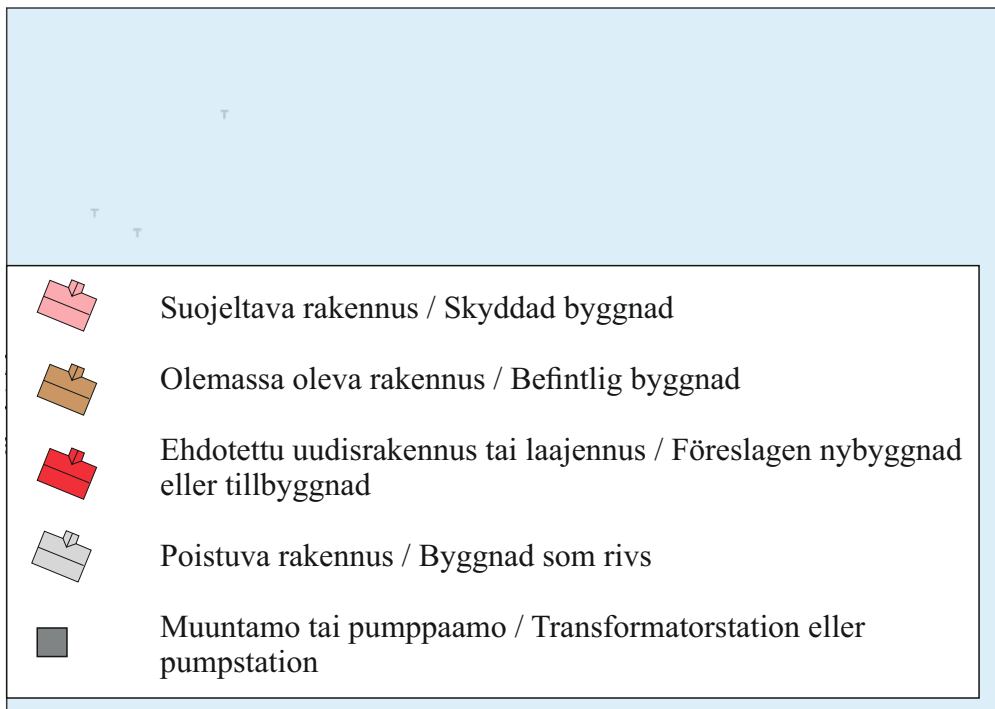
PINTA-ALAT AREALER

1055 m²

Kokonaispinta-ala Totalareal 1055 m²

ak1103 KUULAHDENKATU / MÅNVIKSGATAN
Havainnekuva / Illustrationen

Havainnekuvassa esitetään yksi mahdollinen toteutumisvaihtoehto - I illustrationen framförs en möjlig implementering



VAASA.
VASA.



RAKENTAMISTAPAOHJE

ASEMAKAAVA NRO 1103

KUULAHDENKADUN HUVILA-ALUE

Koskee kortteleita nro

905-14-24–28

Ehdotus 5.5.2026

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 28.9.2026



Tekijät

Vaasan kaavoitus.

Rakentamistapaohjeen tarkoitus ja oikeusvaikutteisuus

Näiden rakentamistapaohjeiden tavoitteena on ohjata rakentajia ja korjaajia säilyttämään Kuulahdenkadun huvila-alueen arvokasta kulttuuriympäristöä. Rakentamistapaohje on asemakaavan liiteasiakirja, joka täsmentää asemakaavan ja siihen liittyvien kaavamääräysten sisältöä. Se esittää alueella hyväksyttävän rakentamistavan. Rakentamistapaohjeiden periaatteita noudattava suunnitelma sujuvoittaa rakentamislupaprosessia.

Rakentamistapaohjeen käyttö

Rakentamistapaohjetta käytetään ohjeena suunnittelijoille ja rakentajille ja sitä tulkitsee rakennusvalvonta. Rakentamistapaohjeessa annetaan yleisohjeita pihoille sekä asuin- ja talousrakennusten rakentamiseen, korjaamiseen ja laajentamiseen. Alueen asemakaavassa on paljon alueen rakentamistapaa ohjaavia kaavamääräyksiä, joihin tulee tutustua tämän rakentamistapaohjeen lisäksi.

Rakentamistapaohjekorttien sisältö:

T TONTTI

T1 rakennusten sijoittaminen tontille
T2 rakennuksen korkeusasema

R RAKENNUS

R1 massoittelu, mittasuhteet ja koko
R2 katot
R3 kuistit ja parvekkeet
R4 laajentaminen

J JULKISIVU

J1 jäsentely ja materiaalit
J2 värit ja pintakäsittelyt
J3 ikkunat ja ovet
J4 laitteet

P PIHA

P1 pintamateriaalit, valaistus ja kasvillisuus
P2 hulevesien hallinta
P3 aidat

SUOJELLUN ALUEEN RAKENTAMISTAPA

Kuulahdenkadun huvila-alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Alueen rakennuskannan vanhimmat osat ovat rakennustaiteellisesti merkittäviä. Rakennuksissa tehtävät korjaustoimenpiteet tulee suunnitella ja tehdä suurella huolellisuudella.

Säilyttävä korjaaminen

Säilyttävällä korjaamisella tarkoitetaan rakennetun ympäristön, rakennuksen tai sen osan korjausta kiinnittäen erityistä huomiota sen kulttuurihistoriallisiin arvoihin ja vanhaan rakentamistapaan. Tämä tarkoittaa, että rakennuksessa korjataan vain se osa, joka on rikki käyttäen alkuperäisiä ja hyväksi todettuja menetelmiä. Tällöin rakennukseen voi muodostua erilaisia kerrostumia, kun korjataan esimerkiksi osa julkisivulaudoituksesta.

Hyvä suunnittelu

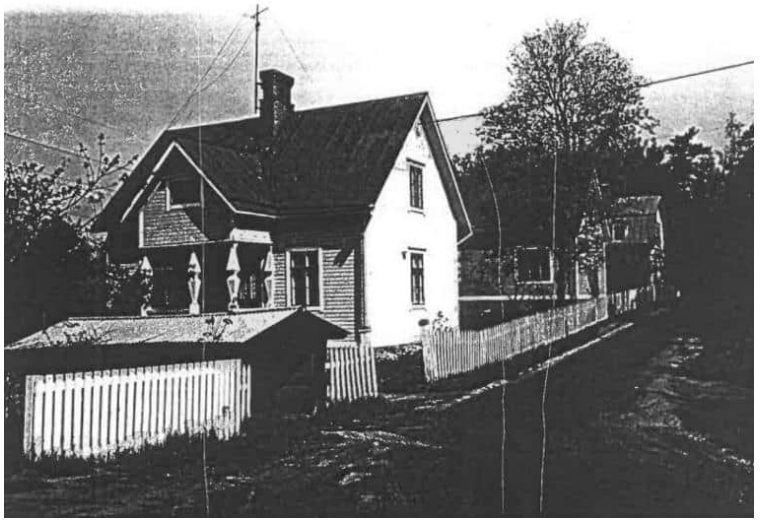
Rakennushankkeella tulee olla asiantunteva suunnittelija. Kuulahdenkadun huvila-alueella suunnittelijalta vaaditaan tuntemusta rakennuksen ominaispiirteiden säilyttämisestä, perinteisestä rakentamistavasta ja rakentamisen sovittamisesta arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön. Myös pienillä hankkeilla, kuten aidan rakentamisella, on vaikutusta kaupunkikuvaan.

Laadukas suunnittelu edesauttaa onnistunutta lopputulosta. Vaasan rakennusvalvonta myöntää alueen rakentamisluvat. Rakennusvalvonta pyytää lausunnon Pohjanmaan museolta lupaprosessin yhteydessä. Pohjanmaan museolta on suositeltavaa tiedustella jo etukäteen suunniteltavan rakennushankkeen reunaehdoista; miten kyseinen muutos- tai korjaustyö kannattaisi tehdä, jotta rakennuksen kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot säilyisivät mahdollisimman hyvin?

Rakentajia ja tavarantoimittajia valitessa kannattaa etsiä rakennusperinteen ammattilaisia, jotka taitavat vanhat työtavat ja tuntevat oikeat materiaalit.

Asemakaavamääräys:

- Rakennusten korjaus- ja muutostöiden sekä uudisrakentamisen suunnittelu tulee tehdä yhteistyössä alueellisen vastuumuseon kanssa.



Kuva vuodelta 1978 (Pohjanmaan museon inventointi 1993).



Kuva syksyltä 2020.

TONTTI

T1 UUDISRAKENNUSTEN SIJOITTAMINEN TONTILLE

Rakennusten massoittelu

Kuulahdenkadun huvila-alueella tonteilla on perinteisesti ollut yksi päärakennus ja talousrakennuksia. Tältä pohjalta kaavan periaatteena on jakaa tontin rakennusoikeus erillisiin rakennuksiin: päärakennuksen ja erillisten talousrakennusten rakennusalat on osoitettu asemakaavassa. Asemakaavassa talousrakennuksen rakennusala osoitetaan laajana. Kaavaan liittyvässä havainnepiirroksessa esitetään vaihtoehto talousrakennuksen sijoittamiseen rakennusalalla.

Nykyistä pihapiiriä täydentävän uuden talousrakennuksen tulee istua vanhaan rakennuskantaan. Talousrakennuksen tulee olla luonteeltaan alisteinen päärakennuksen rinnalla. Tällä tarkoitetaan rakennuksen koon lisäksi myös arkkitehtuuria. Perinteisesti talousrakennukset ovat olleet päärakennusta vaatimattomampia ja detaljoinniltaan yksinkertaisempia. Täydennysrakennusten suunnittelussa tulee pyrkiä siihen, että vanhan rakennuskannan asema tontilla ja lähiympäristössä säilyy. Kuulahdenkatuun rajautuvissa pihapiireissä kapean, suorakaiteen muotoisen talousrakennuksen sijoittaminen tontin pohjoisrajan suuntaisesti on alueelle historiallisesti sopiva ratkaisu. Näin tontin käyttö on tehokasta ja puutarhalle jää mahdollisimman paljon tilaa.

Asemakaavamääräys:

- Talousrakennuksen tulee soveltua päärakennuksen arkkitehtuurin ja olla sille alisteinen.

Rakennusten sijoittuminen maastoon

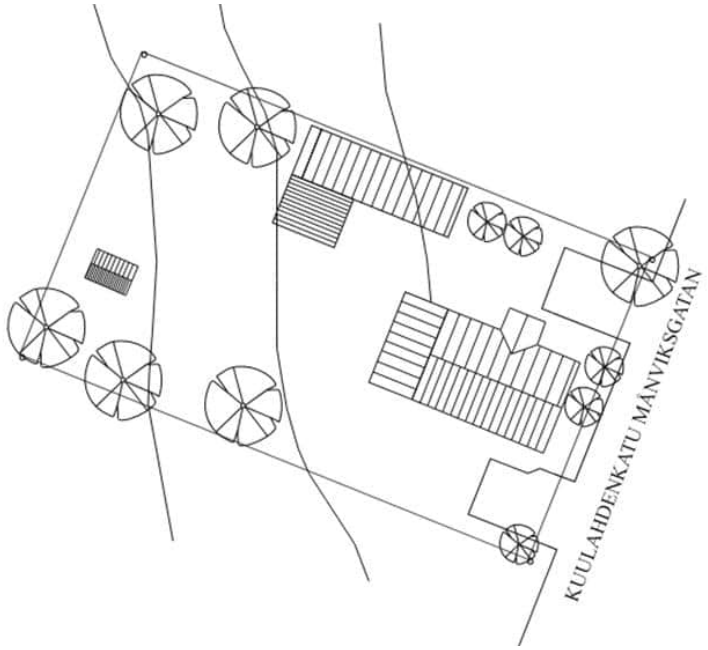
Rakennukset tulee sovittaa maastoon välttäen mittavaa maaston muokkausta. Katso seuraavan sivun kortti T2.

Asemakaavamääräys:

- Alueen rantaviivaa kohti viettävä topografia tulee säilyttää, minkä vuoksi piha-alueiden jäsentely on tehtävä maaston luonnollista korkeusasemaa mukaillen.

Rakennusten etäisyydet ja rajalle rakentaminen

Asemakaavan ja rakennusjärjestyksen vaatimusten lisäksi on huomioitava rakennusmääräykset asuintilojen pääikkunoiden edustan vähimmäisetäisyyksistä, valokulmista (YM 631/2024) sekä paloturvallisuusvaatimuksista (YM 927/2020). Määräysten tulkinnoista on syytä neuvotella aina rakennusvalvontaviranomaisen kanssa.



Havainnepiirroksessa on esitetty yksi mahdollinen suunnitelma tontin käytöstä. Rakennusten ja toimintojen sijoittelun voi ratkaista toisinkin asemakaavan sallimissa puitteissa. Tärkeintä on toteuttaa asemakaavan ja sitä täydentävän ohjeistuksen henkeä ja tavoitetilaa.

TONTTI
T2 RAKENNUKSEN KORKEUSASEMA

Yleistä rakennuksen korkeusaseman määrittelystä

Rakennuksen korkeusaseman määrittelyssä tulee noudattaa Vaasan rakennusjärjestystä.

Rakennuksen korkeusaseman suunnittelussa tulee huomioida lähiympäristön ja katujen korkotasot, perustusten kuivatusmahdollisuus sekä jäte- ja hulevesiviemärien padotuskorkeudet.

Rakennuksen sopeutuminen ympäristöönsä

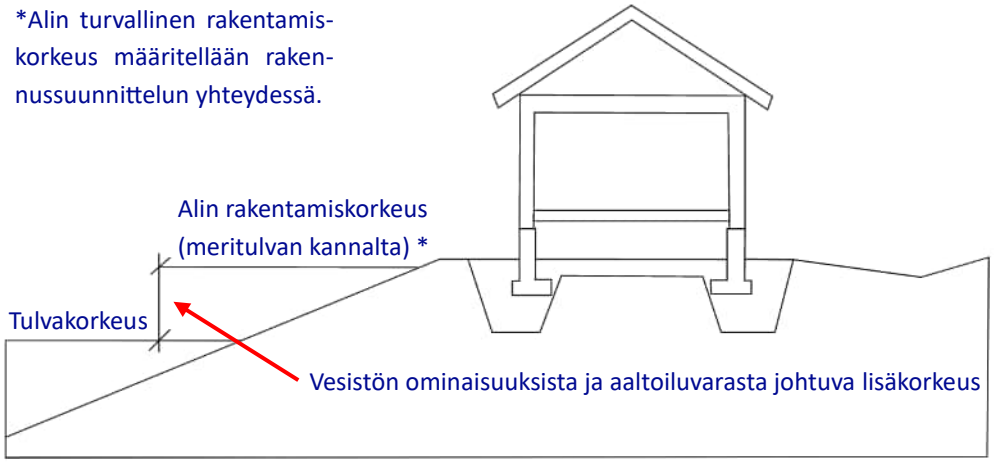
Rakennusten perustuksia voidaan nostaa hienovaraisilla täytöillä, kuten alueella on historiallisesti tehty, tai vaihtoehtoisesti rakentaa pilariperustukset. Naapuritontteja vasten ei tule rakentaa kohtuuttoman korkeita tukimuureja tai pengerryksiä. Rakennuspaikoilla, joiden nykyinen maanpinnan taso on alle + 2,0 (N2000), suositellaan pilariperustusta tai hienovaraisten täyttöjen ja pilariperustuksen yhdistelmää, jos rakennuksessa on rakenteita, jotka vaurioituvat kosteudelle altistuessaan. Tämä koskee erityisesti korttelin 24 tontteja 5 ja 6.

Rakentaminen matalalle ranta-alueelle

Huvila-alue sijaitsee matalalla ranta-alueella. Erityisesti Kuulahdenkatuun rajautuvien tonttien takapiha sijoittuu matalalle suhteessa merenpintaan, mikä tulee huomioida niiden rakennussuunnittelussa. Kosteudelle alttiiden rakenteiden korkeusaseman suunnittelussa tulee huomioida aaltoilu, meritulvat ja jäiden työntyminen. Alimman rakentamiskorkeuden määrittämisessä voi käyttää Suomen Ympäristökeskuksen *Tulviin varautuminen rakentamisessa* -opasta. Opasta päivitetään vuosina 2026–27. Alueelle rakentamista suunniteltaessa on aina tarkistettava oppaan viimeisin versio ja siinä esitetty suositus alimmasta rakentamiskorkeudesta.

Asemakaavamääräykset:

- Rakennuksen korkeusaseman suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen tulvaherkkyyteen.
- Rakennusta ympäröivää maanpintaa saa korottaa hienovaraisilla täytöillä, joiden ulkoasu sopii alueen vanhoihin kivipengerryksiin.



Alin rakentamiskorkeus sokkeliperustukselle ja tuulettuvalle alapohjalle. Yksinkertaistettu kaavio.

Tulvakorkeus= taso, jolle vedenkorkeus ylimmillään nousee. Vaasan rannikolla tulvakorkeudeksi on määritelty +2,0 N2000-järjestelmässä.

Alin rakentamiskorkeus= korkeustaso, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Kuulahden huvila-alueella vesistön ominaisuuksista ja aaltoiluvarasta johtuva lisäkorkeus on 0,4 m, joka lisätään tulvakorkeuteen (vuoden 2024 tieto).

Lisäksi rakentamiskorkeuden määrittämisessä on huomioitava jäte- ja hulevesiviemärien padotuskorkeudet.

RAKENNUS

R1 MASSOITTELU, MITTASUHTEET JA KOKO

Täydennysrakentaminen

Pihapiirien täydennysrakentamisessa sopeutetaan uusi rakennus tai uusi laajennusosa vanhaan rakennukseen materiaali-, väri- ja muotovalinnoin. Uusi rakennus tai vanhan rakennuksen uudisosa ei saa mittasuhteiltaan ja kooltaan alistaa vanhaa säilyvää rakennusta.

Uudisrakennuksen hahmo

Uudisrakennusten perusmuodon tulee olla selkeä suorakaidekappale. Päärakennuksessa tulee olla 1,5 tai 2 kerros riippuen rakennuksen sijainnista (Kuulahdenkatu vai Julia Wikmanin polku) ja talousrakennuksessa 1 kerros. Päärakennuksessa tulee olla julkisivusta selkeästi erottuva sokkeli, kuten alueen vanhoissa päärakennuksissa. On suositeltavaa käyttää tuulettuvaa alapohjaa eli rossipohjaa. Rakennuksiin ei saa rakentaa kellaria rakennuspaikan mataluuden vuoksi.

Asemakaavamääräykset:

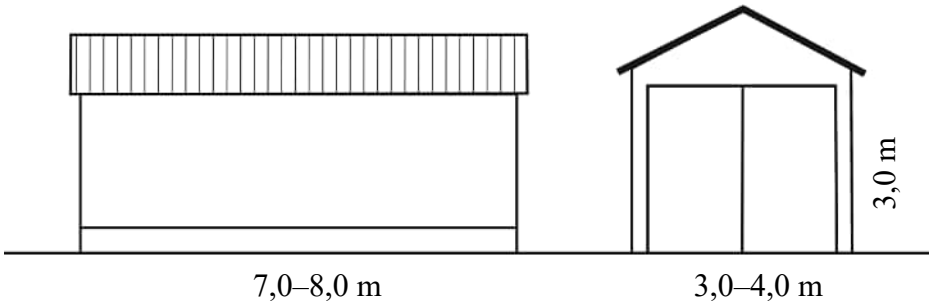
- Korjaus-, muutos- ja uudisrakennustöiden tulee olla sellaisia, että aluekokonaisuuden luonne säilyy ja että yksittäiset rakennukset sopivat pihapiiriin mittasuhteiltaan ja arkkitehtuuriltaan.
- Uudisrakennuksen tulee olla pohjamuodoltaan kapearunkoinen ja suorakaiteen muotoinen. Uuden päärakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 8,5 metriä. Uuden talousrakennuksen runkosyvyys saa olla enintään 5,5 metriä.
- Rakennukseen ei saa rakentaa kellaria.

Autotalli

Kuulahdenkadun kääntöpaikan vieressä oleva autopaikkojen korttelialue (LPA) on varattu korttelin 24 autoille. Korttelin tontit voivat rakentaa autotallin LPA-alueelle lukuun ottamatta eteläisin ja pohjoisin tontti. Näiden autotallit ovat tonteilla. Autotalli tulee mitoittaa yhtä autoa varten. Halutessaan rakennukseen voi lisäksi sijoittaa pienen varastotilan rakennusoikeuden ja -alan sallimissa puitteissa.

Asemakaavamääräykset:

- Alueelle saa rakentaa yhden auton autotalleja, yhden autotallin / tontti.
- Autotallissa tulee olla harjakatto ja puuverhous. Autotallin julkisivun enimmäiskorkeus on 3,0 metriä ja enimmäisleveys 4,5 metriä.



Sopusuhtaisen autotallin mitat.

RAKENNUS
R2 KATOT

Katto ja materiaalit

Vesikate on yksi talon tärkeimmistä osista, koska ehjä vesikate edistää rakennuksen säilymistä. Kattopinnan tulee hahmottua yhtenäisenä katemateriaalin peittämänä muotona ja katemateriaalin on oltava sama koko rakennuksessa. Päärakennuksessa tulee olla harja- tai mansardikatto ja talousrakennuksessa harja- tai pulpettikatto. Kattokaltevuus valitaan rakennuksen kokonaishahmon ja mittasuhteiden mukaan, mutta harjakaton tulee olla jyrkkä erityisesti Kuulahdenkatuun rajautuvien tonttien päärakennuksissa, jotta uudisrakennus jatkaa luontevasti vanhojen päärakennusten kattomuotoa.

Katemateriaalin voi valita rakennustyypeittäin: päärakennuksessa saumapeltikate ja talousrakennuksessa se tai huopakate. Huopakatteisen talousrakennuksen katemateriaaliksi sopivat parhaiten perinteiset vaihtoehdot, kuten kolmiorimakate ja sileä rullatavarasta tehty kate.

Räystäs

Rakennukselle sopivaan räystään pituuteen vaikuttaa rakennuksen tyyli, kattotyyppi ja -kulma. Sopusuhtainen päätyräystäs on sivuräystästä lyhyempi. Uusissa rakennuksissa tulee olla ulkonevat, sirot avoräystäät.

Olemassa olevissa rakennuksissa tulee säilyttää tai vaihtoehtoisesti palauttaa alkuperäinen räystästyyppi, mikäli korjauksenaikaisen räystään tiedetään poikkeavan alkuperäisestä räystäästä. Tämä koskee räystään muotoa ja pituutta. Myös kattolyhdyt ja muut katon yksityiskohdat (kuten lunetti-ikkunat) suositellaan säilytettävän. Lisäksi rakennuksen alkuperäisen tyylin mukaiset jalkaränni ja syöksytorvet tulee säilyttää tai korvata uusilla vastaavilla kattoremontin yhteydessä. Jalkaränni ja syöksytorvet ovat suositeltavia myös alueen uudisrakennuksiin, koska ne historiallisesti sopivat alueelle ja ovat perinteinen keino hallita hulevesiä.

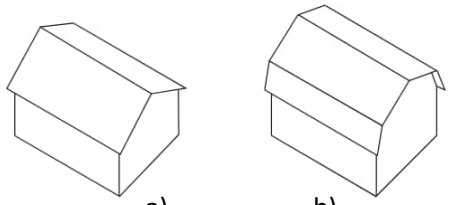
Asemakaavamääräykset:

- (Pää)rakennuksessa on oltava harjakatto tai mansardikatto. Harjakaton on oltava symmetrinen ja harjan massan pidemmän sivun suuntainen. Kuulahdenkadulla päärakennuksen kattokulma tulee olla vähintään 45 astetta ja Julia Wikmanin polulla 30 astetta.
- Kuulahdenkadulla tontin pohjoisrajan suuntaisessa talousrakennuksessa tulee olla jyrkkä pulpettikatto (…). Muualla talousrakennuksen rakennusalalla rakennuksessa tulee olla harjakatto.
- (Päärakennuksen) katemateriaali tulee olla saumapeltikate. (Talousrakennuksen) katemateriaali tulee olla saumapeltikate tai perinteinen huopakate. Väriltään sen tulee olla vihreä, punainen tai musta.

Sallitut kattomuodot

Päärakennukset

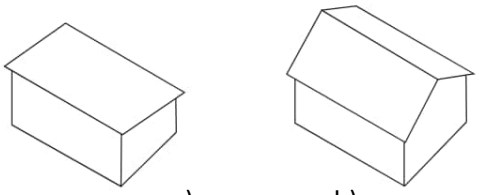
a) harjakatto (symmetrinen suoralappeinen harjakatto, harja massan pidemmän sivun suuntainen)
b) mansardi- eli taitekatto



a) b)

Talousrakennukset

a) harjakatto (symmetrinen suoralappeinen harjakatto, harja massan pidemmän sivun suuntainen)
b) pulpettikatto (katon lape kallistuu tontin sisäosaan päin)



a) b)

RAKENNUS
R3 KUISTIT JA PARVEKKEET

Alueen vanhassa rakennuskannassa kuistit ovat osa rakennuksen julkisivua ja osoittavat sisäänkäynnin paikan julkisivussa. Kuistien, parvekkeiden ja muiden rakennusrungosta erottuvien rakenteiden tulee mittasuhteiltaan sopia rakennukseen. Niiden tulee olla ilmeiltään keveitä ja umpikuisteissa tulee olla ikkunoita tai ikkunallinen ovi kaikilla sivuilla. Umpikuistin ikkunatyypin tulee olla rakennuksen ikkunatyyppiin sopiva.

Parvekkeiden ja terassien kaiteiden materiaalina sallitaan peittomaalattu puu, jonka väritys valitaan ympäristöön ja rakennuksen arkkitehtuuriin sovittaen.

Asemakaavamääräykset:

- Kaavakartalla määritellyn rakennusalan ja -oikeuden lisäksi korttelialueille voidaan sijoittaa sisäänkäyntikatoksia ja avokuisteja, mutta ei kuitenkaan 4,0 metriä lähemmäs naapuritontin rajaa eikä 1,5 metriä lähemmäs katualueen rajaa.
- Kuistien, parvekkeiden ja katosten tulee olla ilmeeltään keveitä.



Esimerkkejä alueen vanhan rakennuskannan parvekkeista ja kuisteista.

RAKENNUS
R4 LAAJENTAMINEN

Rakennusten laajentamisessa tulee huomioida niiden kulttuurihistoriallinen arvo ja ominaispiirteet. Olemassa olevan rakennuksen saa säilyttää nykyisessä laajuudessaan. Rakennuksia on mahdollista laajentaa asemaakaavan sallimissa rajoissa. Laajennusosan kerrosluku ja laajuus on määritelty rakennuskohtaisesti laajennettavan rakennuksen kokonaishahmo ja mittasuhteet huomioon ottaen. Laajennusosan kerrosluku saa olla enintään sama kuin vanhan rakennuksen kerrosluku, ellei asemakaavassa toisin määrätä. Esimerkiksi Villa Stenforsin päärakennuksen laajentamista ohjataan siten, että mahdollinen laajennus vastaa mitoiltaan rakennuksessa aiemmin ollutta, mutta sittemmin palanutta lisäsiipeä.

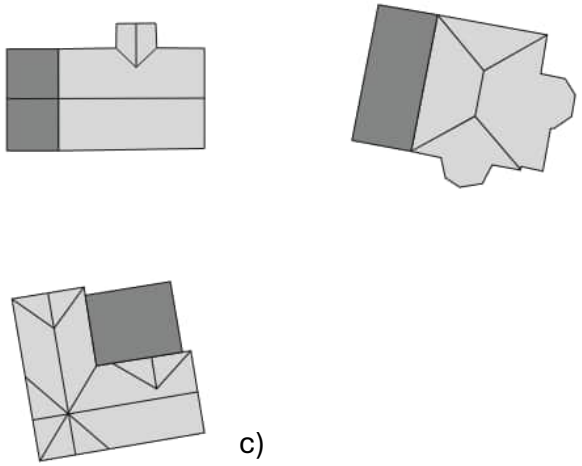
Hierarkia

Onnistuneessa laajennuksessa rakennuksen ominaisluonne säilyy, mutta eri rakennusvaiheet voivat olla silti tunnistettavissa. Uusi osa voi erottua hyvin vähäisin keinoin: kivijalan materiaali, ikkunoiden sijoittuminen tai listoitus voi olla eri rakennusvaiheesta kertova merkki.

Päärakennukseen sopiva laajennustapa vaihtelee rakennustyypeittäin: Rakennusmassaltaan moniulotteisia huviloita on mahdollista laajentaa 1-kerroksisella osalla ja laajennuksen suunta vaihtelee rakennuksen mukaan. Vastaavasti muodoltaan yksinkertaisia Kuulahdenkatuun rajautuvia päärakennuksia voidaan laajentaa meren suuntaan joko 1-kerroksisena tai jatkamalla rakennusrunkoa saman korkuisella uudisosalla. Jatkettaessa rakennusta rungon suuntaisesti vanhan rakennusosan korkuisena, tulee kattokulma ja -muoto sekä rakennukselle ominaiset julkisivuperiaatteet säilyttää.

Asemakaavamääräys:

- Vanhan rakennuksen laajennus tulee suunnitella kunnioittaen rakennuksen tyyliä siten, että kokonaisuudesta muodostuu yhtenäinen.



c)

Laajennustyyppejä:

a) Rakennuksen päämassan jatkaminen saman korkuisella uudisosalla.

b) Rakennuksen päämassan jatkaminen 1-kerroksisella uudisosalla.

c) Yksikerroksinen laajennussiipi (räystäslinjan alapuolella).

JULKISIVU

J1 MATERIAALIT JA JÄSENTELY

Rakennuksen sokkeli

Sokkeli- ja kivijalkarakenteissa sallitaan kivi (pois lukien suuret, modernit kivilaatat), puhtaaksi valettu tai maalattu betoni, rappaus tai punatiilimuuraus.

Lasipinnat

Lasia tulee käyttää ikkunoissa sekä ulko-ovien ja kuistien lasituksissa maltillisen kokoisin pintoina. Yli kerroksen korkuiset lasipinnat eivät sovellu alueelle.

Korjausrakentaminen ja laajentaminen

Julkisivukorjaukset toteutetaan rakennuksessa perinteisesti käytetyillä rakennusmateriaaleilla ja rakennusosien muodoilla, käyttäen esimerkiksi profiililtaan alkuperäistä vastaavia julkisivuverhouslautoja ja -listoja. Ylikorjaamista tulee välttää. Korjauskuntoinen alkuperäinen vuoraus tulee säilyttää ja vaihtaa vain vaurioituneet osat. Paneelausta ja listoitusta uusittaessa tulee kiinnittää huomiota niihin yksityiskohtiin, jotka erottavat vanhan rakennuksen uudisrakennuksesta. Eri aikakausien erilaiset vuorilautatyypit tulee säilyttää.

Laajennusten julkisivut toteutetaan vanhan rakennuksen materiaaleilla ja tyylipiirteitä noudattaen.

Vanhoissa rakennuksissa ulkoseinän energiatehokkuutta tulee parantaa ensisijaisesti lisäämällä rakenteiden ilmatiiveyttä ja tilkitsemällä rakenteiden liittymäkohtia, minkä yhteydessä tulee huomioida rakenteiden kosteustekninen toiminta. Lisäeristämistä kannattaa harkita vain, jos rakenne muutenkin vaatii korjaamista. Seinän ulkopuolinen lisäeristäminen ei sovellu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön.

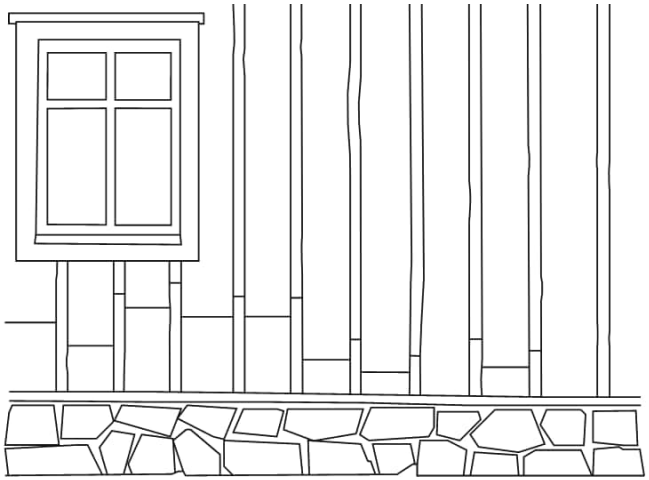
Rakennuksissa säilyneet alkuperäiset julkisivusommitelmat, kuistien koristeelliset pylväät, julkisivun koristelistoitukset, nurkkalistat ja ikkunoiden puitteet tulee säilyttää tai uusia vanhan mallin mukaisesti.

Uudisrakentaminen

Alueen vanhaa rakennuskantaa tulee käyttää uudisrakentamisen esimerkkinä.

Asemakaavamääräykset:

- (Pää)rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattu puu. (Talous)rakennuksen julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattu puu tai tiili.
- Lasia saa käyttää vain maltillisen kokoisina pintoina ikkunoissa ja kuistilasituksissa.
- Julkisivujen kunnossapito- ja korjaustoimenpiteiden on oltava säilyttäviä tai palauttavia.



Vanha julkisivu kannattaa korjata vain niiltä osin kuin on tarpeen. Kuvassa korjattu peiterimoitettu pystylaudoitus. Paikkasaumat on julkisivussa sijoitettu eri korkeuksille. Näin paikkaukset eivät erotu häiritsevästi julkisivusta.

JULKISIVU
J2 VÄRIT JA PINTAKÄSITTELYT

Julkisivuvärityksen periaatteet

Julkisivujen maalauksessa suositellaan jugendille ja klassismille ominaisia värejä tai perinteisiä maavärejä, kuten punamultaa. Kaikki maalattavat pinnat tulee käsitellä peittävällä maalilla.

Vaaleita pastellivärejä ja erilaisia valkoisen sävyjä voidaan käyttää rakennuksen yksityiskohdissa, mutta hyvin vaaleat laajat pinnat ovat huvila-alueelle vieraita. Julkisivun jäsentelyt (ikkunapuitteet, pielilaudat) tulee maalata joko muuta seinäpintaa vaaleammaksi tai tummemmaksi riippuen valitusta tai rakennuksen alkuperäisen tyylisuunnan mukaisesta julkisivuväristä.

Julkisivujen päävärien olisi suositeltava vaihdella tonteittain, ja rakennusten yksilöllisyyttä voi korostaa eri värein myös pihapiirissä. Esimerkiksi rakennusten välistä hierarkiaa voidaan korostaa käyttämällä pää- ja talousrakennuksissa eri väriä. Punamulta on alueelle historiallisesti sopiva vaihtoehto talousrakennuksen julkisivuväriksi.

Korjauskohteissa käytetään joko kohteen alkuperäisiä tai rakennusaikakauden maalityyppejä ja värityksen periaatteita. Hyvä vaihtoehto on palauttaa vanhan rakennuksen julkisivun väritys alkuperäiseksi, jos se on tiedossa. Talon alkuperäistä väriä voi yrittää selvittää maalikerroksia tutkimalla, mikäli julkisivuverhous on alkuperäinen.

Asemakaavamääräykset:

- Kuulahdenkadulla (pää)rakennuksen julkisivun värityksenä tulee käyttää jugendille tai klassismille tyypillisiä värisävyjä ja Julia Wikmanin polulla punamullan sävyä tai muuta lämpimän sävyistä maaväriä.
- Kuulahdenkadulla (talous)rakennuksen julkisivun värityksenä tulee käyttää jugendille tai klassismille tyypillisiä värisävyjä tai punamullan sävyä tai muuta lämpimän sävyistä maaväriä ja Julia Wikmanin polulla punamullan sävyä tai muuta lämpimän sävyistä maaväriä.

Esimerkkejä alueelle sopivista julkisivusävyistä:

Kuulahdenkadun rakennukset	Julia Wikmanin polun rakennukset ja Kuulahdenkadun talousrakennukset
h 495	m 409
h 457	l 417
v 384	m 393
h 473	l 410

Esimerkkisävyt ovat Tikkurilan Symphony-värikartasta. Muiden maalivalmistajien vastaavat sävyt sopivat myös. HUOM. Sävymallit eivät näy ruudulla tai tulostu todenmukaisina.

JULKISIVU
J3 IKKUNAT JA OVET

Yleisesti

Suojeltujen rakennusten ikkunoita korjattaessa ja uusittaessa suositellaan käyttämään samaa materiaalia ja puiteprofiilia kuin rakennuksen alkuperäisissä ikkunoissa. Ikkunajaotus on suotava toteuttaa välikarmeilla tai aidoilla jakopuitteilla, jotta uudet ikkunat sopisivat mahdollisimman hyvin vanhoihin ikkunoihin. Tätä tavoitetta tukee, että ikkunat sovitetaan vanhoissa ja uusissa rakennuksissa julkisivuun niin, että ikkunan lasin ulkopinta asettuu ulkoverhouksen tasoon.

Uudisrakentaminen

- Suuret ikkunapinnat tulee jakaa pienempiin osiin.
- Yli kerroksen korkuiset yhtenäiset lasipinnat ja nauhaikkunat eivät sovi alueelle.
- Ikkunan vuorilautojen tulee olla pelkistetyt.
- Julkisivussa on suositeltavaa käyttää vain muutamaa ikkunamuotoa.
- Ikkunat ja niiden sommittelu tulee sovittaa korttelissa vallitsevan tyylin mukaiseksi tai käyttää täysin erilaista, modernia tulkintaa.

Korjausrakentaminen

- Alkuperäiset ikkunat ja ovet pyritään korjaamaan. Korjauskelvottomat uusitaan vanhaan malliin säilyttäen alkuperäisen ikkunan koko, muoto ja jako. Alkuperäisen ikkunan puitteen materiaali ja paksuus tulee huomioida mahdollisuuksien mukaan. Alkuperäistä ikkunaa vastaava, puitteiltaan kapea puuikkuna on uusimisen tavoitteena.
- Ikkunoiden perinteinen sovitustapa tulee säilyttää.



Esimerkkejä alueen vanhan rakennuskannan ikkunoista.

JULKISIVU
J4 LAITTEET JA TEKNISET ASENNUKSET

Uudet talotekniset laitteet ovat vieraita elementtejä vanhojen rakennusten julkisivuissa ja niiden sijoitukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Taloteknisten järjestelmien johto- ja laiteasennukset tulee sijoittaa julkisivupinnoille mahdollisimman huomaamattomasti. Korjausrakentamisessa tekniikkaa on usein jätettävä esiin. Tällöin sijoitukset ja johtoreitit tulee sijoittaa julkisivun toisarvoisiin osiin. Usein laitteet ja johdot voidaan naamioida maalaamalla ne julkisivujen värisiksi tai vuoraamalla rakennusaineisella kotelolla.

Laitteet, joita ei saa upottaa rakenteeseen tai peittää kauttaaltaan rakennusaineisella verhouksella, kuten lautasantennit, tulee sijoittaa mahdollisimman huomaamattomasti, esimerkiksi rakennuksen toisarvoiselle julkisivulle. Ilmalämpöpumppujen ja muiden vastaavien laitteiden ulkoyksiköt koteloidaan kevyesti ja maalataan julkisivun väriseksi.

Aurinkopaneelien ja -keräimien laajamittainen sijoittaminen kattopinnoille ei tue kulttuuriympäristön ja kaukomaiseman luonteen säilymistä. Kyseiset laitteet tulee sijoittaa kattolappeen suuntaisesti ja ensisijaisesti talousrakennusten katoille. Aurinkopaneelit ja -keräimet soveltuvat kaupunkikuvallisesti parhaiten tummille katoille. Mansardikatoille ja tiilikatolle niitä ei tule sijoittaa. Kattorakenteeseen integroidut järjestelmät ovat suositeltavia arvokkaassa kulttuuriympäristössä.

Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset rakenteet ja laitteistot tulee sijoittaa vesikaton alapuolelle. Jos laitteiden toiminta edellyttää välttämättömiä näkyviä osia julkisivuilla tai katoilla, ne on sovitettava rakennuksen ulkoarkkitehtuuriin esimerkiksi kokoamalla vesikaton iv-laitteet rakennuksen hahmoa korostaviksi kattopiipuiksi.



https://teeitse.com/saasta-energiaa/lammitys/lampopumppu/lampopumpun-suoja-rakenna-suojus-lampopumpulle

Hyvin suunniteltuna talotekniikka voidaan toteuttaa historialliseen ympäristöön hyvin sopivasti ja huomaamattomasti. Kuvassa ilmalämpöpumpun suojakotelo ja sen putkikotelo maalattuina julkisivun väriin.

PIHA

P1 PINTAMATERIAALIT, VALAISTUS JA KASVILLISUUS

Toiminnalliset periaatteet

- Pihaa ei tule suunnitella autojen ehdoilla.
- Pihojen vanha jäsentely (esimerkiksi kulkuväylät) tulee säilyttää.

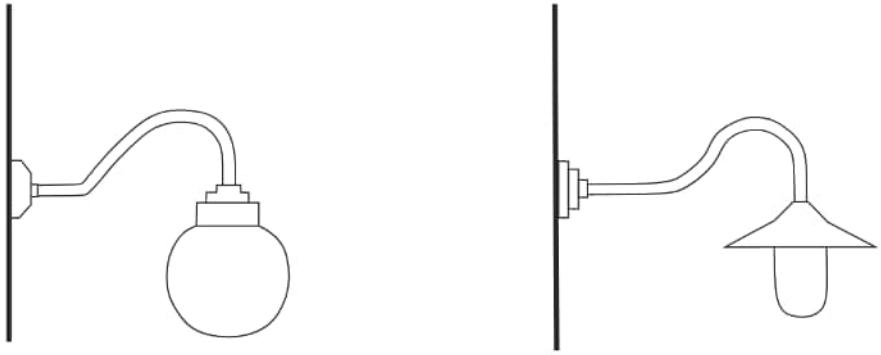
Pintamateriaalit

- Pihojen pinnoittamisessa tulee käyttää perinteisiä materiaaleja: esimerkiksi luonnonsorapinta ja kestävä pihanurmi ovat sopivimpia miljöön ja hulevesien kannalta.
- Liiallista kiveämistä tulee välttää, koska laaja-alaiset kivetyt pinnat eivät ole olleet alueelle historiallisesti ominaisia.
- Pienialaisten oleskelualueiden ja kulkuväylien pintamateriaaliksi sopivat luonnonmukaiset materiaalit, kuten liuskekivi, lautapinta muusta kuin kestopuusto valmistettuna tai laatoitus.

Pihavalaistus

Suositellaan seinään kiinnitettäviä ulkovalaisimia, jotka eivät valaise ympäristöä laajasti. Valaisinmalli tulee olla yksinkertainen ja rakennuksen arkkitehtuuriin sopiva: esimerkiksi talli- tai pallovalaisimet tai muut alueen vanhan rakennuskannan aikakaudelle tyypilliset valaisinmallit ovat huvila-alueelle hyvin soveltuvia.

Rakennusten julkisivujen kattavaa ja yhtenäistä valaistusta ei suositella. Valaistuksen tulee olla hillittyä ja sävyltään lämmintä. Julkisivupinnan epäsuora valaistus ei sovi vanhalle huvila-alueelle. Pollarivalaisimia tulee välttää.



Esimerkkejä huvila-alueelle sopivista valaisinmalleista.

Istutukset

- Pihojen olevaa kasvillisuutta, erityisesti perinnekasvillisuutta, tulee vaalia.
- Istutettavan kasvillisuuden tulee olla monimuotoista. Pihoille tulee istuttaa puita ja pensaita. Kasvivalinnoissa suositaan alueen perinteisiä kasvilajeja. Hedelmäpuut sekä marjapensaat ovat osa alueen pihaperinnettä. Koristekasveista suositeltavia ovat erilaiset perinteiset puu- ja pensaslajit, kuten lehmukset, tammet, pihdat, syreenit, kuusamat ja heidet.
- Pihoille ei tule istuttaa alueen perinteestä poikkeavia ulkomaisia puulajeja, jotka kasvaessaan muuttavat maisemakuvaa: esimerkiksi hopeapaju, Terijoensalava, sembramänty, verivaahtera ja tuijat ovat vieraita alueen katu- ja kaukomaisemassa.
- Kuulahdenkadun tonteille tulee istuttaa pensaita ja puita päärakennuksen ja aidan väliselle istutettavalle alueelle.

Puusto

- Täydennysrakentaminen on suositeltavaa sijoittaa pihan puita säästäen. Mikäli puita joudutaan kaatamaan rakennuksen kohdalta, on suositeltavaa istuttaa pihalle uusia puita toiseen kohtaan.

Aidat

- Kuulahdenkadun varrella olevat tontit rajataan kadun suuntaan aidalla. Aidan tulee olla puinen, valkoiseksi peittomaalattu kapeasäleinen pystysäleaita.
- Säleet kiinnitetään puu-, metalli- tai betonitolppiin kiinnitettyihin vaakajuoksuihin, jolloin tolpat jäävät kadun puolelta piiloon.

Asemakaavamääräykset:

- Pihojen kasvillisuudella jäsennelty luonne ja puutarhojen ominaispiirteet (esim. kasvilajisto sekä kivijalat, -portaat, -pengerrykset ja -muurit) tulee säilyttää.
- Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee olla kasvipeitteisiä. Ne tulee pitää luonnontilaisena tai istuttaa suosien huvila-aikakaudelle ominaisia perinnelajeja tai alueelle tyypillisiä luonnonvaraisia lajeja.
- Asfalttia ei saa käyttää päällysteenä tonteilla, vaan esimerkiksi kulkuväylissä ja pysäköintipaikoissa on käytettävä vettä läpäisevää päällystettä.
- Pihoilla ei sallita laajoja päällystettyjä pintoja.
- Käytettävien pintamateriaalien ja valaistuksen tulee olla alueen luonteeseen sopivia.
- Kuulahdenkadun varrella olevat pihat tulee rajata kadun suuntaan valkoiseksi peittomaalatulla pystysäleaidalla



Esimerkkejä huvila-alueen aitatyypeistä. Alueelle sopii perinteinen kapeasäleinen aita, joka ei rajaa tonttia umpeen.

PIHA
P2 HULEVESIENHALLINTA

Hulevesillä tarkoitetaan rakennetuilla alueilla muodostuvaa sade- ja sulamisvesien aiheuttamaa pintavaluntaa. Kuulahdenkadun alavalla ja rakennuksia lukuun ottamatta läpäisevää pintaa olevalla huvila-alueella hulevedet eivät ole olleet merkittävä ongelma.

Huvila-alueen hulevesien hallinnan periaatteet

1. Ehkäistään hulevesien muodostumista minimoimalla vettä läpäisemätön (kattopinnat, asfaltti, kivituhka ja tiiviit laattapinnoitteet) pinta-ala tontilla.
2. Hulevedet käsitellään ja hyödynnetään muodostumispaikallaan.

Hulevesien minimointi

Hulevesien minimoimiseksi tonteilla tulee olla mahdollisimman paljon kasvillisuuden peittämiä alueita, jotka mahdollistavat hulevesien imeytymisen.

Alueelle sopivia vettä läpäiseviä pinnoitteita ovat luonnonsorapinta, kennolla vahvistettu sorapinta, kenttäkiveys, noppakiveys, väljästi saumattu betoni- tai liuskekivilaatoitus, lautapinta sekä näiden yhdistelmät. Pinnoitteiden käyttö tulee rajata pienialaiseksi, koska laajat pinnoitetut pinnat eivät ole alueelle ominaisia. Tonttien tasaus ja rakenteiden sijoittuminen tulee aina suunnitella veden johtamiseksi poispäin rakennuksista. Lisäksi tulee huomioida, että hulevedet ja rakennusten perustusten kuivausvedet eivät saa valua naapurin puolelle.

Asemakaavamääräykset:

- Hulevesien syntyä ehkäistään käyttämällä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja ja kerroksellista, monimuotoista kasvillisuutta.
- Syntyvät hulevedet tulee ohjata tontin kasvillisuuden käyttöön ja imeytetään maahan tontilla.



https://tynnyrimies.fi/tuotteemme/attachment/sadevesityn...nyri_350-litrao_ranni_tynnyrimies/



https://www.tradeinn.com/bricoinn/fi/prosperplast-set-200l-smooth-collection-60x60x106.6-cm-sadevesisailio/139819896/p

Sadevesisäiliöiden käyttö on yksinkertainen ja perinteinen tapa tontilla muodostuvien hulevesien hallintaan. Kuvissa esimerkkejä tyyliltään erilaisista vesisäiliöistä.

LISÄTIETOJA

Kaavoitus- ja rakentamislupa-asiat

Kaavoitus: Kanslia. Puhelin: 040 188 4187. Sähköposti: kaavoitus@vaasa.fi. Osoite: Kirkkopuistikko 26A, 65100 Vaasa.

Rakennusvalvonta: Kanslia. Puhelin: 06 3251111. Sähköposti: rakennusvalvonta.asiakaspalvelu@vaasa.fi. Osoite: sama kuin kaavoituksen.

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys: luettavissa sähköisessä muodossa https://www.vaasa.fi/app/uploads/2026/05/Rakennusjarjestys-8.5.2026.pdf

Suojeluasiat

Pohjanmaan museo: Puhelin: 040 865 1933. Sähköposti: museoinfo@vaasa.fi. Osoite: Museokatu 3, 65100 Vaasa.

Vanhojen rakennusten korjaaminen

- Kaila, P. (1997). Talotohtori – Rakentajan pikkujättiläinen. WSOY.
- Kaila, P (2022). Talotohtorin rakenneopas – Remontoijille, korjaajille ja rakentajille. Kustantamo S&S.
- Niskala, E. (1996). Puutalon korjaus. Rakennustieto Oy.
- Rinne, H. (2009). Perinnemestarin remonttikirja. WSOY.
- Museoviraston korjaustaito -sivusto: *https://www.korjaustaito.fi/fi/*.

Julkisivuväritys

- Anter, A.F. & Å. Svedmyr (2004). Mikä talolle väriksi. Kustannus Oy Hakkuri.
- Kaila, P. (1997). Talotohtori – Rakentajan pikkujättiläinen. WSOY.
- Pietarila, P. (2004). Rakennusten värit ja koristetyylit. Tikkurila Paints Oy.

Perinnekasvit ja puutarhat

- Alanko, P. & P. Kahila (1994). Ukonhattu ja ahkeraliisa. Perinteiset koriste- ja hyötykasvit. Tammi.
- Rikkinen, J. (2011). Suomalaiset perinnekasvit. Otava.
- Räty, E., E. Rappe & M. Stenman (2011). Suomalaiset perinneperennat. Kotipuutarha -lehden opas. Puutarhaliiton julkaisuja.

Päällysteet ja aidat

- Soini, T. (2003). Viherrakentajan käsikirja. Viherympäristöliitto ry. Julkaisu 25.

Avustuksia vanhojen rakennusten kunnostamiseen

- Elinvoimakeskus, ohje: https://elinvoimakeskus.fi/documents/d/elinvoimakeskus/avustukset-rakennusperinnon-hoitoon-periaatteita-korjaustapoihin-pdf-.
- Museovirasto, ohje: https://www.museovirasto.fi/fi/avustukset/rakennukset.

Rantarakentaminen

- Parjanne, A. & M. Huokuna toim. (2014). Tulviin varautuminen rakentamisessa: Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla. Ympäristöopas 2014. Luettavissa sähköisessä muodossa https://vesi.fi/aineistopankki/tulviin-varautuminen-rakentamisessa/. OPAS PÄIVITTYY 2026-27.

Asemakaava nro 1103
KUULAHDENKATU
Asemakaavamuutos ja tonttijako

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Päivitetty 5.5.2026

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/ak1103*.

Suunnittelun kohde

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Vaskiluodossa Kuulahden rannalla. Alue käsittää Kuulahdenkadun puoleisen rannan vanhan huvila-alueen, Suomen Sokerin puoleisella rannalla olevat vanhat venevajat sekä metsän läpi Kaarlentieltä Niemeläntielle kulkevan kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitin. Kaavamuutos ja tonttijako koskevat seuraavia tontteja: 905-14-23-8, 905-14-23-9, 905-14-23-10, 905-14-23-11 sekä vuokra-alueita: 00852, 00843, 00844, 04179, 05308, 04915 ja 00384. Lisäksi alueeseen kuuluu puisto- ja vesialueita. Kaavoitettava alue on kooltaan noin 16 hehtaaria.



Asemakaavan muutosalueen sijainti opaskartalla.

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

Suunnittelun tavoite

Kaavoitettavalla alueella olevien huviloiden käyttötarkoitusmerkintä päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta asumisen mahdollistavaksi. Huvila-alueen rakennusten, rakennelmien ja pihapiirien sekä Suomen Sokerin puoleisen rannan venevaja-alueen arvot sekä suojelun tarve selvitetään.

Vaskiluodon osayleiskaavassa 2040 on tutkittu saaren liikenteellisiä kehittämistarpeita kokonaisuutena. Tässä yhteydessä on havaittu tarve päivittää Vaskiluodon metsässä kulkevien auto-, kävely- ja pyöräilyliikenteen reitistöjä.

Liikennejärjestelyjen osalta kaavamuutoksella mahdollistetaan kaavallisesti reittejä, joita on suunniteltu Vaskiluodon osayleiskaavassa ja Vaskiluodon metsän yleissuunnitelmassa. Kaksi reittimuutosta on jo toteutettu: Ajoneuvoliikenne ohjataan huvila-alueelle Kaarlentien kautta sekä Vaskiluodon metsän läpi kulkeva kävely- ja pyöräilyliikenteen pääreitti. Reittimuutoksien tavoitteena on parantaa Vaskiluodon metsän virkistysmahdollisuuksia ja liikkujien turvallisuutta sekä tarjota nopea ja suora kevyen liikenteen yhteys Keskustasta Suomen Sokerin alueelle ja viereisille työpaikka-alueille. Lisäksi asemakaavalla mahdollistetaan alkuosa uudesta Kuulahdenkadulta kohti saaren pohjoisosaa jatkuvasta kävely- ja pyöräilyliikenteen reittiyhteydestä, jonka tulee soveltua pelastustieksi.

Vireilletulo

Asemakaavan ja tonttijaon muutos on tullut vireille kaavoituskatsauksessa 2020, jonka kaupunginhallituksen suunnittelujaosto on hyväksynyt kokouksessaan 10.12.2019. Vireilletulosta ilmoitettiin 1.3.2020, kun kaavoituskatsaus on julkaistu.

Kaava-alueen tarkitus

Kaava-aluetta on vähäisesti tarkistettu luonnos- ja ehdotusvaiheen välissä. Vaskiluodonraitin katurakententeiden ja autopaikkojen korttelialueen tilantarve sekä uuden kevyn liikenteen reitin linjaus ovat tarkentuneet.

Kaavatilanne

POHJANMAAN MAAKUNTAKAAVA 2040

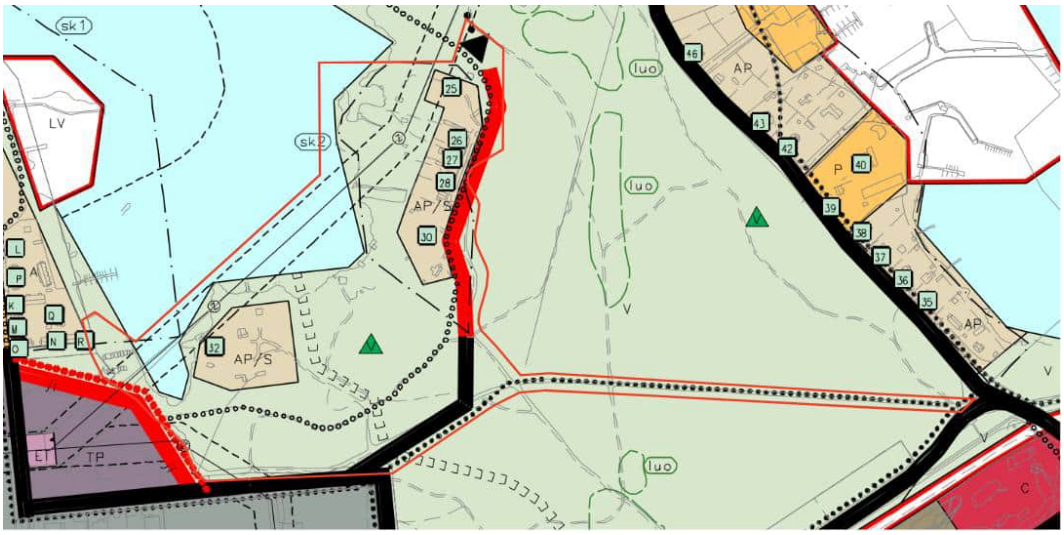


Asemakaavan muutosalueen alustava sijainti maankuntakaavassa.

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

Kaava-alueella on voimassa Pohjanmaan maakuntakaava 2040, joka on saanut lainvoiman 11.9.2020. Maakuntakaavassa kaava-alue on virkistysaluetta (V), ja alueen pohjoisosaa halkoo voimansiirtojohto (z) lounais-koillis-suuntaisesti.

VASKILUODON OSAYLEISKAAVA 2040



Asemakaavan muutosalueen alustava sijainti Vaskiluodon osayleiskaavassa.

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

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

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

Osayleiskaavatyössä on tutkittu saaren liikenteellisiä kehittämistarpeita kokonaisuutena. Kuulahdenkadun nykyinen osuus on määritetty osayleiskaavassa *uudeksi tai merkittävästi parannettavaksi katuyhteydeksi*. Nykyisen katulinjan jatkeeksi on osoitettu kävely- ja pyöräilyliikenteen yhteystarve kohti saaren pohjoisosaa, ja reittiyhteyden tulee

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

soveltua pelastustieksi. Vaskiluodon metsän läpi länsi-itä-suuntaisesti kulkeva kevyen liikenteen yhteys on osoitettu *kävely- ja pyöräilyliikenteen reitiksi.* Sen Kaarlentien puoleinen alkuosa on merkitty *kokoojakaduksi.*

Virkistysalueella oleva jalkapallokenttä on merkitty *virkistyskohteeksi.* Metsässä Kaarlentieltä kohti Kuulahtea etelä-pohjois-suuntaisesti on moottorikelkkailureitti ja ulkoilureitti mutkittelee Kaarlentien ja Kuulahdenkadun välissä länsi-itä-suuntaisesti. Osittain vesialueella kaava-alueen pohjoisosaa halkoo voimalinja lounais-koillis-suuntaisesti.

ASEMAKAAVA



Asemakaavan muutosalueen alustava sijainti asemakaavassa.

Alueella on voimassa lainvoiman 8.7.1978 saanut asemakaava nro 497. Kaavoitettava alue on pääasiassa määritelty luonnontilassa säilytettäväksi puistoalueeksi (PL). Kaavarajaukseen kuuluu myös osa Kuulahdesta. Asemakaavan rantaviiva on määritelty kaavan laatimisajan tilanteen mukaisesti. Tämän jälkeen rantaviiva on vetäytynyt maankohoamisen vuoksi kauemmas merelle.

Huvila-alueella käyttötarkoitusmerkintä PL ei mahdollista asumista. Neljä vanhoista huviloista on ohjeellisilla rakennusaloilla, mutta yhdellekään huviloista ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

Alueen kulkuväylät, Kuulahdenkatu mukaan lukien, eivät ole asemakaavassa katualueita, vaan *sijoitukseltaan ohjeellisia yleiselle jalankululle varattuja korttelin tai alueen osia*.

Nykyinen jalkapallokenttä on merkitty *ohjeelliseksi pallokentäksi.* Ilmajohdon nykyinen linjaus on merkitty *voimansiirtoalueeksi.*

Selvitykset

Asemakaavamuutoksessa tullaan hyödyntämään muun muassa seuraavia selvityksiä ja raportteja:

- Karhunmaa, S. & T. Tarkkanen (2021). Kuulahdenkadun alue: Rakennusinventointi. Ramboll.

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

- Kiviluoma, T., A. Nikkola & J. Nyman (2022). Vaasan Kuulahdenkadun asemakaava AK 1103 luontokartoitus 2021: Raportti. Vaasan kaavoitus.
- Kiviluoma, T. & J. Nyman (2019). Vaskiluodon osayleiskaavan hulevesiselvitys. Vaasan kaavoitus.
- Lahti, L. & J. Nyman (2016). Vaasan Vaskiluodon luontoselvitys. Vaasan kaavoitus.
- Rakennusperinneselvitys (2000). Pohjanmaan museon ja Vaasan kaupunkisuunnittelu.
- Vaskiluodon liikenneselvitys: Vaskiluodon osayleiskaava (2018). Sitowise.
- Vaskiluoto: Kulttuurihistoriallinen selvitys (2019). Sitowise.

Muut mahdolliset selvitystarpeet käyvät ilmi kaavaprosessin aikana, ja selvityksiä laaditaan tarpeen mukaan.

Maanomistus

Suurin osa kaavoitettavasta alueesta on Vaasan kaupungin omistuksessa. Kaupungin omistuksessa olevat huviloiden pihapiirien määräalat sekä Vaskiluodon voimalaitosalueelta koilliseen suuntautuvan ilmajohdon alue on vuokrattu yksityisille. Huvilatontti 905-14-23-8 on yksityisomistuksessa.

Alueella on voimassa rakennuskielto, koska tontit eivät ole voimassa olevan asemakaavan mukaisia.

Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

• Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat

• 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, Museovirasto, Vaasan kantakaupungin asukasyhdistys ry.

Osallistuminen

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta ja nähtävilläolosta ilmoitetaan Vaasan kaupungin virallisissa kuulutuslehdissä (Ilkka-Pohjalainen, Vasabladet), kaupungin virallisilla ilmoitus- ja viestintäkanavilla 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. Viranomaisyhteistyö järjestetään prosessin aikana erikseen sovittavin neuvotteluin ja heiltä pyydetään erikseen lausunnot.

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,

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

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 muistutuksella tai lausunnolla kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana (30 vrk). Osallisia kuullaan koskien kaavaehdotusta ja kaavan selostusta. Lausuntojen ja muistutusten käsittelyn jälkeen kaavaehdotus etenee kaupunginhallituksen kautta kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Lainvoimainen asemakaava (MRL 52 §).
Kaupunginvaltuusto vahvistaa asemakaavan, ja valitusajan jälkeen kaava kuulutetaan lainvoimaiseksi.



Vaikutusten arviointi

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

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

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. Lakisääteisiä viranomaisneuvotteluja pidetään tarvittaessa kaavaprosessin alussa sekä julkisen nähtävilläolon jälkeen.

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

Sopimukset

Kaupunki neuvottelee maanomistajien kanssa kaavoituksen toteuttamiseen tarvittavat sopimukset.

Aikataulu

Tavoitteena on lainvoimainen asemakaava vuonna 2026. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: *www.vaasa.fi/ak1103*.

Yhteystiedot

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

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

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

Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs., 65100 Vaasa

Tapaamiset on sovittava valmistelijoiden kanssa etukäteen.

Allekirjoitus

Päivi Korkealaakso

_____

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

Alueidenkäyttölaki: 52 §, 62-67 §, 188 §, 191 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27 § ja 30-32 §

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

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Vaasa	**Täyttämispvm**	16.11.2026
Kaavan nimi	Kuulahdenkatu		
Hyväksymispvm	28.9.2026	**Ehdotuspvm**	13.5.2026
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	**Vireilletulosta ilm. pvm**	10.1.2023
Pysyvä kaavatunnus		**Kunnan kaavatunnus**	1103
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	15,8761	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	15,8761

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	**15,8761**	**100,00**	**3935**	**0,02**	**0,0000**	**3935**
A yhteensä	1,1458	7,2	2655	0,23	1,1458	2655
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	8,3322	52,5	130	0,00	-2,8345	130
R yhteensä						
L yhteensä	2,2553	14,2	420	0,02	2,2553	420
E yhteensä					-0,0210	
S yhteensä	0,8079	5,1	730	0,09	0,8079	730
M yhteensä						
W yhteensä	3,3349	21,0			-1,3535	

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

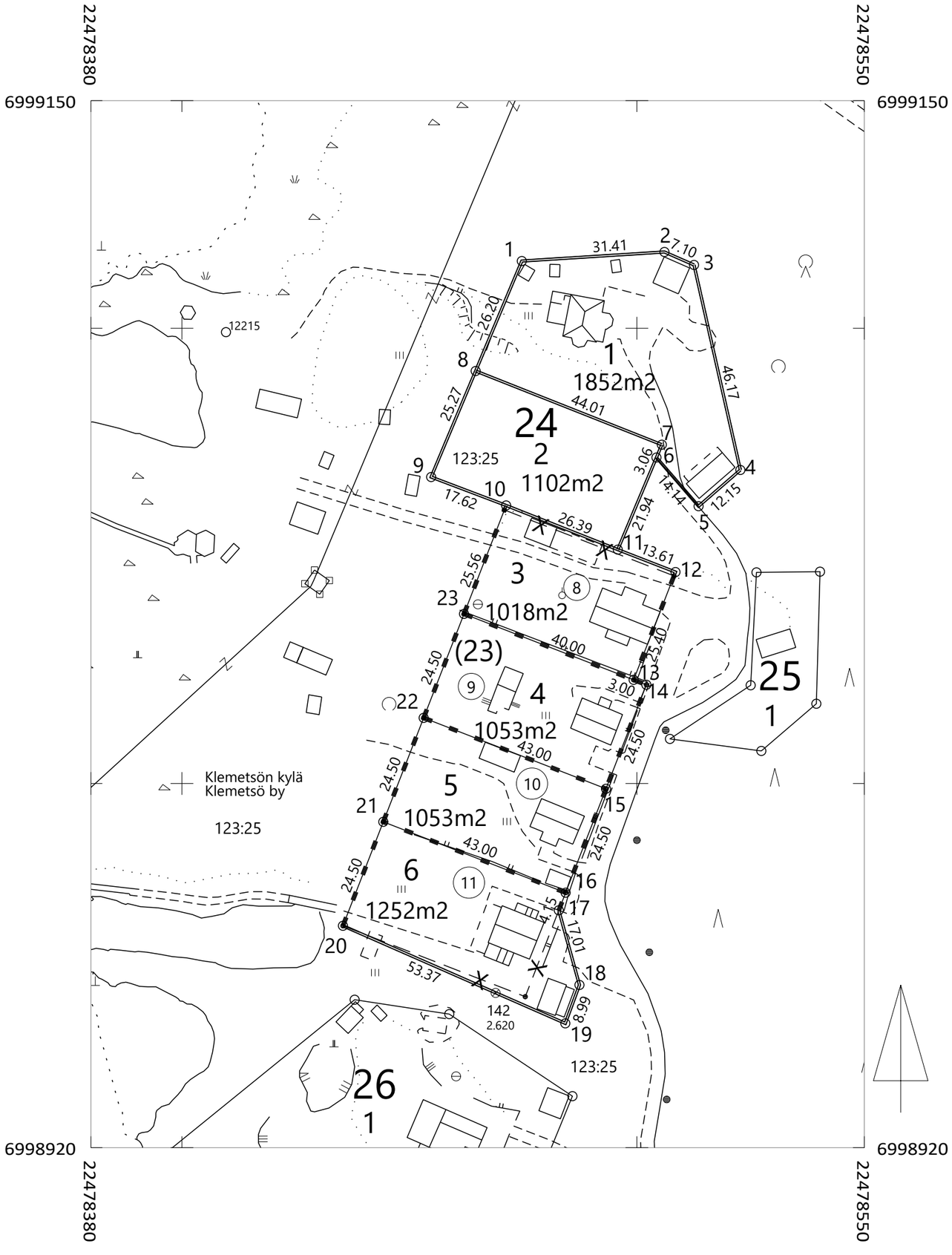
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**13**	**0**	**13**	**0**

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	**15,8761**	**100,00**	**3935**	**0,02**	**0,0000**	**3935**
A yhteensä	1,1458	7,2	2655	0,23	1,1458	2655
AO	0,2355	20,6	530	0,23	0,2355	530
AO/s	0,9103	79,4	2125	0,23	0,9103	2125
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	8,3322	52,5	130	0,00	-2,8345	130
VL	0,3390	4,1			-10,8277	
VL-1	0,9070	10,9			0,9070	
VL/s	7,0862	85,0	130	0,00	7,0862	130
R yhteensä						
L yhteensä	2,2553	14,2	420	0,02	2,2553	420
Kadut	0,6425	28,5			0,6425	
Pihakadut	0,2692	11,9			0,2692	
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,3806	16,9			0,3806	
LV/s	0,2668	11,8	300	0,11	0,2668	300
LPA	0,0625	2,8	120	0,19	0,0625	120
LV-1	0,6337	28,1			0,6337	
E yhteensä					-0,0210	
EV					-0,0210	
S yhteensä	0,8079	5,1	730	0,09	0,8079	730
SR	0,8079	100,0	730	0,09	0,8079	730
M yhteensä						
W yhteensä	3,3349	21,0			-1,3535	
W/VL	3,3349	100,0			3,3349	
W					-4,6884	

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	**13**	**0**	**13**	**0**

Asemakaava	13	0	13	0



KOORDINAATTILUETTELO KOORDINATFÖRTECKNING

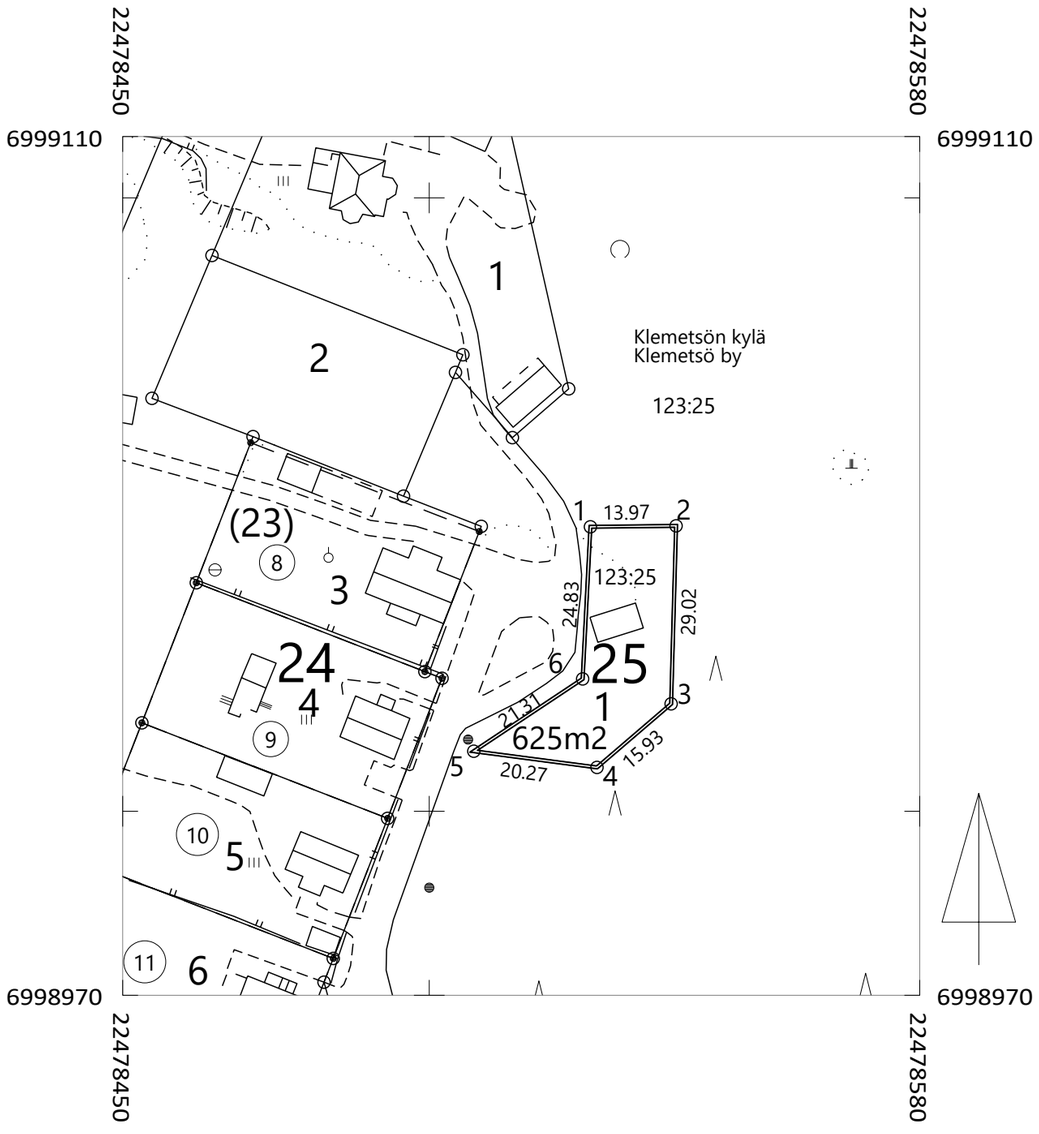
Koordinaatisto GK22 - korkeusjärjestelmä N2000

Nro	X	Y	Z	Laatu
1	6999045.602	22478508.150	0.000	
1	6999114.762	22478474.700	0.133	
2	6999022.765	22478499.280	0.000	
2	6999116.752	22478506.060	3.720	
3	6999021.679	22478502.080	0.000	
3	6999113.901	22478512.560	4.980	
4	6999068.864	22478522.740	4.980	
5	6998968.739	22478435.380	0.000	
5	6999060.910	22478513.560	4.980	
6	6999060.087	22478470.870	0.000	
6	6999071.601	22478504.300	2.244	
7	6998998.842	22478493.210	0.000	
7	6999074.422	22478505.480	0.000	
8	6998976.005	22478484.330	0.000	
8	6999090.611	22478464.560	0.000	
9	6998991.576	22478444.250	0.000	
9	6999067.317	22478454.770	0.000	
10	6999014.413	22478453.130	0.000	
10	6999061.077	22478471.250	0.000	
11	6999037.250	22478462.000	0.000	
11	6999051.371	22478495.800	4.500	
12	6999046.445	22478508.480	0.000	
13	6999022.765	22478499.280	0.000	
14	6999021.678	22478502.080	0.000	
15	6998998.842	22478493.210	0.000	
16	6998976.005	22478484.330	0.000	
17	6998972.136	22478482.830	0.000	
18	6998955.741	22478487.370	0.000	
19	6998947.307	22478484.260	0.000	
20	6998968.739	22478435.380	0.000	
21	6998991.576	22478444.250	0.000	
22	6999014.413	22478453.130	0.000	
23	6999037.250	22478462.000	0.000	

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI
905-14-24-1	1852	1852	905-403-123-25		KLEMETSÖ
905-14-24-2	1102	1102	905-403-123-25		KLEMETSÖ
905-14-24-3	1018	980	905-14-23-8		
		38	905-403-123-25		KLEMETSÖ
905-14-24-4	1053	1053	905-14-23-9		
905-14-24-5	1053	1053	905-14-23-10		
905-14-24-6	1252	1053	905-14-23-11		
		199	905-403-123-25		KLEMETSÖ

SITOVA TONTTIJAKO / BINDANDE TOMTINDELNING		1:1000	VAASA-VASA
ASEMAKAAVA / STADSPLAN	1103	VAHVISTETTU / FASTSTÄLLD	KARTTALEHDET / KARTADELAR 25204
EDELLINEN TONTTIJAKO / FÖREGÅENDE TOMTINDELNING	22, 07/12/1918		TJNRO / TINR 9053217
LASK. / RÄKN. BTu	POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI / GRUNDKARTAN GODKÄND OCH TOMTINDELNINGEN UPPGJORD AV		KAUP.OSA / STADSDEL 14
PIIRT. / RITARE KA	KIINTEISTÖINSINÖÖRI / FASTIGHETSINGENJÖR		KORTTELI / KVARTER 24
TARK. / GRANSK. BTu	Benjamin Tulonen		TONTIT / TOMTERNA 1,2,3,4,5,6
05.05.2026	Benjamin Tulonen		MUUTT.TONTIT / TOMTER SOM ÄNDRATS 14-23-8,9,10,11
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT / GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE			



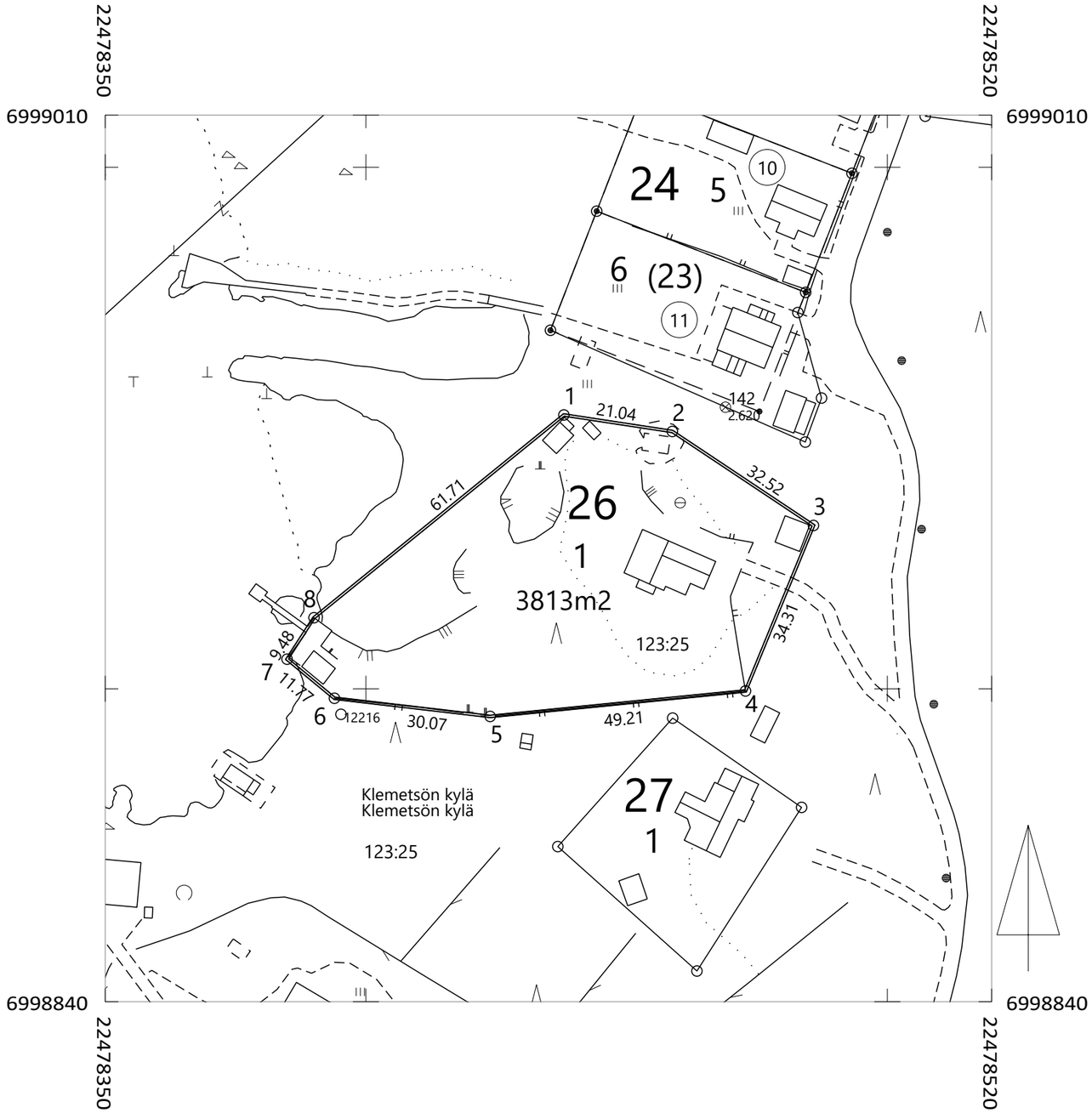
KOORDINAATTILUETTELO KOORDINATFÖRTECKNING
Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK22
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

Nro	X	Y	Z	Laatu
1	6999046.371	22478526.288	0.000	
2	6999046.526	22478540.260	0.000	
3	6999017.515	22478539.453	0.000	
4	6999007.149	22478527.359	0.000	
5	6999009.788	22478507.265	4.417	
6	6999021.577	22478525.018	5.354	

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI
905-14-25-1	625	625	905-403-123-25		KLEMETSÖ

SITOVA TONTTIJAKO	BINDANDE TOMTINDELNING	1:1000	VAASA-VASA
ASEMAKAAVA STADSPLAN 1103	VAHVISTETTU FASTSTÄLLD		KARTTALEHDET KARTADELAR 25204
EDELLINEN TONTTIJAKO FÖREGÅENDE TOMTINDELNING 22 07/12/1918			TJNRO TINR 9053218
LASK. RÄKN. BTu	POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI GRUNDKARTAN GODKÄND OCH TOMTINDELNINGEN UPPGJORD AV		KAUP.OSA STADSDEL 14
PIIRT. RITARE KA	KIINTEISTÖINSINÖÖRI FASTIGHETSINGENJÖR		KORTTELI KVARTER 25
TARK. GRANSK. BTu	Benjamin Tulonen		TONTIT TOMTERNA 1
05.05.2026 Benjamin Tulonen			MUUTT.TONTIT TOMTER SOM ÄNDRATS
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE			



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

Nro	X	Y	Z	Laatu
1	6998952.500	22478437.961	0.000	
2	6998949.335	22478458.765	-0.000	
3	6998931.315	22478485.835	6.763	
4	6998899.579	22478472.793	0.000	
5	6998894.699	22478423.825	0.000	
6	6998898.182	22478393.959	-0.000	
7	6998905.674	22478384.880	0.000	
8	6998913.627	22478390.040	0.000	

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI
905-14-26-1	3813	3813	905-403-123-25		KLEMETSÖ

SITOVA TONTTIJAKO	BINDANDE TOMTINDELNING	1:1000	VAASA-VASA
ASEMAKAAVA STADSPLAN	905:1103	VAHVISTETTU FASTSTÄLLD	KARTTALEHDET KARTADELAR 25203
EDELLINEN TONTTIJAKO FÖREGÅENDE TOMTINDELNING			TJNRO TINR 9053219
			KAUP.OSA STADSDEL 14
			KORTTELI KVARTER 26
			TONTIT TOMTERNA 1
			MUUTT.TONTIT TOMTER SOM ÄNDRATS

LASK. RÄKN. BTu
PIIRT. RITARE KA
TARK. GRANSK. BTu

POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI
GRUNDKARTAN GODKÄND OCH TOMTINDELNINGEN UPPGJORD AV
KIINTEISTÖINSINÖÖRI
FASTIGHETSINGENJÖR

Benjamin Tulonen

05.05.2026 Benjamin Tulonen

KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT
GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE

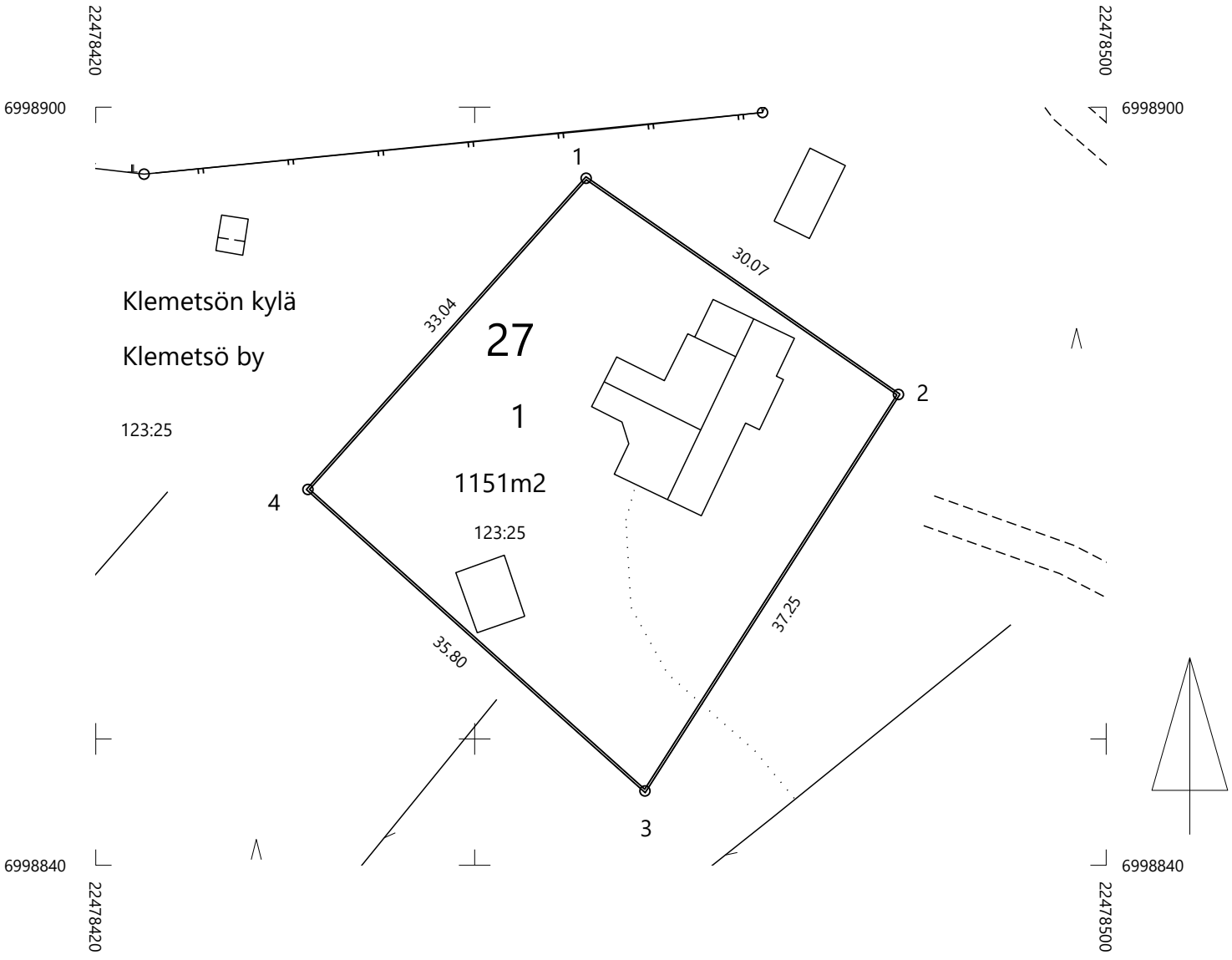
SITOVA TONTTIJAKO	BINDANDE TOMTINDELNING	1:500	VAASA-VASA
ASEMAKAAVA STADSPLAN 1103	VAHVISTETTU FASTSTÄLLD		KARTTALEHDET KARTADELAR 25203
EDELLINEN TONTTIJAKO FÖREGÅENDE TOMTINDELNING	22 07/12/1918		TJNRO TINR 9053220
LASK RÄKN. BTu PIIRT. RITARE OO TARK. GRANSK. BTu	POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI GRUNDKARTAN GODKÄND OCH TOMTINDELNINGEN UPPGJORD AV KIINTEISTÖINSINÖÖRI FASTIGHETSINGENJÖR Benjamin Tulonen		KAUP.OSA STADSDEL 14 KORTTELI KVARTER 27 TONTIT TOMTERNA 1
05.05.2026	Benjamin Tulonen		MUUTT.TONTIT TOMTER SOM ÄNDRATS
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE			

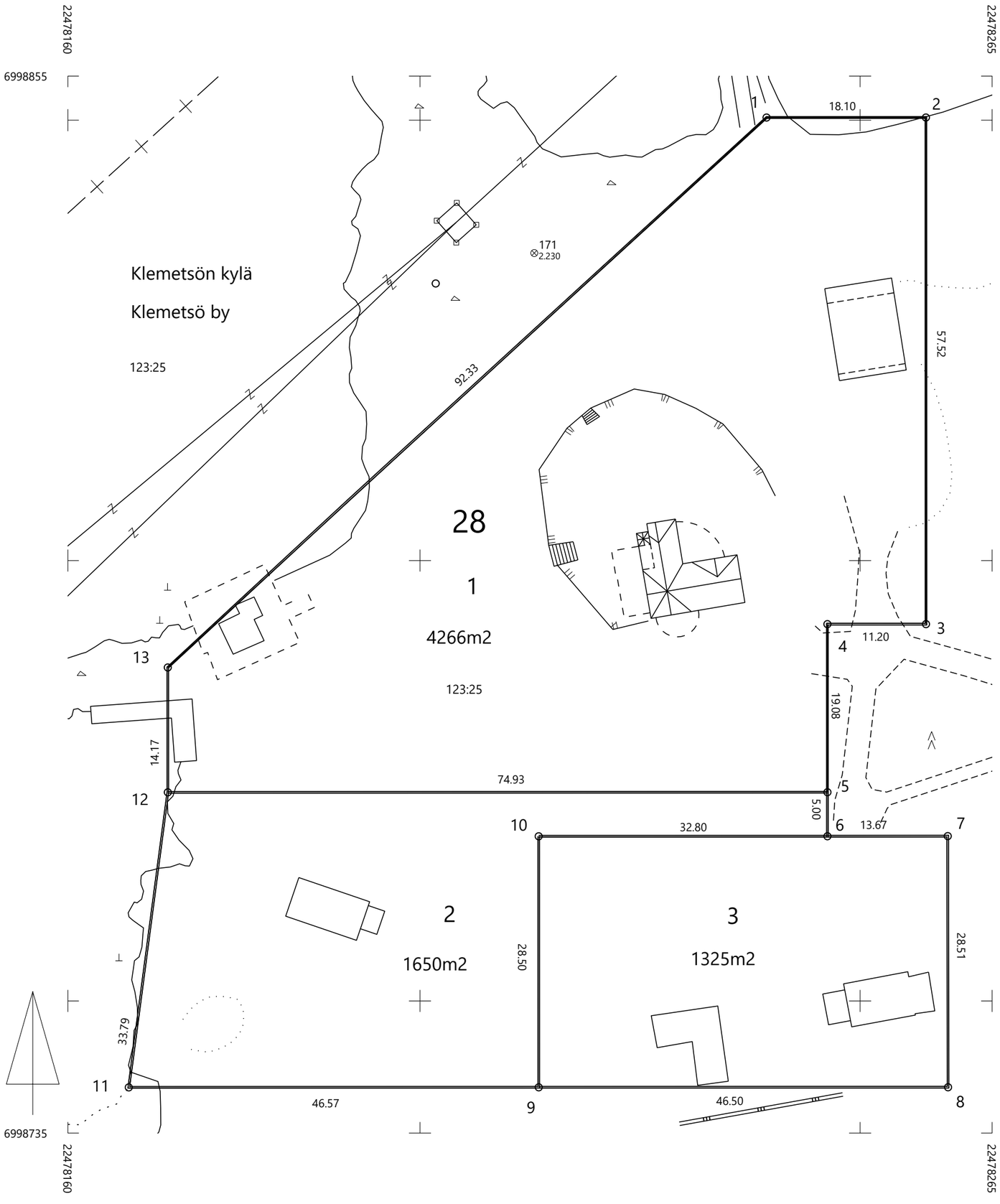
KOORDINAATTILUETTELO KOORDINATFÖRTECKNING
Tasokoordinaatisto/Plankoordinatsystem: ETRS-GK22
Korkeusjärjestelmä/Höjdsystem: N2000

Nro	X	Y	Z	Laatu
1	6998894.375	22478458.825	0.000	
2	6998877.260	22478483.554	0.000	
3	6998845.882	22478463.482	0.000	
4	6998869.745	22478436.798	0.000	

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI
905-14-27-1	1151	1151	905-403-123-25		KLEMETSÖ





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

Nro	X	Y	Z	Laatu
1	6998850.299	22478239.371	0.000	
2	6998850.302	22478257.475	0.000	
3	6998792.783	22478257.484	0.000	
4	6998792.781	22478246.284	0.000	
5	6998773.697	22478246.287	0.000	
6	6998768.697	22478246.287	0.000	
7	6998768.712	22478259.957	0.000	
8	6998740.199	22478259.992	0.000	
9	6998740.192	22478213.492	0.000	
10	6998768.692	22478213.487	0.000	
11	6998740.185	22478166.920	0.000	
12	6998773.686	22478171.355	0.000	
13	6998787.860	22478171.350	0.000	

MUODOSTUMINEN

KIINTEISTÖ	P-ALA	OSAPINTA-ALA	KIINTEISTÖ	M-ALA	KIINTEISTÖN NIMI
905-14-28-1	4266	4266	905-403-123-25		KLEMETSÖ
905-14-28-2	1650	1650	905-403-123-25		KLEMETSÖ
905-14-28-3	1325	1325	905-403-123-25		KLEMETSÖ

SITOVA TONTTIJAKO / BINDANDE TOMTINDELNING		1:500	VAASA-VASA
ASEMAKAAVA / STADSPLAN	1103	VAHVISTETTU / FASTSTÄLLD	KARTTALEHDET / KARTADELAR 25203
EDELLINEN TONTTIJAKO / FÖREGÅENDE TOMTINDELNING	22 07/12/1918		TJNRO / TINR 9053221
LASK. / RÄKN. BTu	POHJAKARTAN HYVÄKSYI JA TONTTIJAON LAATI / GRUNDKARTAN GODKÄND OCH TOMTINDELNINGEN UPPGJORD AV		KAUP.OSA / STADSDEL 14
PIIRT. / RITARE OO	KIINTEISTÖINSINÖÖRI / FASTIGHETSINGENJÖR		KORTTELI / KVARTER 28
TARK. / GRANSK. BTu	Benjamin Tulonen		TONTIT / TOMTERNA 1-3
05.05.2026	Benjamin Tulonen		MUUTT.TONTIT / TOMTER SOM ÄNDRATS
KAUPUNGINVALTUUSTO HYVÄKSYNYT / GODKÄND AV STADSFULLMÄKTIGE			