VAASA.
VASA.

Asemakaava nro 1129

PALOSAAREN PÄIVÄKOTI JA SETLEMENTTI



Asemakaavaselostus

Luonnos 24.11.2026

Vaasan kaupungin kaavoitus

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Kunta:	905 Vaasa
Kaava-alue:	Kaupunginosa 18: kortteli 4 Kaupunginosa 16: kortteli 5, tontti nro 2
Suunnittelulaji:	Asemakaavan ja tonttijaon muutos
Kaavan nimi:	Palosaaren päiväkoti ja Setlementti
Kaavan numero:	1129

Laatija:	Vaasan kaupunki, kaavoitus	p. 040 188 4187
	Kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva	p. 040 743 8149
	kaavoitus@vaasa.fi	

Käsittely:	Vireilletulo, OAS ja luonnos (kaavoitusjohtaja):	24.11.2026
	Kaupunkiympäristölautakunta, ehdotus:	xx.xx.xxxx § xx
	Kaupunginhallitus:	xx.xx.xxxx § xx
	Kaupunginvaltuusto:	xx.xx.xxxx § xx
	Lainvoimainen:	xx.xx.xxxx § xx

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaavoitettavat alueet sijaitsevat Palosaarella noin kilometrin päässä Vaasan kauppatorilta. Kaava-alue koostuu kahdesta erillisestä alueesta: Palosaaren päiväkodin ja kirjaston kortteli Palosaaren torin pohjoispuolella sekä Kapteeninkadun päiväkodin ja Setlementtikeskuksen tontti Huvilakadun ja Kapteeninkadun kulmauksessa.



Kuva: Asemakaavarajaus esitettynä opaskartalla



Kuva: Asemakaavarajaus ilmakuvassa

1.3. Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1. Tunnistetiedot 2
1.2. Kaava-alueen sijainti 3
1.3. Selostuksen sisällysluettelo 4
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 5
1.5. Luettelo selostuksen tausta-asiakirjoista 5
2. TIIVISTELMÄ 6
3. LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET 7
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista 7
3.1.1. Alueen yleiskuvaus 7
3.1.2. Luonnonympäristö 8
3.1.3. Rakennettu ympäristö 9
3.1.4. Liikenne 12
3.1.5. Tekninen huolto 13
3.1.6. Maanomistus 13
3.2. Suunnittelutilanne 14
3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset 14
3.2.2. Kaava-aluetta koskevat selvitykset 18
3.3. Asemakaavan tavoitteet 20
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 23
4.1. Aloitusvaihe 23
4.1.1. Suunnittelun käynnistäminen 23
4.1.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute 23
4.2. Luonnosvaihe 23
4.2.1. Kaavaluonnos 23
4.2.2. Kaavaluonnoksesta saatu palaute 28
4.3. Ehdotusvaihe 28
4.3.1. Harkinta ehdotusvaiheessa 28
4.3.2. Kaavaehdotuksesta saatu palaute 28
4.4. Hyväksymisvaihe 28
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS 29
5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus 29
5.2. Aluevaraukset 29

5.3. Kaavamerkinnät ja -määräykset 29

5.4. Kaavan vaikutukset 29

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 29
5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 29
5.4.3. Vaikutukset ihmisten elinoloihin 30
5.4.4. Liikenteelliset vaikutukset 30
5.4.5. Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset 30
5.4.6. Muut vaikutukset 30

5.5. Nimistö 31

5.6. Asemakaavan toteutus 31

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

LIITE 1. Asemakaavaluonnos (kaavakartta ja määräykset)
LIITE 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
LIITE 3. Havainnemateriaali
LIITE 4. Vuorovaikutusraportti
LIITE 5. Asemakaavan seurantalomake

1.5. Luettelo selostuksen tausta-asiakirjoista

- Rakennusperinneselvitys II (Pohjanmaan museo ja Kaupunkisuunnittelu 2000)
- Palosaaren Onkilahdenrannan rakennusinventoinnin tarkistus (Pohjanmaan museo 2008)
- Palosaari, Onkilahden ranta. Rakennussuojeluesitys (Pohjanmaan museo 2008)
- Palosaari / Onkilahdenrannan rakennushistoriallisen inventoinnin ja rakennussuojeluesityksen tarkennus (Pohjanmaan museo 2013)
- Vaasan kaupungin pysäköintipolitiikka (Vaasan kaupunki 2018)
- Tarveselvitys, Palosaaren päiväkoti, Talotoimi 2020
- Palosaaren koulun ja päiväkodin luontokartoitus (Vaasan kaupunki 2023)
- Setlementtikeskuksen tontin luontokartoitus (Vaasan kaupunki 2024)
- Vaasan kaupungin linnustoselvitys / Setlementin tontin alue (FCG 2024)
- Rakennusinventointi, Palosaaren päiväkoti (Vaasan kaupunki 2026)
- Rakennusinventointi, Palosaaren kirjasto (Vaasan kaupunki 2026)
- Rakennusinventointi, Huvilakatu 1 (Vaasan kaupunki 2026)
- Hulevesiselvitys (laaditaan tarvittaessa asemakaavaprosessin aikana)

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutoksella osoitetaan uusia käyttötarkoituksia kaupungin omistamille tonteille. Palosaaren päiväkodin tontin käyttötarkoitus muuttuu asumiseen. Setlementtikeskuksen ja Kapteeninkadun päiväkodin tonttia pienennetään ja pois lohkaistavalle osalle osoitetaan asumista. Palosaaren kirjaston ja Setlementtikeskuksen tonttien käyttötarkoitus muuttuu suojeltavien rakennusten korttelialueeksi, mikä mahdollistaa monenlaisia käyttötarkoituksia.

Asemakaavan muutos on ollut mukana vuoden 2024, 2025 ja 2026 kaavoituskatsauksissa. Alustava kaavarajaus on vaihdellut. Alustavassa kaavarajauksessa ei ole ollut mukana Setlementtikeskuksen tonttia, ja rajauksessa on ollut mukana entisen Palosaaren koulun tontti, mutta rajausta muutettiin ennen varsinaisen kaavaprosessin alkamista. Osa selvityksistä on tehty kaavarajausta laajemmalle alueelle.

Kaavatyön etenemistä voi seurata kaavoituksen verkkosivuilla: **www.vaasa.fi/ak1129**.

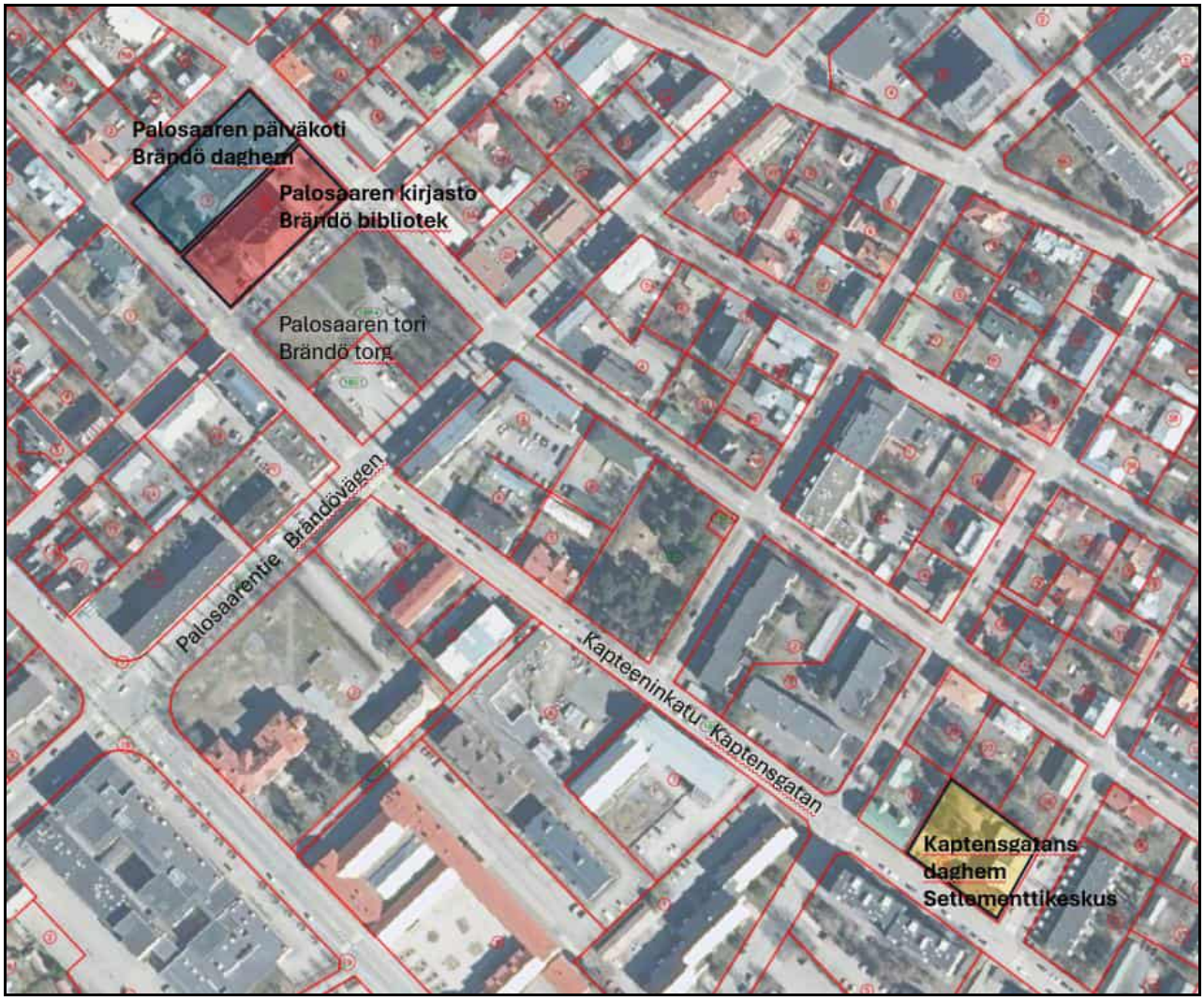
3. LÄHTÖKOHDAT JA TAVOITTEET

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueet sijaitsevat Palosaaren kaupunginosassa noin 1,5 kilometrin päässä Vaasan keskustasta. Palosaari on vanha työläiskaupunginosa keskustan pohjoispuolella. Palosaarella on paljon työpaikkoja, yliopisto ja muita oppilaitoksia, sekä kaupallisia ja julkisia palveluja. Se on kohtuullisen tiiviisti ja kaupunkimaisesti rakennettu.

Palosaaren historia ulottuu ajalle ennen kuin Vaasan kaupunki siirrettiin Klemetsön niemelle 1850-luvulla. Palosaaren varsinainen rakentaminen alkoi kuitenkin vasta 1800-luvun jälkimmäisellä puoliskolla ja oli kiivaimmillaan 1930-luvun lopulla sekä 1960- ja 70-luvuilla. Nykyään Palosaarella on nähtävissä historian kerrostumia eri vuosikymmeniltä.



Kuva: Kaavamuutosalueet Palosaaren kaupunkirakenteessa

3.1.2. Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnittelualueiden luonnonympäristö koostuu pääasiassa istutetusta kasvillisuudesta ja tonteilla luonnostaan kasvavista puista, jotka ovat enimmäkseen mäntyjä.

Palosaaren päiväkoti ja kirjasto sijaitsevat tiiviisti rakennetulla Palosaaren keskustan alueella, jolla ei ole varsinaisia luonnonalueita. Kiinteistöllä on säästetty vanhoista havupuista koostuvia puuryhmiä ja pieniä istutettuja alueita. Muutoin alue on toiminut päiväkodin piha-alueena. Myös Setlementtikeskuksen tontti on päiväkotityyppisessä käytössä. Kiinteistöllä on muutama varttunut havupuu ja muuta pienialaista kasvustoa.

Vaasan kallioperä on pääasiassa Vaasan graniitiksi kutsuttua harmaata porfyyrigraniittia, jolle ovat tyypillistä muodoltaan vaihtelevat, muutaman sentin mittaiset vaalean harmaat maasälpähajarakeet. Kaavamuutosalueet sijoittuvat Vaasan suurmaisemassa pinta-alaltaan laajan Klemetsön-Bölen selänteen eteläosaan. Suunnittelualueen pintamaalaji on hiekkamoreenia. Selänteen lakialueet ovat paikoin kallioisia.

Hulevedet

Suunnittelualueet ovat noin 12 metriä merenpinnan yläpuolella. Piha-alueet ovat suurelta osin päällystettyjä, ja luonnontilaisia maa-alueita on vähän. Tämä heikentää hulevesien imeytymistä ja viivyttämistä tontilla. Setlementtikeskuksen kiinteistön piha-alue on kallioinen, mutta päällystämätön, ja pidättää hiukan hulevesiä maaperässä. Hulevesien hallinta on järjestetty liittämällä kiinteistöt kaupungin hulevesiviemäriverkostoon.





Kuvat: Puustoa Palosaaren kirjaston ja päiväkodin korttelissa.




Kuvat: Puustoa Setlementtikeskuksen tontilla.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen rakennukset edustavat pääasiassa 1900-luvun eri vuosikymmenten julkista tai kolmannen sektorin rakentamista.

Kaikki suunnittelualueen kiinteistöt sisältyvät kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaseen Palosaaren alueeseen (Vaasan yleiskaava 2030).

Palosaaren kirjasto on Vaasan ensimmäinen kirjastoksi suunniteltu rakennus. Sen suunnitteli kaupunginarkkitehti Carl Schoultz ja se valmistui vuonna 1929. Klassista arkkitehtuuria edustavassa rakennuksessa on kaksi kerrosta sekä kellari ja ullakko. Talossa toiminut poliisi lopetti toimintansa rakennuksessa 1968. Posti muutti talosta 1983. Talo on julkisivultaan alkuperäisessä asussa. Vuosina 2009–2010 tehtiin LVI-saneeraus.



Kuva: Palosaaren kirjasto

Palosaaren päiväkoti valmistui vuonna 1973 Vaasan kaupungin rakennusviraston suunnitelmin. Rakennus edustaa aikakauden suunnitteluratkaisuja mataline perustuksineen ja tasakattoineen. Rakennus on betonirakenteinen ja yksikerroksinen. Se on pohjaltaan U:n muotoinen ja rajaa suojaisan sisäpihan. Rakennukseen on tehty räystäät vuonna 2002.



Kuva: Palosaaren päiväkoti

Kapteeninkadun päiväkotina ja Setlementtikeskuksena toimivan ”Filantropi”-nimisen rakennuksen suunnitteli lääninarkkitehti A.W.Stenfors vuonna 1909. Hän lahjoitti piirustukset ilmaiseksi, koska kyseessä oli hyväntekeväisyyttä ja sosiaalityötä tekevien järjestöjen yhteinen rakennus. Rakennuksen keskiosa on tiilirakenteinen ja kaksikerroksinen, ja yksikerroksiset siivet sen molemmin puolin ovat hirsirakenteiset. Keskiosassa on rapatut julkisivut ja siipiosissa vaakalaudoitetut. Jugendin tyylipiirteet näkyvät lähinnä monijakoisissa ikkunoissa ja koristeellisissa listoissa. Rakennus on peruskorjattu eri vaiheissa 1980- ja 1990-luvuilla.



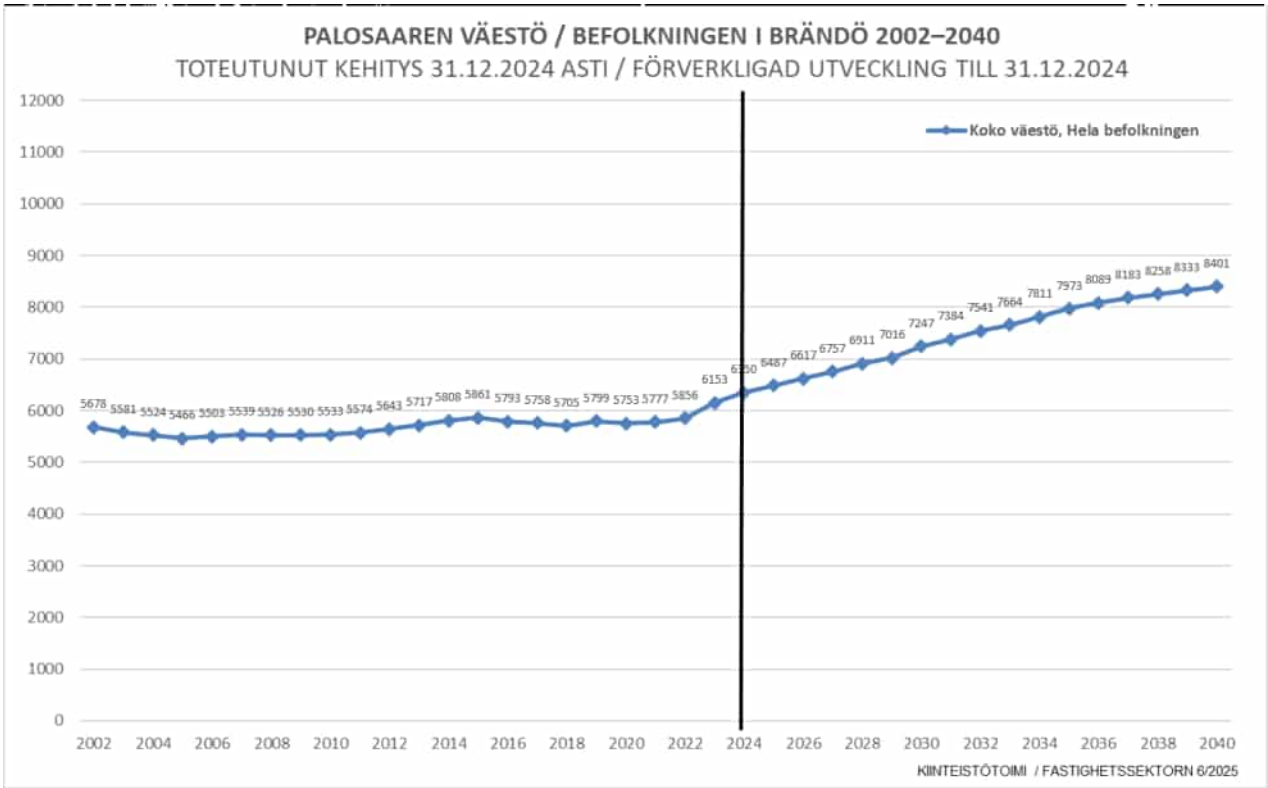
Kuva: Kapteeninkadun päiväkoti ja Setlementtikeskus

Väestön rakenne ja kehitys Palosaarella

Palosaari on yksi Vaasan nopeimmin kasvavista suuralueista. Väkiluku kasvoi vuosina 2010–2024 yhteensä 817 asukkaalla (14,8 %), ja kasvu on painottunut erityisesti vuosille 2022–2024. Kaupungin väestösuunnitteen mukaan Palosaaren väkiluku kasvaisi edelleen noin 2 000 asukkaalla (32 %) vuoteen 2040 mennessä, mikä olisi kolmanneksi suurin kasvu Vaasan suuralueista.

Viime vuosien väestönkasvuun on vaikuttanut erityisesti voimakas nettomaahanmuutto. Vieraskielisen väestön määrä on kasvanut Palosaarella poikkeuksellisen nopeasti, ja se yli kaksinkertaistui vuosina 2022–2024. Vuonna 2024 vieraskielisten osuus Palosaaren väestöstä oli 19,8 %, mikä on selvästi yli kaupungin keskiarvon. Kasvu on kohdistunut erityisesti nuoriin aikuisiin: 20–39-vuotiaiden määrä kasvoi vuosina 2010–2024 yli 60 %, ja kasvun ennakoidaan jatkuvan vahvana myös vuoteen 2040 saakka.

Myös lapsiväestö on kasvanut nopeasti 2020-luvulla, erityisesti vieraskielisten osalta. Päiväkoti- ja kouluikäisten määrän kasvu on ollut ennätyksellistä, ja vieraskielisten lasten lukumäärä on jo useissa ikäryhmissä suomen- ja ruotsinkielisten tasolla. Ikääntyneen väestön osuus on toistaiseksi kasvanut Palosaarella maltillisesti, mutta erityisesti yli 80-vuotiaiden määrän ennakoidaan lisääntyvän selvästi tulevina vuosikymmeninä.



Virkistys

Vaasan yleiskaavaan liittyvässä viheraluejärjestelmässä on esitetty retkeilyalueet, ulkoilualueet, lähi-/kaupunginosapuistot, merenrantapuistot sekä maa- ja metsätalousalueet. Palosaarella näistä esiintyy ulkoilualuetta (kuvassa vihreällä), merenrantapuistoja (kuvassa sinisellä) sekä lähi-/kaupunginosapuistoja (kuvassa punaisella). Näiden lisäksi Työväenkadun ja Kapteeninkadun kulmassa sekä Wolffintien ja Luotsikadun kulmassa on leikkipuistot. Suunnittelualueilta on lyhyet matkat virkistysalueille.



Kuva: Vaasan viheraluejärjestelmä 2030 Palosaarella, suunnittelualueet ympyröity punaisella.

3.1.4. Liikenne

Palosaaren kokoojakatuja ovat Wolffintie, Palosaarentie ja Onkilahdenkatu, joille läpiajoliikenne keskittyy. Palosaarella ei ole juurikaan teollista toimintaa, joten raskas liikenne on verrattain vähäistä. Suurin osa liikenteestä muodostuu henkilöautoliikenteestä ja palvelujen sekä koulujen huoltoliikenteestä.

Palosaari on hyvin saavutettavissa julkisella liikenteellä. Reitit 1, 2 ja 4 kulkevat Palosaaren läpi Wolffintietä ja Palosaarentietä pitkin.

Pyörätiet kulkevat kokoojakatujen varsilla ja lisäksi Varisselänkadulla, Tervahovinkujalla ja Onkilahden rannalla.



Kuva: Liikenneverkko kaava-alueiden läheisyydessä. Kokoojakadut sinisellä, pyörätiet oranssilla.

3.1.5. Tekninen huolto

Suunnittelualueet ovat kaukolämpö-, vesi- ja viemäriverkoston sekä sähköverkon piirissä. Palosaaren kirjaston tontilla on muuntamo.

3.1.6. Maanomistus

Vaasan kaupunki omistaa suunnittelualueen maat.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoitus on muun muassa tukea siirtymää vähähiiliseen yhteiskuntaan, edistää luonnon monimuotoisuutta ja kestävää kulttuuriympäristön käyttöä sekä alueidenkäytöllä luoda mahdollisuuksia elinkeinojen uudistamiseen. Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on viisi eri teemaa, jotka ovat:

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

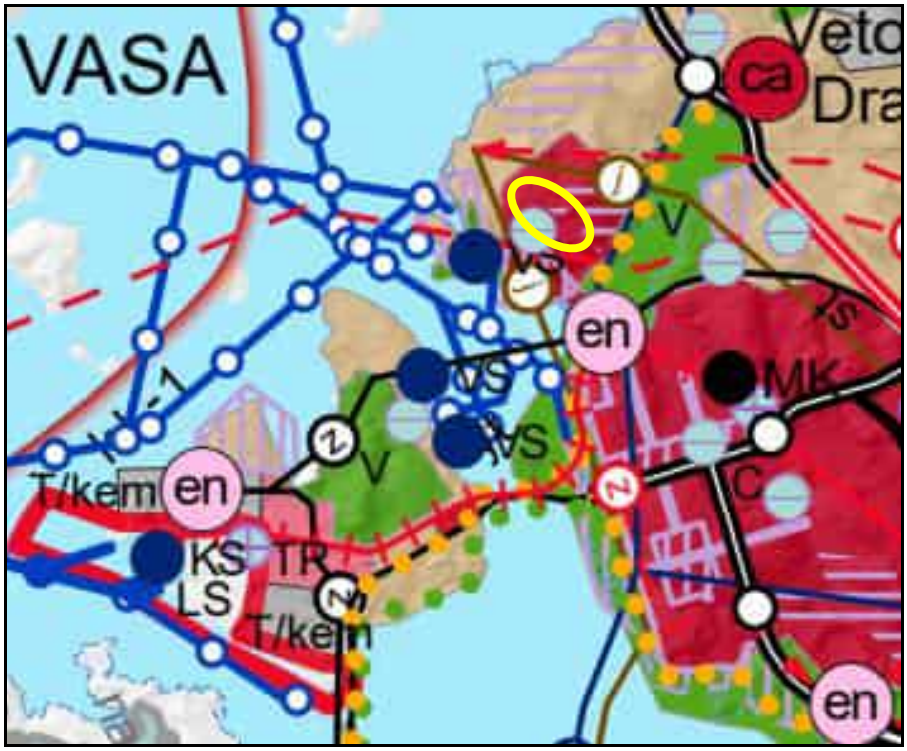
Laadittavassa asemakaavassa alueen kehittämisellä pyritään tukemaan yhdyskuntarakenteen tiiveyttä sekä toimintojen sijoittumista kestävien liikkumismuotojen ulottuville. Kaavalla tuetaan myös liikennejärjestelmän monipuolista käyttöä ja palveluiden sijoittumista olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen.

Pohjanmaan maakuntakaava 2050

Pohjanmaan maakuntakaava 2050 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.4.2025 ja tuli voimaan 2.7.2025 alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty Keskustatoimintojen alueeksi (C). Keskustatoimintojen aluetta koskee seuraava suunnittelumääräys: *”Tarkemmassa suunnittelussa tulee luoda edellytykset sellaisen elinvoimaisen ja viihtyisän kaupunkikeskustan kehittymiselle, jolla on selkeä identiteetti ja korkealuokkainen arkkitehtuuri. Tiivistyvän ja muuttuvan maankäytön alueilla tulee tavoitella korkeaa tehokkuutta ottaen huomioon paikan luonne, kaupunkikuva sekä kulttuuriympäristö ja luontoarvot. Viheralueille, joilla on suuri arvo virkistykselle ja/tai kaupunkiympäristölle, ei tule rakentaa. Toimivalle kävelykeskustalle tulee luoda edellytyksiä ja osoittaa riittävät väylät kävelylle ja pyöräilylle keskustaan sekä pyöräilyreittejä keskustassa.”*

Lisäksi suunnittelualue sisältyy Vaasan kaupunkikehittämisen vyöhykkeeseen kk-1, jonka suunnittelumääräyksessä sanotaan mm.: ”*Vaasaa tulee kehittää maakunnan keskuksena osana valtakunnallista kaupunkiseutuverkostoa. Alueelle tulee kehittää toimiva yhdyskuntarakenne, joka turvaa ekologisen toimivuuden. Maisemarakenteen ja yhtenäisten suunnitteluperiaatteiden tulee olla perustana kaikelle rakentamiselle hyvän kaupunki- ja maisemakuvan luomiseksi. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa niin, että se ei estä eheän yhdyskuntarakenteen tulevaa laajentamista. Yhdyskuntarakenteen tulee edistää ekologista kestävyyttä ja biologista monimuotoisuutta sekä turvata virkistysalueiden tarjonta ja saavutettavuus. Uudet asunto- ja työpaikka-alueet tulee sijoittaa suotuisasti ajatellen joukkoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn kehittämistä. Seudullisesti merkittävät palvelut tulee ohjata kaupungin keskustassa oleville alueille tai sen läheisyyteen.”*

Setlementtikeskuksen rakennus sisältyy kulttuuriympäristön kannalta maakunnallisesti arvokkaaseen alueeseen.



Kuva: ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050. Kaavamuutosalueet sijoittuvat keltaisen soikion sisälle.

Yleiskaava

Vaasan yleiskaava 2030 on saanut lainvoiman 18.9.2014. Palosaaren päiväkoti ja kirjasto sijoittuvat Keskustatoimintojen alueelle (C), ja Kapteeninkadun päiväkoti / Setlementtikeskus sijoittuu asuinkerrostalojen alueelle (AK). Kaikki suunnittelualueet sisältyvät maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (sk2).

C = Alue varataan Vaasan kaupunkiseutua ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten kaupalle, julkisille ja yksityisille palveluille ja hallinnolle, keskustaan soveltuvalle asumiselle sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikkatoiminnoille.

AK = Alue varataan pääasiassa asuinkerrostaloille. Alueelle saa sijoittaa myös asuinpientaloja ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia palvelu- ja työpaikkatoimintoja.

sk2 = Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta säilytetään. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muulla tavoin muutettaessa huolehditaan sen erityisten arvojen säilymisestä. Alueen rajaukset ja maankäyttöperiaatteet määritellään tarkemmilla suunnitelmilla.

Suojelukohde 84 = Palosaaren kirjasto

Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita tulee hoitaa ja käyttää siten, että niiden arvo säilyy. Rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa.



Kuva: ote yleiskaavakartasta. Suunnittelualueet rajattu sinisellä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa:

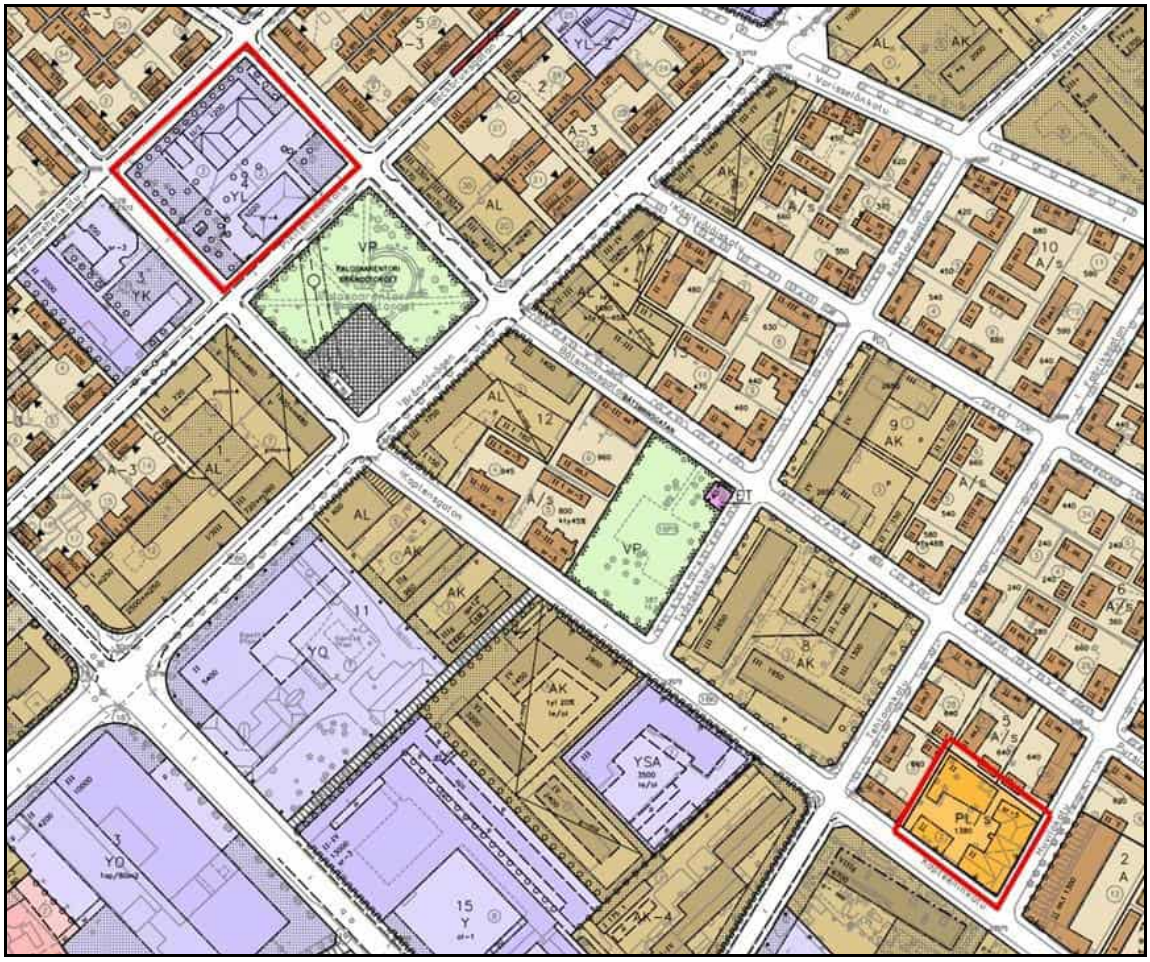
- Asemakaava nro 658, vahvistunut 25.9.1986 (Palosaaren päiväkoti ja kirjasto)
- Asemakaava nro 957, vahvistunut 27.1.2016 (Kapteeninkadun päiväkoti ja Setlementtikeskus)

Asemakaavoissa kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue YL (Palosaaren päiväkoti ja kirjasto)
- Lähipalvelurakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään PL/s (Kapteeninkadun päiväkoti ja Setlementtikeskus)

Palosaaren kirjasto on suojeltu asemakaavassa nro 658. Rakennuksen suojelumerkintä on sr-4: *Suojeltava rakennus. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasu säilyy.*

Kapteeninkadun päiväkoti / Setlementtikeskus on suojeltu asemakaavassa nro 957. Rakennuksen suojelumerkintä on sr-5: *Suojeltava rakennus. Historiallisesti, rakennustaiteellisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennuksen ulkoiset ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Jos rakennuksessa on aiemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, tulee rakennus pyrkiä korjaamaan rakennustöiden yhteydessä rakennukseen sopivalla tavalla.*



Kuva: ote ajantasa-asemakaavasta. Kaavamuutosalueet rajattu punaisella.

Rakennusjärjestys

Vaasan kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 8.5.2026.

Tonttijako

Voimassa olevat tonttijaot: 905 1641 (23.4.1987) ja 905 1737 (22.6.1989)

Pohjakartta

Suunnittelualueen pohjakartta on tarkistettu 26.3.2026 ja täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskielto

Kaavamuutosalueet eivät ole rakennuskiellossa.

Johtorasitteet

Alueelta on pyydetty johtotiedot Vaasan Sähkön Kaukolämmöltä, Vaasan Sähköverkolta, Vaasan Vedeltä, Erillisverkoilta, Puolustusvoimilta, Elisalta, Anvialta, Johtotiedolta sekä JNT:ltä (Pietarsaaren Seudun Puhelin Oy). Saatuihin vastauksiin perustuen kaava-alueella on putkia tai johtimia Vaasan Sähköverkolla, Telialla, DNA:lla, Elisalla (Johtotieto) ja JNT:llä. Johtokartat, joista ilmenee kaivantojen tarkka sijainti, on tallennettu kaavan materiaalipankkiin.

3.2.2. Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Rakennusperinneselvitys II (Pohjanmaan museo ja Kaupunkisuunnittelu 2000)

Selvitys täydentää 1980-luvulla tehtyä rakennusperinneselvitystä erityisesti Palosaarella ja Vaskiluodossa. Rakennusperinneselvityksen täydentäminen tehtiin Pohjanmaan museon toimesta vaiheittain. Siinä inventoitiin kaikki ennen vuotta 1945 (mukaan lukien) rakennetut rakennukset. Selvityksessä esitetään suunnittelualueen rakennuksista seuraavat tiedot:



226

226. Palosaaren kirjasto, Pikitehtaankatu 19-23, Carl Schoulz 1928 **R, H, M**

Rakennus rakennettu 1928 Carl Schoulzin piirustusten mukaan. Talossa on kaksi varsinaista kerrosta sekä kellarikerros. Talossa toiminut poliisi lopetti toimintansa rakennuksessa 1968 ja niissä tiloissa toimii nykyään nuorisotila. Posti muutti talosta 1983. Entisissä postin tiloissa toimii nykyään kirjaston lehtienlukusali. Talo on julkisivultaan alkuperäisessä asussa. Rakennus on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-4. Vaasan kaupungin omistuksessa. **K**

18-4-2, kaava nro 658 vahvistettu 25.9.1986. Asemakaavan mukainen.



267

267. Päiväkoti, Huvilakatu 1 / Kapteeninkatu 39, A.W. Stenfors **H, M**

Talo on rakennettu 1909 A.W. Stenforsin suunnitelmin. Tosin on olemassa viitteitä myös rakennusvuoteen 1885. Rakennuksessa on kolme erilaista rakennusosaa. Talo on hyväkuntoinen. 2/3 kaupungin omistuksessa ja 1/3 yhdistyksen omistuksessa. **C**

16-5-23+24, kaava nro 706 vahvistettu 28.10.1988. Asemakaavan mukainen.

Palosaaren Onkilahdenrannan rakennusinventoinnin tarkistus (Pohjanmaan museo 2008)

Palosaarentien, Varisselänkadun, Onkilahdenkadun ja Kapteeninkadun rajaaman 12 korttelin alueella päivitettiin Rakennusperinneselvitys II:n inventointitiedot. Selvityksessä kuvataan myös Palosaaren alueen kehittymistä eri aikoina.

Palosaari, Onkilahden ranta. Rakennussuojeluesitys (Pohjanmaan museo 2008)

Edellisen selvityksen perusteella tehty tarkempi esitys asemakaavalla suojeltavista kohteista arvoineen.

Palosaari / Onkilahdenrannan rakennushistoriallisen inventoinnin ja rakennussuojeluesityksen tarkennus (Pohjanmaan museo 2013)

Inventointi- ja rakennussuojeluesitys tarkistettiin uudestaan syksyllä 2013. Huomiota kiinnitettiin rakennuskohteiden arvojen ja suojelutarpeiden määrittämiseen, muuttuneisiin suojeluesityksiin sekä arvotusprosessiin.

Kaavamuutosalueelta mukana raportissa on Setlementtikeskuksen rakennus. Arvot ja toimenpidesuositukset:
Rakennustaiteellisesti, historiallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas (R, H, M). Säilyttänyt jugend-piirteensä hyvin. Rakennuskokonaisuus edustaa 1900-luvun alkuvuosien sosiaalista rakentamista Palosaarella. Rakennettu alun perin kolmelle yhdistykselle, mikä näkyy myös rakennuksessa. Näkyvä fyysinen ja sosiaalinen asema kaupunkirakenteessa. Suojeltava asemakaavassa (K), tarpeelliset muutokset sallittavia (C) / 1999 (C). Todettu suojeltavaksi kohteeksi 1980- ja 1990-luvuilla. Jätetty pois suojelukohdeluettelosta prosessin keskeneräisyyden vuoksi vuonna 2000 (KH 13.3.2000). Kohteen kulttuurihistoriallisten arvojen perusteella suojeltava. Edustava 1900-luvun alun esimerkki sosiaalisesta rakentamisesta. Alueella harvinaisempaa jugend-tyyliä.

Palosaaren koulun ja päiväkodin luontokartoitus (Vaasan kaupunki 2023)

Selvitysalueelle (joka oli laajempi kuin asemakaavan rajaus) laadittiin luontokartoitus maastokauden 2023 aikana. Alueelle tehtiin yhteensä kymmenen maastokäyntiä 18.4.–11.9.2023. Maastossa kartoitettiin alueen luonnon yleispiirteet, pesimälinnusto sekä tehtiin lepakkokartoitus. Maastokäyntien aikana arvioitiin myös muiden direktiivilajien esiintymispotentiaalia alueella.

Selvitysalueen luonnonolot inventoitiin asemakaavoituksen pohjatiedoksi. Selvitysalueella olevat kiinteistöt sijaitsevat tiiviisti rakennetulla kaupunkialueella, jossa ei ole merkittäviä luonnonarvoja. Suosituksena esitetään, että tulevassa maankäytön suunnittelussa säilytetään nykyisellään varttunutta havu- ja lehtipuuta kasvavat tontinosat.

Maastoselvityksen perusteella voidaan esittää seuraavat huomiot alueiden luonnonoloista:

- Luontoinventoinnissa ei löydetty luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilain mukaisia suojeltuja luontotyyppejä tai muita arvokkaita elinympäristöjä.
- Pesimälinnustoon lukeutui yhteensä 10 lintulajia. Uhanalaisista pesimälajeista alueella havaittiin tervapääsky (EN) ja varpunen (EN). Pesimälinnustoon lukeutuvat lajit ovat hyvin sopeutuneet pesimään kaupunkiympäristöissä ihmisen naapurina.
- Reittikartoituksessa havaittiin vain yksi pohjanlepakko. Kartoituksen tulosten perusteella arvioidaan, että alueella ei ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja (LSL 78 §) eikä lepakoille tärkeitä yli kymmenen yksilön ruokailualueita.
- Selvitysalueella ei ole direktiivilajeille kuten liito-oravalle tai viitasammakolle sopivaa elinympäristöä lisääntymis- tai levähdyspaikoiksi.

Setlementtikeskuksen tontin luontokartoitus (Vaasan kaupunki 2024)

Selvitysalueelle tehtiin luontokartoitus maastokauden 2024 aikana. Luontokartoitus laadittiin asemakaavoituksen pohjatiedoksi.

Maastokartoituksen perusteella voidaan esittää seuraavat huomiot alueen luonnonoloista:

- Alueen luontokartoituksessa ei löydetty luonnonsuojelu-, metsä- tai vesilailla suojeltuja luontotyyppejä tai muita erityisen tärkeitä elinympäristöjä.
- Selvitysalueelta ei löytynyt liito-oravalle soveltuvaa elinympäristöä. Maankäytön muutoksilla ei arvioida olevan haitallista vaikutusta liito-oravan kulkureiteille.
- Lepakkokartoituksissa havaittiin yksi pohjanlepakko sekä yksi lajilleen määrittelemätön lepakko. Kartoituksen tulosten perusteella arvioidaan, että alueella ei ole lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikkoja eikä lepakoille tärkeitä yli kymmenen yksilön ruokailualueita.
- Purettavien rakennusten sisätilat tulee tarkistaa lepakoiden päiväpiilojen varalta.

- Maastoinventointien perusteella arvioitiin, että selvitysalueella ei esiinny muita Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV (a) nisäkäs- ja matelijalajeja eikä sammakkoeläimiä (viitasammakko).

Vaasan kaupungin linnustoselvitys / Setlementin tontin alue (FCG 2024)

Työ tehtiin Vaasan kaupungin asemakaavojen tausta-aineistoksi. Selvitys perustuu alueella alkukesällä 2024 laadittuihin maastokartoituksiin sekä alueen pesimälinnustosta saatavilla oleviin lähtötietoihin. Selvitystä voidaan käyttää maankäytön suunnittelun pohjana.

Setlementin tontin alue on kooltaan pieni ja sijaitsee keskellä asutusta. Tontilla on päiväkoti leikkipihoineen ja pihassa kasvaa useita kookkaita mäntyjä. Selvityksen aikana alueella ei todettu lainkaan pesiväksi tulkittuja lintulajeja. Paikalla havaittiin vain kalalokki ja talitiainen, joiden kuitenkin tulkittiin pesivän alueen ulkopuolella.

Rakennusinventoinnit, Palosaaren päiväkoti, Palosaaren kirjasto ja Huvilakatu 1 (Vaasan kaupunki 2026)

Rakennusten tiedot koottiin kaupungin arkistoista. Kirjallisista ja verkkolähteistä kerättiin yleistä tietoa päiväkotien ja kirjastojen sekä Huvilakatu 1 suunnittelusta ja rakentamisesta. Alustavan arvottamisen on tehnyt kaavan valmistelija. Lopullinen arvottaminen tehdään työryhmässä kaavaprosessin aikana.

Taustaselvitykset

Palosaaren päiväkoti, tarveselvitys, Talotoimi 2020
Tarveselvityksessä on arvioitu Palosaaren alueen päiväkotipaikkojen tarvetta ja erilaisia vaihtoehtoja nykyisen Palosaaren päiväkodin rakennukselle. Tutkitut vaihtoehdot olivat A) uudisrakennus, B) nykyisen päiväkodin peruskorjaus ja C) muun kaupungin omistaman rakennuksen käyttöönotto päiväkodiksi. Vaihtoehto C todettiin parhaaksi.
Tarveselvitys on hyväksytty kaupungin tilahallintoryhmässä 24.4.2020.

3.3. Asemakaavan tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on kaavoittaa uusia käyttötarkoituksia kaupungin omistamille tonteille ja näin mahdollistaa tonttien ja rakennusten myynti. Palosaaren ja Kapteeninkadun päiväkodit ovat muuttaneet entiseen Palosaaren kouluun. Päiväkotien tilat tyhjenevät eikä kaupungilla ole niille enää tarvetta. Tilat sopivat huonosti päiväkotitiloille nykyisin asetettuihin vaatimuksiin ja Palosaaren päiväkodissa on myös rakentamistavasta johtuvia ongelmia. Palosaaren päiväkodin purkamisesta on päätetty kaupunginhallituksessa osana kiinteistökehityskohteiden listausta.

Suunnittelualueet sijaitsevat maakunnallisesti ja paikallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen osana tai niiden lähistöllä, joten on tärkeää, että uudisrakentaminen sovitetaan ympäristöön huolellisesti. Tavoitteiden pohjalta molempia suunnittelualueita on tarkasteltu kaupungin maastomallissa ja testattu erityyppisiä ja -laajuisia uudisrakentamisratkaisuja. Palosaaren kirkon ja kirjastorakennuksen asema kaupunkikuvassa halutaan säilyttää, samoin Setlementtikeskuksen.

Palosaaren päiväkodin tontin käyttöä halutaan tehostaa. Päiväkotirakennus puretaan ja sen tilalle kaavoitetaan mittakaavaltaan ympäristöön sopeutuvaa asumista. Palosaaren kirjaston tontin käyttötarkoitusta tarkistetaan, jotta se mahdollistaa joustavasti erilaisia käyttöjä suojeluarvot huomioiden.

Setlementtikeskuksen tontin osalta pohdittiin, edetäänkö nykyisellä tonttijaolla vai muutetaanko sitä. Realistisimpana vaihtoehtona nähtiin, että tontti jaetaan kahtia. Vaihtoehdot, joissa päiväkodin piha-alue jäisi osaksi Setlementin tonttia tai liitettäisiin viereiseen Setlementti Messin asuintonttiin, ei nähty realistisena. Vaasan Setlementtiyhdistys on vuokralla Huvilakatu 1 kiinteistössä, ja päiväkodin tilat ovat tyhjillään. Kaupungin tavoitteena on jakaa suuri tontti kahdeksi tontiksi ja kaavoittaa uudelle tontille pienimittakaavaista opiskelija-asumista. Setlementtikeskuksen rakennukselle tavoitteena on mahdollistaa joustavasti erilaisia käyttötarkoituksia suojeluarvot huomioiden.



Kuva: esimerkki alustavista tutkielmista Palosaaren päiväkodin ja kirjaston kortteliin



Kuva: esimerkki alustavista tutkielmista Setlementtikeskuksen tontille

Kaavoitukseen ryhdytään kaupungin omasta aloitteesta.

Asemakaavamuutos tukee seuraavia kaupunginvaltuuston 8.12.2025 hyväksymiä Vaasan kaupungin strategian missioita:

1. Globaali edelläkävijä energiaosaamisessa ja kestävässä kasvussa
    - Juurrutamme kotimaiset ja kansainväliset osaajat ja opiskelijat Vaasaan tarjoamalla asuntoja, yhteisöjä ja mahdollistamalla työpaikkoja.
    - Vahvistamme kaupungin vetovoimaa sekä ihmisen asuinpaikkana ja yritysten sijoittumispaikkana, että ympärivuotisena matkailukohteena.
    - Luomme hyvät edellytykset uusien asukkaiden asettumiselle Vaasaan.
    - Kaavoitamme ja ylläpidämme turvallisia ja viihtyisiä asuinalueita, jotka ehkäisevät segregaatiota ja syrjäytymistä.
2. Turvallisin ja onnellisin kaupunki, sivistyksen jättiläinen
    - Vaasa on Unicefin tunnustama lapsiystävällinen kunta ja teemme yhä parempia päätöksiä lasten tulevaisuus edellä.
    - Edistämme suuria ja pieniä tapahtumia, ja luomme saavutettavia tiloja harrastaa, juhlia ja kohdata yhdessä.
    - Kehitämme Vaasan kaunista kaupunkikuvaa rohkeilla arkkitehtuurihankkeilla.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Aloitusvaihe

4.1.1. Suunnittelun käynnistäminen

Kaava tulee vireille, kun kaavoitusjohtaja on tehnyt päätöksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnosten asettamisesta nähtäville. Asemakaavoitukseen ryhdytään kaupungin omasta aloitteesta. Kaavamuutos on ollut kaavoituskatsauksissa vuosina 2024, 2025 ja 2026.

4.1.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

OAS ja asemakaavaluonnokset asetetaan nähtäville yhtä aikaa. OAS:sta saatu palaute täydennetään tähän kappaleeseen / vuorovaikutusraporttiin luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen.

4.2. Luonnosvaihe

4.2.1. Kaavaluonnos



Kuva: Kaavaluonnosalueet

Kaavaluonnos Palosaaren päiväkodin ja kirjaston kortteliin (alue A)

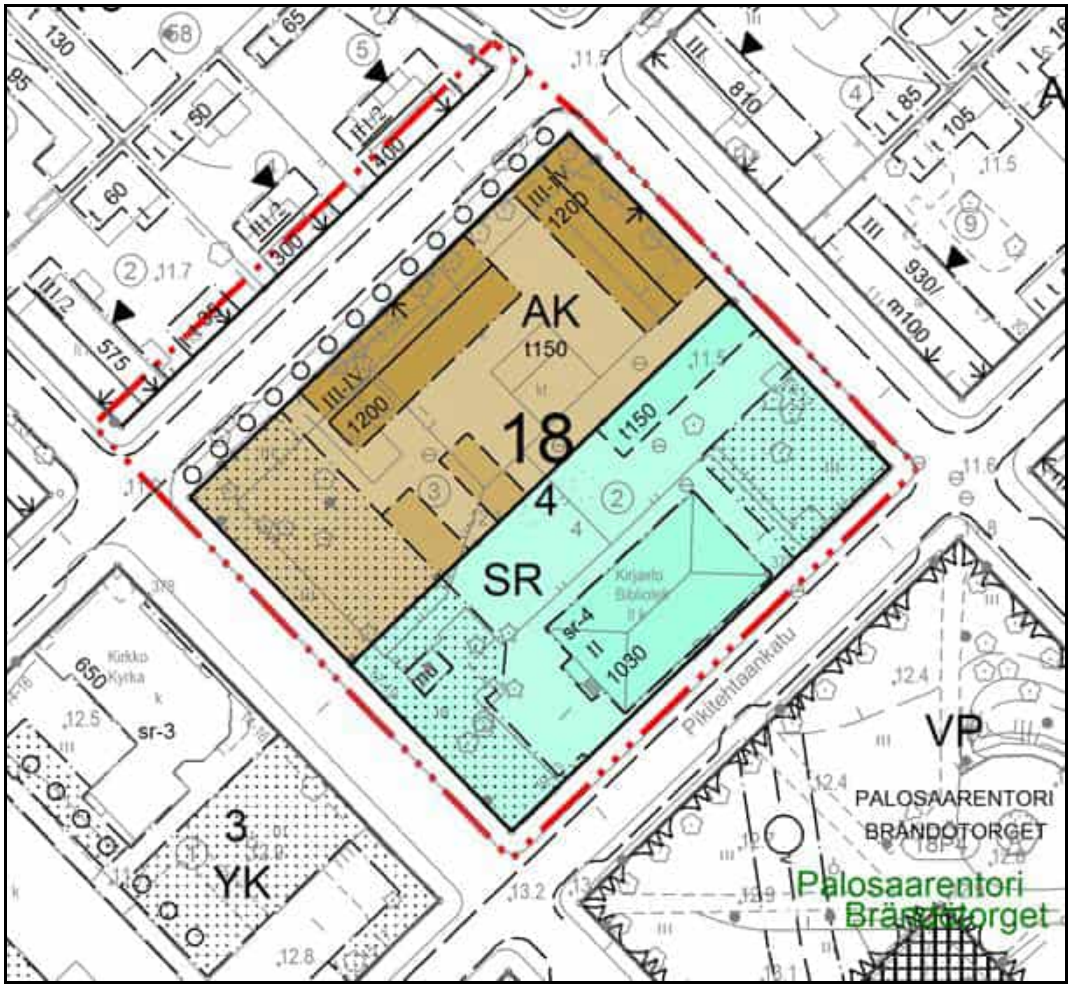
Kaavaluonnoksen tavoitteena on muodostaa lähiympäristön mittakaavaan sopeutuva asuinkerrostalotontti purettavan päiväkodin paikalle sekä mahdollistaa kirjastorakennukselle joustava käyttötarkoitus. Ympäröivien vastaavien asuintonttien tehokkuudet ovat noin 0,8…1,4, johon kaavaluonnoksessakin pyritään.

Kirjastorakennuksen asema korttelin päärakennuksena ja torille avautuvana monumentaalirakennuksena säilytetään. Perämiehenkadun varrelle osoitetaan istutettava puurivi, joka korvaa tontilta kaadettavan puurivin.

Palosaaren kirjaston tontti osoitetaan rakennussuojelualueeksi (SR): ”Rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas alue. Alueelle voidaan sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä asumista. Muutoksia suunniteltaessa on otettava yhteyttä museoviranomaiseen. Talousrakennusten on oltava materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään päärakennuksen arkkitehtuuriin sopivia.” Kirjastorakennuksella on lisäksi suojelumerkintä sr-4: ”Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasu ja julkisiksi suunnitellut sisätilat säilyvät.”

Kirjastorakennuksen rakennusoikeus on 1030 k-m^2. Tontilla olevalle muuntamolle on osoitettu rakennusala (mu). Kirjastotontin talousrakennukselle osoitetaan 150 k-m^2 rakennusoikeus, rakennusala on ohjeellinen.

Kapteeninkadun puoleinen osa korttelista osoitetaan istutettavaksi alueeksi. Alueella kasvaa Palosaarelle tyypillisiä mäntyjä. Istutettavat alueet kirjastorakennuksen molemmin puolin ovat tärkeitä säilyttää rakentamisesta vapaina, jotta rakennuksen kaupunkikuvallinen asema säilyy.



Kuva: Kaavaluonnos alueelle A

Palosaaren päiväkodin tontille osoitetaan kaksi kerrostalon rakennusalaa Perämiehenkadun ja Pursimiehenkadun varsille (AK). Rakennusten korkeus on 3–4 kerrosta ja rakennusoikeus 2 x 1200 k-m^2.

Talousrakennusten (kuten esimerkiksi autotallien) rakennusoikeus on 150 k-m^2 ja niiden rakennusala on ohjeellinen (ei sitova). Tonttitehokkuus on 0,92.

Kaavaluonnos Kapteeninkadun päiväkodin ja Setlementtikeskuksen tontille (alue B)

Kaavaluonnoksen tavoitteena on mahdollistaa pienimittakaavaista asumista uudelle tontille, joka lohkaistaan päiväkodin / Setlementtikeskuksen tontista, sekä mahdollistaa Setlementtikeskuksen rakennukselle joustava käyttötarkoitus. Ympäröivien vastaavien asuintonttien tonttitehokkuudet ovat noin 0,45…0,57, johon myös kaavaluonnoksessa pyritään.

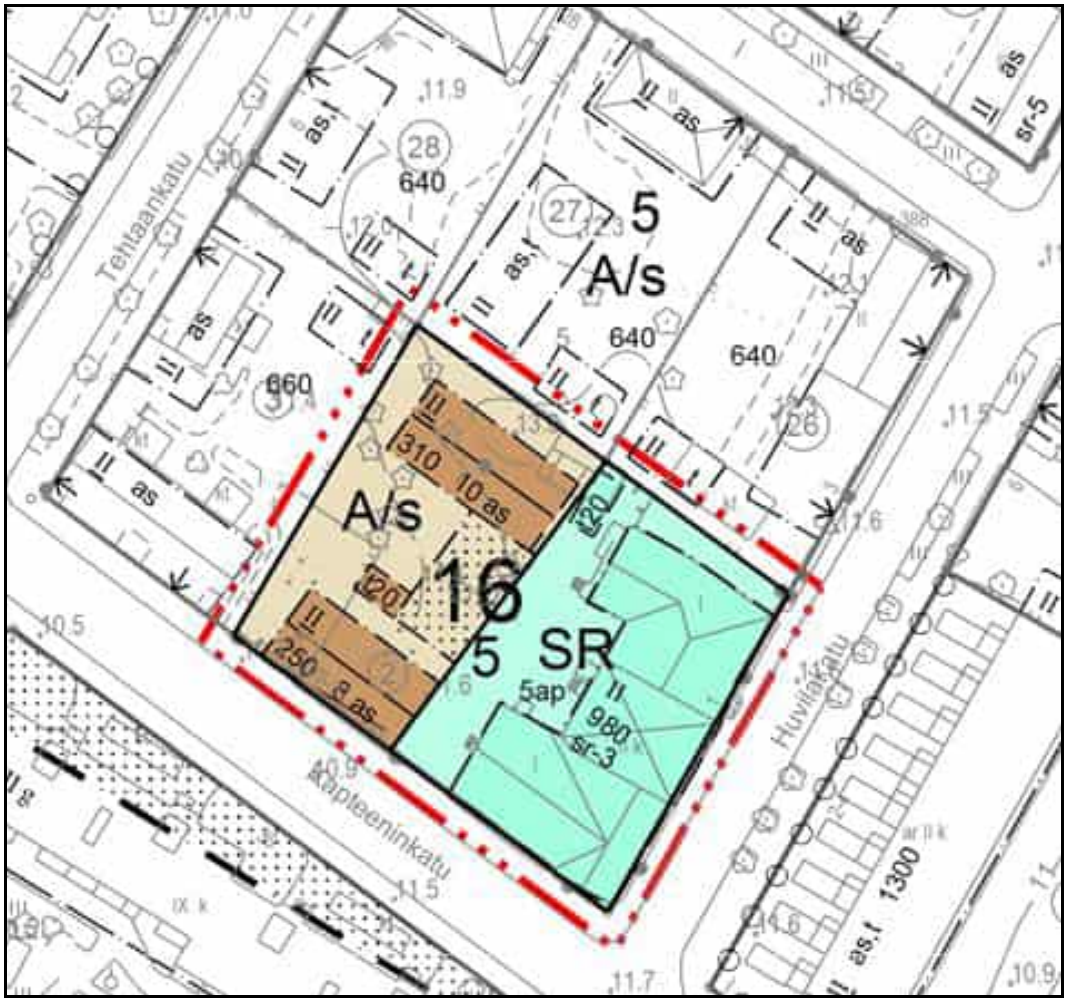
Uuden tontin käyttötarkoitusmerkintä on A/s, joka tarkoittaa asuinrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö on säilytettävä. Merkintä A mahdollistaa monenlaisten asuinrakennusten rakentamisen. Säilytettävällä ympäristöllä tarkoitetaan kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävää aluetta, jolla korjaus-, muutos- ja uudisrakennustöiden tulee sopeutua aluekokonaisuuteen ja vahvistaa alueen kaupunkikuvallista omaleimaisuutta mittasuhteiden, materiaalien ja värien suhteen. Alueen topografia tulee säilyttää. Pihojen rakenteiden, päällysteiden ja istutusten tulee olla alueen luonteeseen sopivia.

Setlementtikeskuksen tontti osoitetaan rakennussuojelualueeksi (SR): ”Rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas alue. Alueelle voidaan sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä asumista. Muutoksia suunniteltaessa on otettava yhteyttä museoviranomaiseen. Talousrakennusten on oltava materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään päärakennuksen arkkitehtuuriin sopivia.”

Setlementtikeskuksen rakennuksella on lisäksi suojelumerkintä sr-3: ”Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tärvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla.”

SR-tontille on osoitettu 20 k-m^2 rakennusoikeus talousrakennukselle, jonka sijainti on ohjeellinen. Tontilla nykyisin olevan vanhan tiilirakenteisen ulkorakennuksen toivotaan säilyvän. Sille ei kuitenkaan osoiteta suojelumerkintää, koska sen kunnosta ei ole tarkempaa tietoa, ja se sijaitsee osittain naapuritontin puolella. Lisäksi tonttijaosta ja uusista rakennusaloista johtuen rakennuksen säilyttäminen voi olla haasteellista.

Setlementtikeskuksen tontille osoitetaan 5 autopaikkaa. Tontilla ei noudateta suojeltavien rakennusten autopaikkamitoitusta, koska tila ei riitä siihen. Viiden autopaikan arvioidaan riittävän, koska nykyiset käyttäjät tulevat pääosin Palosaaren alueelta, ja mikäli rakennus muutetaan asunnoiksi, suojelumääräykset ja rakennuksen ominaispiirteet rajoittavat asuntojen määrää.



Kuva: Kaavaluonnos alueelle B

Lohkaistava A-tontti on kooltaan noin 1100 m^2 ja sille on osoitettu kaksi sitovaa rakennusalaa, joiden rakennusoikeudet ovat 250 ja 310 k-m^2. Kaavaluonnos mahdollistaa esimerkiksi rivi- tai luhtitalojen rakentamisen. Luonnoksen mitoitukseen on käytetty Vaasan Opiskelija-asuntosäätiön toimittamia luonnoksia. Lisäksi osoitetaan ohjeellisella rakennusalalla talousrakennukselle 20 k-m^2. Tonttitehokkuudeksi muodostuu noin 0,53.

Tontin keskiosa osoitetaan istutettavaksi alueeksi, jolla on mahdollista ja suositeltavaa säilyttää sillä kasvavat männyt.

Yleismääräykset:
A/s korttelialueilla

Kaksikerroksisen asuinkerrostalon seinän korkeuden tulee olla 6,2–8,0 metriä sokkelin yläreunasta seinän ja katon leikkauskohtaan. Asuinhuoneiden lattiatason tulee olla kadun varteen rakennettavassa rakennuksessa 0,8–1,2 metrin korkeudella viereisestä kadun pinnasta.

Asuinhuoneistojen keskipinta-ala

AK- ja A/s-korttelialueilla asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 m². Asunnoista vähintään 25 % tulee toteuttaa perheasuntoina (vähintään 2 makuuhuonetta, olohuone ja keittiö/keittotila). Asuinhuoneistojen keskipinta-alaa koskeva määräys ei koske erityisryhmien

palveluasumista, tuettua asumista eikä opiskelija-asumista. Asuinhuoneistojen keskipinta-alaa koskevaa määräystä voidaan tapauskohtaisesti harkita sellaisissa yhteisöasumisen tai ryhmäasumisen kohteissa, joiden suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan yhteisöllisyys kokonaisvaltaisesti.

Asuntojen keskipinta-alaa ja perheasuntojen osuutta koskevilla määräyksillä pyritään edistämään monipuolista asuntotarjontaa ja mahdollistamaan erilaisten kotitalouksien asuminen alueella. Määräyksissä on samalla huomioitu asuntotuotannon tarve, rakentamisen kustannukset ja hankkeiden toteuttamiskelpoisuus. Määräykset mahdollistavat tehokkaan pienasuntotuotannon, mutta varmistavat myös perheasuntojen toteutumisen. Mikäli kohteet toteutuvat opiskelija-asumisena, keskipinta-alaa ja perheasuntojen määrää koskevia määräyksiä ei sovelleta. Myös autopaikkojen velvoitepaikkamäärä on pienempi, jos kohteet toteutuvat opiskelija-asumisena.

Asuinkortteleiden yhteistilat

Asuinrakennuksiin tulee esittää yhteis- ja varastotiloja seuraavasti:
Yhteistilat vähintään 1,5 % korttelin kokonaiskerrosalasta (esim. asukaskeittiö, saunaosasto, tekninen työ-, askartelu- ja harrastetila, kokoustila, talopesula)
Irtaimistovarastot 2 h+k ja sitä pienemmillä asunnoilla 2 m²/as (ilman käytäviä)
Irtaimistovarastot 3 h+k ja sitä suuremmilla asunnoilla 3 m²/as (ilman käytäviä)
Ulkovälinevarasto 2 m² / as
Liikkumisapuvälinetilat 0,5 m² / as
Kiinteistönhoidon tila vähintään 5 m² / kiinteistö
Varastotiloja voidaan sijoittaa myös asuntojen yhteyteen, mikäli ne palvelevat hyvin käyttötarkoitustaan ja varastotilojen vaadittu vähimmäismäärä täyttyy.

Talousrakennus ja katos

Talousrakennuksen seinän korkeus saa olla enintään 4,2 metriä sokkelin yläreunasta seinän ja katon leikkauskohtaan. Katoksen vastaava korkeus saa olla enintään 3,0 metriä. Talousrakennukseen saa sijoittaa asukkaiden säilytys- ja yhteistiloja, kiinteistöhuollon tiloja, polkupyörän ja auton säilytystiloja ja vastaavia tiloja. Talousrakennuksen toiseen kerrokseen saa rakentaa tontille osoitetun kerrosalan lisäksi. Jätehuoltoa ja polkupyöriä varten rakennettavan katoksen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

Katot ja julkisivut

Rakennusten kattomuodon tulee olla pääasiallisesti symmetrinen harjakatto julkisivupinnasta ulkonevin räystäin. Katossa voi olla kattolyhtyjä. Talousrakennuksissa ja katoksissa voi olla pulpettikatto. Rakennusten julkisivujen materiaalina on käytettävä puuta, tiiltä tai rappauspintaa. Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Katualueisiin rajautuville julkisivuille saa rakentaa vain ranskalaisia parvekkeita. Muilla julkisivuilla parvekkeet on ryhmiteltävä rakennusmassaa jäsentäviksi kokonaisuuksiksi. Katon tulee olla konesaumattua peltiä. Jos rakennuksen etäisyys naapuritontin rakennusalasta on pienempi kuin 8 m, rakennuksen seinässä ei saa olla pääikkunoita. Jos rakennuksen etäisyys naapuritontin rakennusalasta on pienempi kuin 4 m, rakennuksen seinän tulee olla umpinainen.

Piha-alueet

Käyttökelpoista ja viihtyisää leikki-, oleskelu- ja istutettavaa tilaa tulee varata piha-alueelta 10 m²/50 k-m². Puita ja pensaita tulee säilyttää tai istuttaa siten, että puiden määrä on

- A/s -korttelialueella vähintään yksi 150 tontti-m^2 kohti ja
- AK-korttelialueella vähintään yksi 300 tontti-m^2 kohti.

Erityisesti tulee suosia Palosaarelle tunnusomaisia mäntyjä. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee pitää istutettuina. Tontin rajalle, joka rajoittuu naapuritonttiin, tulee rakentaa rakennustyyliin sopiva säleaita tai luonnonkivimuuri.

Hulevesien käsittely

Tonttien hulevedet tulee viivyttää tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään.

4.2.2. Kaavaluonnoksesta saatu palaute

4.3. Ehdotusvaihe

4.3.1. Harkinta ehdotusvaiheessa

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

4.3.2. Kaavaehdotuksesta saatu palaute

Täydennetään ehdotusvaiheen jälkeen.

4.4. Hyväksymisvaihe

Harkinta ehdotusvaiheen jälkeen

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.2. Aluevaraukset

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.3. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.4. Kaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Kaavan vaikutusten arviointia täydennetään ehdotusvaiheessa.

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavaluonnosten arvioidut vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat sekä positiivisia että negatiivisia.

Palosaaren päiväkodin purkaminen hävittää käytössä olleen rakennuksen, joka ilmentää suunnitteluajankohtansa ilmiöitä ja ihanteita, ja täten köyhdyttää rakennetun ympäristön historiallista monimuotoisuutta. Rakentaminen nykyistä laajemmin hävittää kaupunkikuvasta myös ilmavuutta ja osittain vihreää pihatilaa. Uudisrakennusten mittakaavan ja materiaalien huolellinen suunnittelu sopeuttaa ne ympäröivään rakennettuun ympäristöön ja luo uutta sopusuhtaista kaupunkikuvaa. Tämä edistää myös vaikutusten hallitsemista maakunnallisesti merkittävässä rakennetussa ympäristössä.

Suojeltujen rakennusten (kirjasto ja Setlementtikeskus) joustava käyttötarkoitusmerkintä voi tuoda rakennuksiin muutoksia, mutta samalla parantaa niiden säilymisen edellytyksiä. Suojelumääräyksillä edistetään rakennusten tärkeiden ominaispiirteiden säilymistä mahdollisten muutosten suunnittelussa ja toteutuksessa.

5.4.2. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavaluonnoksissa esitetty rakentaminen voi johtaa puuston ja maaperän osalta negatiivisiin vaikutuksiin. Puustoa poistuu ja rakentaminen kajoaa maaperään. Kaavaluonnoksissa esitetään kuitenkin myös kasvullisena säilytettäviä alueita, joissa maaperään ei kajota ja puustolla on mahdollisuuksia säilyä. Myös uutta kasvillisuutta ja puustoa on kaavamääräysten mukaan istutettava.

5.4.3. Ilmastovaikutukset

Kaavaluonnoksilla on sekä negatiivisia että positiivisia ilmastovaikutuksia. Rakennuksen purkaminen ja uusien rakennusten rakentaminen aiheuttaa hiilidioksidipäästöjä. Kaavamuutosalueet sijoittuvat kuitenkin jo rakennettuun yhdyskuntarakenteeseen, ja kaavaluonnokset myös säilyttävät olemassa olevia rakennuksia ja infraa.

Alueen puustoon ja maaperään kohdistuu osittain negatiivisia vaikutuksia, mutta maaperää ja kasvillisuutta myös säilyy ja uutta kasvillisuutta ja puustoa on istutettava.

Kaavaluonnokset tukevat kestäviä liikkumismuotoja, kun toiminnot sijoittuvat näillä liikkumismuodoilla saavutettaville alueille.

Sään ääri-ilmiöiden vaikutusten on kaava-alueella arvioitu olevan maltillisia, kun hulevesiä imeyttävää maaperää säilyy ja paahteisuutta ja tuulisuutta hillitsevää puustoa säilyy ja velvoitetaan myös istuttamaan.

5.4.4. Vaikutukset ihmisten elinoloihin

Kaavaluonnosten mahdollistama rakentaminen voi vaikuttaa joidenkin lähellä asuvien ihmisten elinoloihin heikentävästi, mutta pääasiassa sillä on positiivisia vaikutuksia. Heikentäviä vaikutuksia voi tulla näkymien peittymisestä ja lisääntyneestä liikenteestä. Nämä vaikutukset ovat kuitenkin vähäisiä, koska kaavaluonnokset mahdollistavat verrattain vähän rakentamista. Positiivinen vaikutus on asuntojen lisääntyminen väestöltään kasvavan Palosaaren alueella. Kasvava väestöpohja auttaa myös palveluja pysymään Palosaarella.

Kaavaluonnoksilla ei arvioida olevan merkittäviä lapsivaikutuksia. Poistuvat päiväkodit on päätetty siirtää parempiin tiloihin, jotka sijaitsevat edelleen Palosaarella. Syntyviin asuntoihin voi muuttaa lapsiperheitä, ja mm. heitä ajatellen kaavamääräyksissä velvoitetaan varaamaan pihalle oleskelualueita ja istutettavia alueita. Oma piha on turvallinen ulko-oleskelupaikka, ja monimuotoinen luonto ja maaperä ovat tutkitusti lasten terveellistä elämää ylläpitäviä ja edistäviä.

5.4.5. Liikenteelliset vaikutukset

Kaavaluonnosten mahdollistama rakentaminen lisää liikennettä Palosaarella. Osassa Palosaarta on jo tilanne, että kadunvarsien pysäköintipaikat täyttyvät asukkaiden autoista. Kaavaluonnoksissa esitetään riittävät pysäköintialueet tonteille, jotta kadunvarsipaikkoja ei kuormiteta entisestään.

Palosaari on hyvin saavutettavissa julkisella liikenteellä, kävellen ja pyöräillen. Tämä vähentää henkilöautoliikenteen tarvetta.

5.4.6. Yhdyskuntataloudelliset vaikutukset

Kaavaluonnokset eivät edellytä uusia katualueita. Yhdyskuntataloudellisia kustannuksia syntyy Palosaaren päiväkodin purkamisesta ja uusien vesi- ja viemäriliittymien yms. rakentamisesta. Myytävät tontit ja rakennukset tervehdyttävät kaupungin taloutta.

5.4.7. Muut vaikutukset

Kaavaluonnoksilla vähennetään julkisille ja yksityisille palveluille varattuja tontteja Palosaarella. Jatkossa palveluiden on mahduttava jäljelle jääville tonteille tai sijoituttava muualle.

5.4.8. Riskien arviointi

Riskinä voidaan pitää sitä, että myytävät tontit eivät lähde rakentumaan ja jäävät rasittamaan kaupungin taloutta. Myös suojeltujen rakennusten myyminen voi olla hidasta ainakin lähitulevaisuudessa, kun rakentaminen ja investoinnit ovat maailmantilanteen vuoksi hiljentyneet.

Palveluille varattujen tonttien vähenemistä Palosaarella voidaan pitää riskinä.

5.5. Nimistö

Asemakaavalla ei muodostu uutta nimistöä.

5.6. Asemakaavan toteutus

Palosaaren entisen koulun peruskorjaus päiväkodiksi on valmistunut lokakuussa 2026, jolloin Palosaaren päiväkoti ja Kaptensgatans daghem ovat muuttaneet sinne uusiin tiloihin. Kaupunki ryhtyy sen jälkeen valmistelemaan tonttien jatkokäytön toimenpiteitä.

VAASA
VASA

ASEMAKAAVAN MUUTOS
18. kaupunginosa
kortteli 4

16. kaupunginosa
kortteli 5
tontti 2

DETALJPLANEÄNDRING
stadsdel 18
kvarter 4

stadsdel 16
kvarter 5
tomt 2

KÄSITTELYT
BEHANDLINGAR

Kaavoitusjohtaja / Planläggningsdirektör 24.11.2026

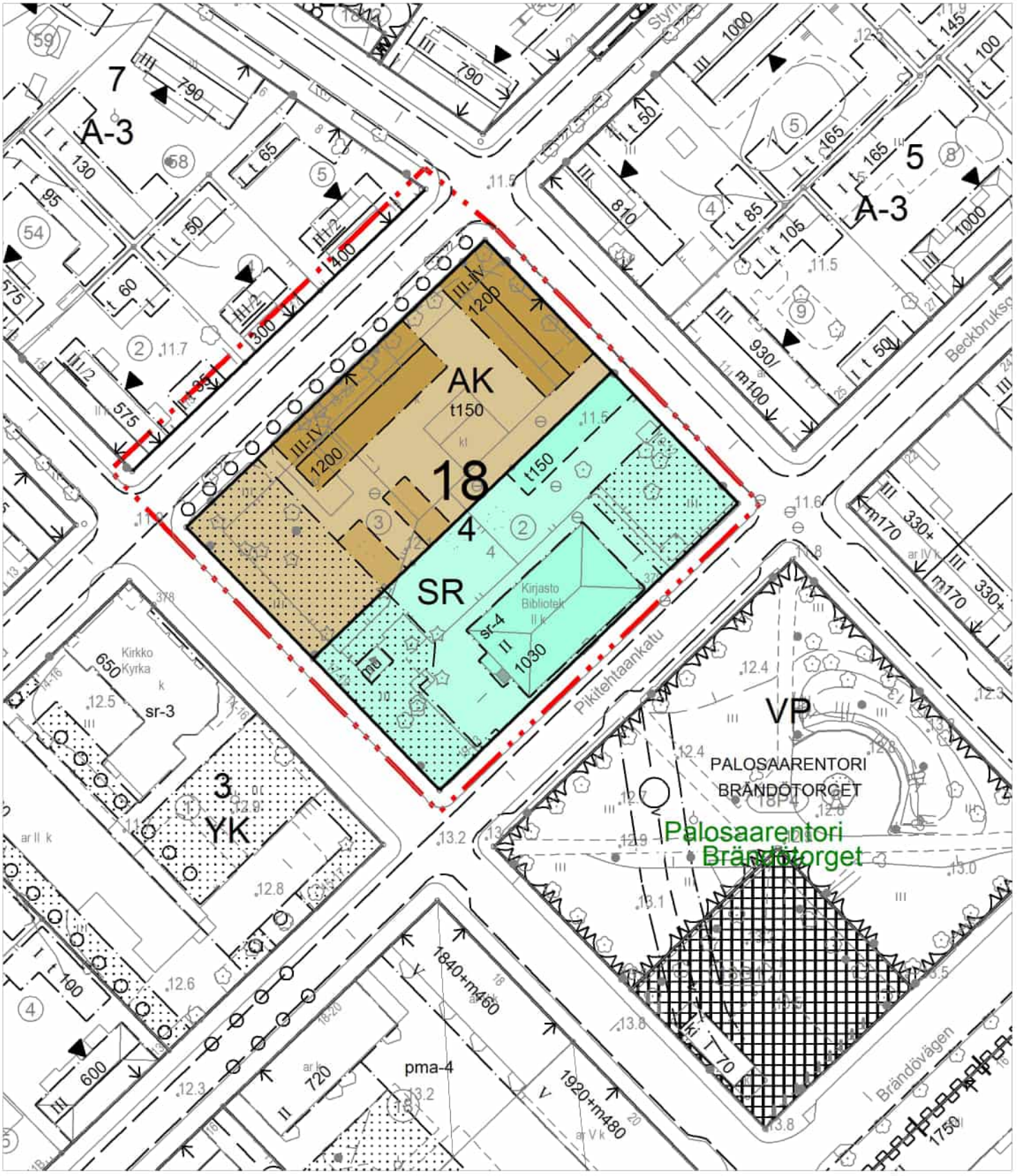
Vireilletulo / Aktuell 24.11.2026

KAAVOITUS
PLANLÄGGNING

Kaava Stadsplan	nr	1129
Mittakaava Skala		1/ 1000
Laatinut Uppgjord av		AMa
Piirtänyt Ritad av		OJa
Pvm Datum		24.11.2026

Päivi Korkealaakso

Päivi Korkealaakso
kaavoitusjohtaja
planläggningsdirektör



22479336

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

0 50 100 m

22479530

Koskee kaupungin rekisterinpitoaluetta

Berör stadens registerföringsområde

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Planläggningens baskarta uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.

Vaasa 26.3.2026 Kiinteistöinsinööri

Vasa Fastighetsingenjör

Benjamin Tulonen

Benjamin Tulonen



2247695

2247872

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

Koskee kaupungin rekisterinpitoaluetta

Berör stadens registerföringsområde

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Planläggningens baskarta uppfyller de krav som ställts på detaljplanens baskarta.

Vaasa
Vasa

26.3.2026

Kiinteistöinsinööri
Fastighetsingenjör

Benjamin Tulonen

0 50 100 m

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET
DETALJPLANEBESTÄMMELSER

Merkintä	Selitys
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue. Kvartersområde för bostadsvåningshus.
A	Asuinrakennusten korttelialue. Kvartersområde för bostadshus.
SR	Rakennussuojelualue. Rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas alue. Alueelle voidaan sijoittaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja sekä asumista. Muutoksia suunniteltaessa on otettava yhteyttä museoviranomaiseen. Talousrakennusten on oltava materiaaleiltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään päärakennuksen arkkitehtuuriin sopivia. Byggnadsskyddsområde. Byggnadshistoriskt och stadsbildsmässigt värdefullt område. På området kan förläggas affärs-, kontors- och servicelokaler samt boende. Vid planeringen av ändringar ska museimyndigheten kontaktas. Ekonomibyggnader ska till material, proportion och färgsättning passa ihop med huvudbyggnadens arkitektur.
/s	Alue, jolla ympäristö säilytetään. Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä alue. Korjaus-, muutos- ja uudisrakennustöiden tulee sopeutua aluekokonaisuuteen ja vahvistaa alueen kaupunkikuvallista omaleimaisuutta mittasuhteiden, materiaalien ja värien suhteen. Alueen topografia tulee säilyttää. Pihojen rakenteiden, päällysteiden ja istutusten tulee olla alueen luonteeseen sopivia. Område där miljön bevaras. Kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt betydelsefullt område. Reparations-, ändrings- och nybyggnadsarbetena ska anpassas till områdeshelheten så att åtgärderna stärker områdets stadsbildsmässiga särprägel i fråga om proportioner, material och färger. Områdets topografi bör bevaras. Konstruktioner, ytmaterial och planteringar på gårdarna ska anpassas till områdets karaktär.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. Linje 3 m utanför planområdets gräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa-alueen raja. Gräns för delområde.

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

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

18

Kaupunginosan numero.
Stadsdelsnummer.

4

Korttelin numero.
Kvartersnummer.

1200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

t150

Talousrakennusten rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt för ekonomibyggnader i kvadratmeter våningsyta.

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.

II

Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.
Det understreckade talet anger den byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen bör iakttas.

8 as

Asuntojen suurin sallittu lukumäärä.
Högsta tillåtna antal bostäder.



Rakennusala.
Byggnadsyta.



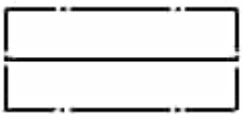
Ohjeellinen rakennusala.
Riktgivande byggnadsyta.



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



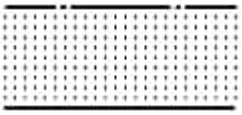
Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
Byggnadsyta där transformator får placeras.



Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Linje som anger takåsens riktning.



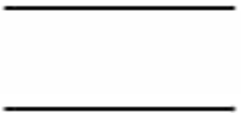
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



Istutettava alueen osa.
Områdesdel som ska planteras.



Istutettava puurivi.
Trädrad som bör planteras.



Katu.
Gata.

sr-3

Suojeltava rakennus. Rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöitä, jotka eivät tärvele sen rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu tämän tavoitteen vastaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaustöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan tyyliin sopivalla tavalla.
Byggnad som ska skyddas. Arkitektoniskt och kulturhistoriskt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivas. I byggnaden får utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som inte fördärvar dess arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. Om sådana åtgärder som strider mot denna målsättning tidigare utförts i byggnaden bör man sträva efter att i samband med ändringsarbete, reparera byggnaden på ett sätt som anpassar sig till stilen.

sr-4

Suojeltava rakennus.
Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ulkoasu ja julkisiksi suunnitellut sisätilat säilyvät.
Byggnad som ska skyddas.

Byggnaden får inte rivas. De reparations- och ändringsarbeten, som utförs i byggnaden bör vara sådana, att de bevarar byggnadens utseende och de inomhusutrymmen som planerats som offentligt.

ASEMAKAAVAN YLEISET MÄÄRÄYKSET

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT

Asunnot 1 ap/85 k-m²
Liike- ja toimitilat 1 ap/50 k-m²
Opiskelija-asuminen 1 ap/120 k-m2
Tehostettu erityisryhmien palveluasuminen sekä yleishyödylliset palvelutilat ja toiminnot 1 ap/200 k-m²
Muu palveluasuminen (esim. senioriasuminen) 1 ap/130 k-m²
Suojeltavat rakennukset, julkiset palvelut ja kokoontumistilat 1 ap/100 k-m² ellei kaavakartalla toisin osoiteta.

Seuraaviin tiloihin ei kohdistu autopaikkavelvoitetta:
Asumista palvelevat asunnon ulkopuoliset varastotilat, asukkaiden yleisessä käytössä olevat askartelu- kerho- ja saunatilat tms. sekä puolilämpimät parvekkeet ja viherhuoneet

PYÖRÄPAIKKOJEN VÄHIMMÄISMÄÄRÄT

Opiskelija-asumiselle 1 pp/20 k-m².
Asuinrakentamiselle: 1 pp/25 k-m².
Liike-, palvelu- ja toimitilarakentamiselle: 1pp/50 k-m².
Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee toteuttaa runkolukittavina ja säältä suojattuina.

A/s KORTTELIALUEILLA

Kaksikerroksisen asuinkerrostalon seinän korkeuden tulee olla 6,2–8,0 metriä sokkelin yläreunasta seinän ja katon leikkauskohtaan. Asuinhuoneiden lattiatason tulee olla kadun varteen rakennettavassa rakennuksessa 0,8-1,2 metrin korkeudella viereisestä kadun pinnasta.

ASUINHUONEISTOJEN KESKIPINTA-ALA

AK- ja A/s korttelialueilla asuinhuoneistojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 45 m².
Asunnoista vähintään 25% tulee toteuttaa perheasuntoina (vähintään 2 makuuhuonetta, olohuone ja keittiö/keittotila).
Asuinhuoneistojen keskipinta-alaa koskeva määräys ei koske tehostettua erityisryhmien palveluasumista, tuettua asumista eikä opiskelija-asumista. Asuinhuoneistojen keskipinta-alaa koskevaa määräystä voidaan tapauskohtaisesti harkita sellaisissa yhteisöasumisen tai ryhmäasumisen kohteissa, joiden suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan yhteisöllisyys kokonaisvaltaisesti.

ASUINKORTTELEIDEN YHTEISTILAT

Asuinrakennuksiin tulee esittää yhteis- ja varastotiloja seuraavasti:
Yhteistilat vähintään 1,5 % korttelin kokonaiskerrosalasta (esim. asukaskeittiö, saunaosasto, tekninen työ-, askartelu- ja harrastetila, kokoustila, talopesula)
Irtaimistovarastot 2 h+k ja sitä pienemmillä asunnoilla 2 m²/as (ilman käytäviä)
Irtaimistovarastot 3 h+k ja sitä suuremmilla asunnoilla 3 m²/as (ilman käytäviä)
Ulkovälinevarasto 2 m² / as
Liikkumisapuvälinetilat 0,5 m² / as
Kiinteistönhoidon tila vähintään 5 m² / kiinteistö
Varastotiloja voidaan sijoittaa myös asuntojen yhteyteen, mikäli ne palvelevat hyvin käyttötarkoitustaan ja varastotilojen vaadittu vähimmäismäärä täyttyy.

TALOUSRAKENNUS JA KATOS
Talousrakennuksen seinän korkeus saa olla enintään 4,2 metriä sokkelin yläreunasta seinän ja katon leikkauskohtaan. Katoksen vastaava korkeus saa olla enintään 3,0 metriä. Talousrakennukseen saa sijoittaa asukkaiden säilytys- ja yhteistiloja, kiinteistöhuollon tiloja, polkupyörän ja auton säilytystiloja ja vastaavia tiloja. Talousrakennuksen toiseen kerrokseen saa rakentaa tontille osoitetun kerrosalan lisäksi. Jätehuoltoa ja polkupyöriä varten rakennettavan katoksen saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.

KATOT JA JULKISIVUT
Rakennusten kattomuodon tulee olla pääasiallisesti symmetrinen harjakatto julkisivupinnasta ulkonevin räystäin. Katossa voi olla kattolyhtyjä. Talousrakennuksissa ja katoksissa voi olla pulpettikatto. Rakennusten julkisivujen materiaalina on käytettävä puuta, tiiltä tai rappauspintaa. Julkisivuissa ei saa olla näkyviä elementtisaumoja. Katualueisiin rajautuville julkisivuille saa rakentaa vain ranskalaisia parvekkeita. Muilla julkisivuilla parvekkeet on ryhmiteltävä rakennusmassaa jäsentäviksi kokonaisuuksiksi. Katon tulee olla konesaumattua peltiä. Jos rakennuksen etäisyys naapuritontin rakennusalasta on pienempi kuin 8 m, rakennuksen seinässä ei saa olla pääikkunoita. Jos rakennuksen etäisyys naapuritontin rakennusalasta on pienempi kuin 4 m, rakennuksen seinän tulee olla umpinainen.

PIHA-ALUEET
Käyttökelpoista ja viihtyisää leikki-, oleskelu- ja istutettavaa tilaa tulee varata piha-alueelta 10 m²/50 k-m². Puita ja pensaita tulee säilyttää tai istuttaa siten, että puiden määrä on
• A/s -korttelialueella vähintään yksi 150 tontti-m² kohti ja
• AK-korttelialueella vähintään yksi 300 tontti-m² kohti.
Erityisesti tulee suosia Palosaarelle tunnusomaisia mäntyjä. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai pysäköintiin, tulee pitää istutettuina. Tontin rajalle, joka rajoittuu naapuritonttiin, tulee rakentaa rakennustyyliin sopiva säleaita tai luonnonkivimuuri.

HULEVESIEN KÄSITTELY
Tonttien hulevedet tulee viivyttää tontti- tai korttelialueilla ennen niiden purkamista hulevesijärjestelmään.

DETALJPLANENS ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

MINIMIANTAL BILPLATSER
Bostäder: 1 bp/85 m² vy
Affärs- och verksamhetslokaler: 1 bp/50 m² vy
Studentbostäder: 1 bp/120 m2 vy
Effektiverat serviceboende för specialgrupper samt allmännyttiga servicelokaler och funktioner 1 bp/200 m² vy
Annat serviceboende (t.ex. seniorboende) 1 bp/130 m² vy
Skyddade byggnader, allmänna utrymmen och möteslokaler 1 bp/100 m² vy om inte annat anges på plankartan.

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

MINIMIANTAL CYKELPLATSER
För studentbostäder: 1 cp/20 m² vy.

För bostadsbyggande: 1 cp/25 m² vy.
För byggande av affärs-, service- och verksamhetslokaler: 1 cp/50 m² vy
Minst hälften av cykelparkeringsplatserna ska förses med ramlås och väderskydd.

PÅ A/s -KVARTERSOMRÅDENA
De bostadshus i två våningar som uppförs invid gatan ska ha en vägghöjd på 6,2–8,0 m från sockelns övre kant till väggens och takets skärningspunkt. I byggnader som uppförs mot gatan ska bostadsrummens golvnivå vara 0,8-1,2 meter högre än gatunivån intill.

BOSTADSLÄGENHETERNAS GENOMSNITTLIGA STORLEK
I kvarteren AK och A/s ska bostadslägenheternas genomsnittliga yta ska vara minst 45 m².
Minst 25 % av bostäderna ska utgöras av familjebostäder (med minst två sovrum, vardagsrum och kök/kokvrå).
Bestämmelsen om bostadslägenheternas genomsnittliga yta gäller inte serviceboende för specialgrupper och inte heller understött boende eller studentboende. Bestämmelsen om bostadslägenheternas genomsnittliga yta kan övervägas från fall till fall i fråga om sådana gemenskaps- eller gruppboenden där gemenskapsaspekten beaktas övergripande vid planeringen och genomförandet.

BOSTADSKVARTERENS GEMENSAMMA UTRYMMEN
I bostadsbyggnaderna ska gemensamma utrymmen och förrådsutrymmen anvisas enligt följande:
Gemensamma utrymmen ska omfatta minst 1,5 % av kvarterets totala våningsyta (t.ex. boendekök, bastuavdelning, teknisk arbets-, hobby- och aktivitetslokal, möteslokal samt tvättstuga).
Lösöresförråd för 2 r+k och mindre bostäder 2 m²/bostad (utan korridorer)
Lösöresförråd för 3 r+k och större bostäder 3 m²/bostad (utan korridorer)
Förråd för utevistelseutrustning 2 m²/bostad
Utrymmen för rörelsehjälpmedel 0,5 m²/bostad
Fastighetsunderhållsutrymmen minst 5 m²/fastighet
Förrådsutrymmen kan också placeras i anslutning till bostäderna, ifall de betjänar sitt användningsändamål bra och den minimimängd förrådsutrymmen som krävs uppnås.

EKONOMIBYGGNAD OCH TAK
Ekonomibyggnadens vägghöjd får vara högst 4,2 m från sockelns övre kant till väggens och takets skärningspunkt. Den motsvarande höjden på tak får vara högst 3,0 m. I ekonomibyggnaden får invånarnas förvaringsutrymmen och gemensamma utrymmen samt utrymmen för fastighetsservice, cyklar och bilar och motsvarande utrymmen placeras. I ekonomibyggnadens andra våning får byggas utöver den på tomten angivna våningsytan. Taket för avfallsservice och cyklar får placeras utanför byggnadsytan.

TAK OCH FASADER
Byggnadernas takform ska vara huvudsakligen symmetrisk åstak med framskjutande takskägg på fasadytan. Taket kan ha taklyktor. Ekonomibyggnad eller tak kan ha pulpettak.
Byggnadernas fasadmaterial ska vara trä, tegel eller rappning. Taket ska bestå av maskinfalsad plåt. Fasaderna får inte ha synliga elementfogar. På fasader som vetter mot gatuområden får endast franska balkonger byggas. På övriga fasader ska balkongerna grupperas till helheter som strukturerar byggnadsmassan.
Om byggnadens avstånd från granntomtens byggnadsyta är mindre än 8 m får byggnadens vägg inte ha huvudfönster. Om byggnadens avstånd från granntomtens byggnadsyta är mindre än 4 m ska byggnadens vägg vara sluten.

GÅRDSUTRYMMEN
På gårdsområdet ska det för varje bostad reserveras minst 10 m²/50 k-m² användbart och trivsamt lek-, vistelse- och planteringsutrymme. Träd och buskar ska bevaras eller planteras så att antalet träd är
• minst ett per 150 tomt-m2 på A/s -kvartersområde och
• minst ett per 300 tomt-m2 på AK-kvartersområde.
Särskilt ska tallar som är karakteristiska för Brändö gynnas. Obebyggda tomtdelar, som inte används som leder eller parkering, ska hållas planterade. Vid tomtgränsen som avgränser till granntomten ska ett spjälstaket eller en naturstenmur som passar ihop med byggstilen byggas.

HANTERING AV DAGVATTEN
Tomternas dagvatten ska fördröjas på tomt- eller kvartersområdena innan det leds till dagvattensystemet.

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

Asemakaava nro 1129
PALOSAAREN PÄIVÄKOTI JA SETLEMENTTI
Asemakaavamuutos ja tonttijako

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

24.11.2026

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/ak1129

Suunnittelun kohde

Kaavoitettavat alueet sijaitsevat Palosaarella noin kilometrin päässä Vaasan kauppatorilta. Kaava-alue koostuu kahdesta erillisestä alueesta: Palosaaren päiväkodin ja kirjaston tontit Palosaaren torin pohjoispuolella sekä Kapteeninkadun päiväkodin ja Setlementtikeskuksen tontti Huvilakadun ja Kapteeninkadun kulmauksessa.



Alustava asemakaavarajaus esitettynä opaskartalla

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



Alustava asemakaavarajaus esitettynä ortoilmakuvan päällä

Suunnittelun tavoite

Suunnittelun tavoitteena on kaavoittaa uusia käyttötarkoituksia kaupungin omistamille tonteille ja näin mahdollistaa joidenkin tonttien ja rakennusten myynti. Palosaaren ja Kapteeninkadun päiväkodit ovat muuttaneet entiseen Palosaaren kouluun, joka on remontoitu niiden käyttöön. Palosaaren päiväkodin rakennus puretaan ja sen tilalle kaavoitetaan mittakaavaltaan ympäristöön sopeutuvaa asumista. Palosaaren kirjaston ja Huvilakatu 1:ssä sijaitsevan Setlementtikeskuksen käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta tarkastellaan uudelleen.

Asemakaavamuutos tukee seuraavia kaupunginvaltuuston 8.12.2025 hyväksymiä Vaasan kaupungin strategian missioita:

1. Globaali edelläkävijä energiaosaamisessa ja kestävässä kasvussa
    - Juurrutamme kotimaiset ja kansainväliset osaajat ja opiskelijat Vaasaan tarjoamalla asuntoja, yhteisöjä ja mahdollistamalla työpaikkoja.
    - Vahvistamme kaupungin vetovoimaa sekä ihmisen asuinpaikkana ja yritysten sijoittumispaikkana, että ympärivuotisena matkailukohteena.
    - Luomme hyvät edellytykset uusien asukkaiden asettumiselle Vaasaan.
    - Kaavoitamme ja ylläpidämme turvallisia ja viihtyisiä asuinalueita, jotka ehkäisevät segregaatiota ja syrjäytymistä.

2. Turvallisin ja onnellisin kaupunki, sivistyksen jättiläinen
    - Vaasa on Unicefin tunnustama lapsiystävällinen kunta ja teemme yhä parempia päätöksiä lasten tulevaisuus edellä.

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

- Edistämme suuria ja pieniä tapahtumia, ja luomme saavutettavia tiloja harrastaa, juhlia ja kohdata yhdessä.
- Kehitämme Vaasan kaunista kaupunkikuvaa rohkeilla arkkitehtuurihankkeilla.

Vireilletulo

Asemakaavan muutos on ollut mukana vuosien 2024-2026 kaavoituskatsauksissa. Asemakaavan muutos tulee vireille, kun tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutetaan nähtäville. Asemakaavoitukseen ryhdytään kaupungin omasta aloitteesta.

Selvitykset

Asemakaavamuutoksessa tullaan hyödyntämään muun muassa seuraavia selvityksiä ja raportteja:

- Rakennusperinneselvitys II (2000), Palosaaren Onkilahdenrannan rakennusinventoinnin tarkistus (2008)
- Luontokartoitukset 2023–2024
- Palosaaren kirjaston, päiväkodin ja Setlementtikeskuksen kulttuurihistoriallinen arvottaminen (laaditaan asemakaavaprosessin aikana)
- Hulevesiselvitys (laaditaan tarvittaessa asemakaavaprosessin aikana)

Kaavamuutokseen liittyvät muut mahdolliset tutkimus- ja selvitystarpeet käyvät ilmi kaavaprosessin aikana ja selvityksiä laaditaan tarpeen mukaan. Ennen asemakaavan vireilletuloa on tehty alustavia viitesuunnitelmia.

Maanomistus



Kartta alueen maanomistustilanteesta, kaavan alustava rajaus mustalla. Valkoiset alueet yksityisessä omistuksessa, punaiset Vaasan kaupungin omistuksessa. Keltaiset alueet Vaasan kaupungin omistuksessa, mutta vuokrattuna.

Suunnittelualueet ovat Vaasan kaupungin omistuksessa.

Osalliset

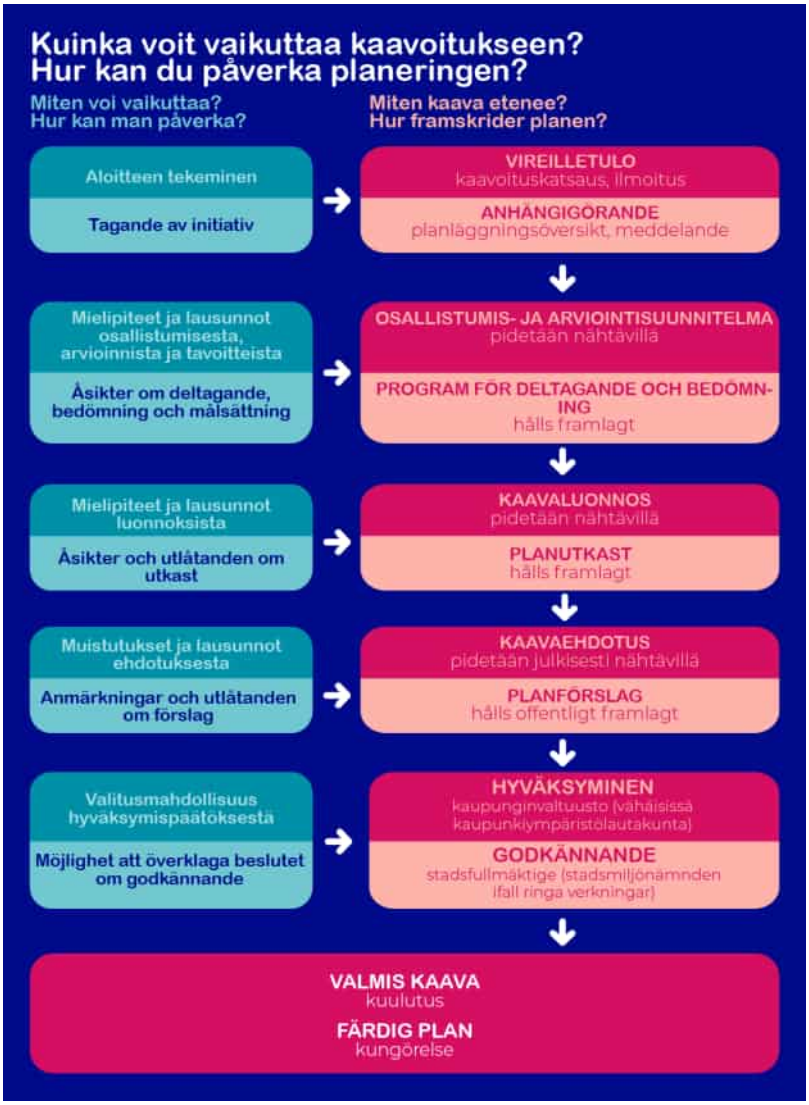
Osallisia kaavatyössä ovat:

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

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yritykset ja yhdistykset, alueen muut käyttäjät
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:
  Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Talotoimi, Rakennusvalvonta, Kuntatekniikka, Ympäristötoimi, Konsernihallinto, Nuorisovaltuusto, Vaasan vammaisneuvosto, Sivistystoimi, Vaasan Vesi
- Muut viranomaiset ja yhteistyötahot:
  Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan museo, Lupa- ja valvontavirasto, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan poliisilaitos, Puolustusvoimat 2. Logistiikkarykmentti (2LOGR), Vaasan Sähkö Oy Kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähkö Oy Sähköverkkoyksikkö, Suomen erillisverkot ja Suomen turvallisuusverkko, JNT, Elisa Oyj, LOIHDE, Telia

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:



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

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. Kaava-alueen maanomistajille ja -haltijoille lähetetään kirje. Lisäksi tullaan tarvittaessa järjestämään vuorovaikutustilaisuuksia, joissa osallisilla on myös mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun. Viranomaisilta pyydetään erikseen lausunnot. Muut osalliset voivat osallistua kaavan valmisteluun seuraavalla tavalla:

1. ALOITUS: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluvaiheen kuuleminen (AKL 62 § ja 63 §, MRA 30 §)

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internet-sivuilta: www.vaasa.fi/ak1129

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

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

3. ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN (AKL 52 §)

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

Vaikutusten arviointi

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

- liikenteelliset vaikutukset
- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- vaikutukset luonnonympäristöön
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset sosiaalisiin olosuhteisiin

Vaikutusten arviointi tehdään yhdessä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.

Viranomaisyhteistyö

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

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

Sopimukset

Kaupunki neuvottelee tarvittavat sopimukset.

Aikataulu

Tavoitteena on asemakaavaluonnoksen nähtäville asettaminen vuonna 2026 ja lainvoimainen asemakaava vuonna 2027. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: www.vaasa.fi/ak1129

Yhteystiedot

Kaavamuutoksen valmistelusta vastaa:
Kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva, puh. +358 (0)40 743 8149
sähköposti anne.majaneva(at)vaasa.fi

Kaavoituksen kanslia, puh. +358 (0)40 188 4187, kaavoitus@vaasa.fi
Kirkkopuistikko 26 A, 2. krs, 65100 Vaasa
Tapaamiset on sovittava valmistelijan kanssa etukäteen.

Kaavoituksen etenemistä voi myös seurata kaavoituksen internetsivuilta:
www.vaasa.fi/ak1129

Allekirjoitus

Päivi Korkealaakso
Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

Lakiviitteet

Alueidenkäyttölaki (AKL) 52, 62, 63, 65, 67, 188, 191 §
Maankäyttö- ja rakennusasetus: 27 § ja 30-32 §



Palosaaren päiväkodin ja kirjaston kortteli
Kvarteret med Palosaaren päiväkoti och Brändö biblioteket

ak1129

AK 1129 PALOSAAREN PÄIVÄKOTI JA SETLEMENTTI
AK 1129 PALOSAAREN PÄIVÄKOTI OCH SETTLEMENTET

VAASA.
VASA.



Näkymä Pursimiehenkadulta
Vy från Båtsmansgatan



Näkymä Perämiehenkadulta
Vy från Styrmansgatan

Havainnekuvissa esitetään yksi mahdollinen toteutusvaihtoehto. Rakentamisen yksityiskohdat tarkentuvat suunnittelun edetessä.
Illustrationer visar ett möjligt alternativ för hur området kan förverkligas. Detaljer för byggandet preciseras då planeringen framskrider.



Setlementtitalon kortteli
Kvarteret med Settlementhuset

ak1129

AK 1129 PALOSAAREN PÄIVÄKOTI JA SETLEMENTTI
AK 1129 PALOSAAREN PÄIVÄKOTI OCH SETTLEMENTET

VAASA.
VASA.



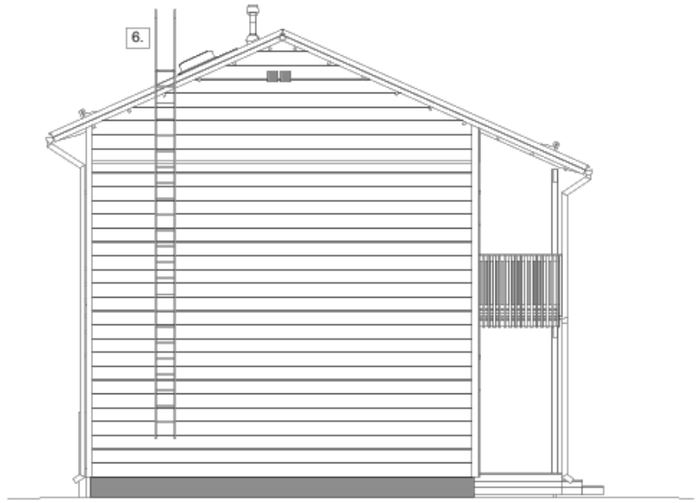
Näkymä Kapteeninkadulta idästä
Vy från Kaptensgatan från öster



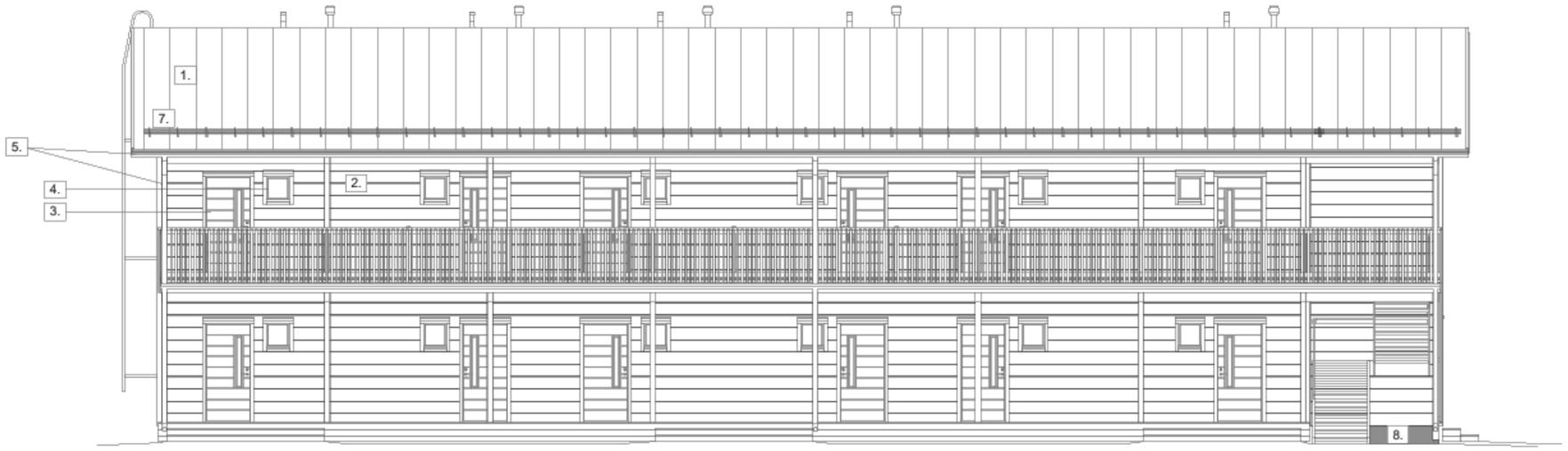
Näkymä Kapteeninkadulta lännestä
Vy från Kaptensgatan från väster

Havainnekuvissa esitetään yksi mahdollinen toteutusvaihtoehto. Rakentamisen yksityiskohdat tarkentuvat suunnittelun edetessä.
Illustrationer visar ett möjligt alternativ för hur området kan förverkligas. Detaljer för byggandet preciseras då planeringen framskrider.

VAASA.
VASA.

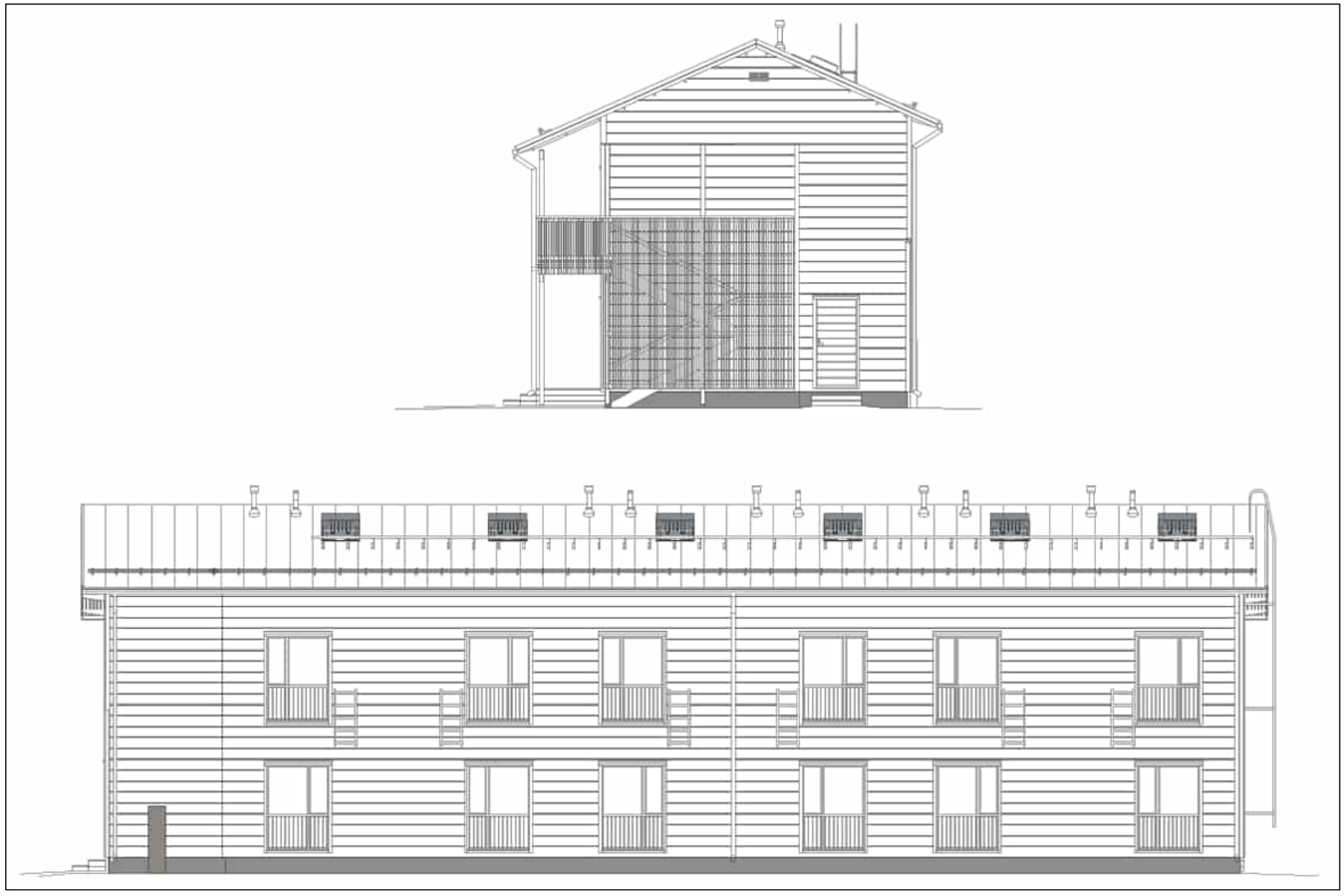


JULKISIVUMATERIAALIT JA VÄRIT	
1. Pystysaumapeltikate	RR22, Harmaa
2. Ulkoverhouspaneeli	Italian punainen
3. Ovien ulkopuoli	RAL310-4, Kultaokra
4. Ikkunoiden ulkopuoli	RAL310-4, Kultaokra
5. Vesikourut ja syöksytorvet	RR22, Harmaa
6. Kattotikkaat, hätäpoistumistikkaat	RR750, Tiilenpunainen
7. Kattoturvatuotteet	RR22, Harmaa
8. Betoni	Harmaa



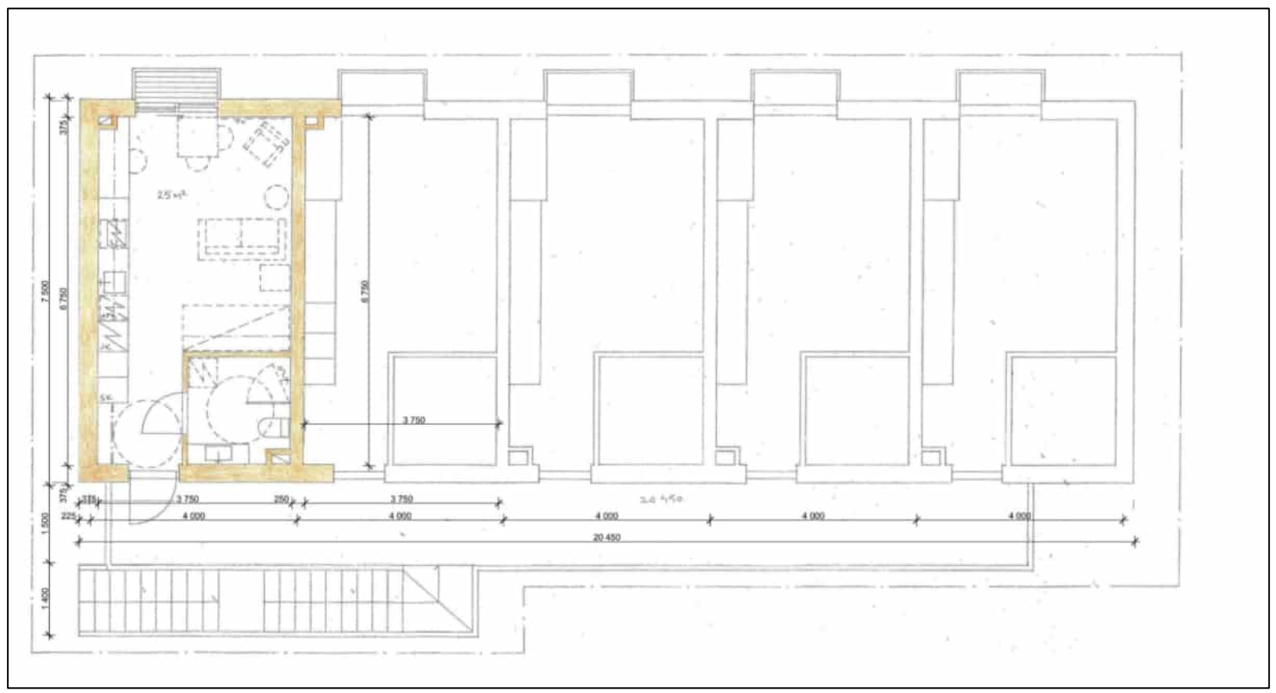
Designtalon luonnos VOAS:lle
Designtalos skiss för VOAS

VAASA.
VASA.



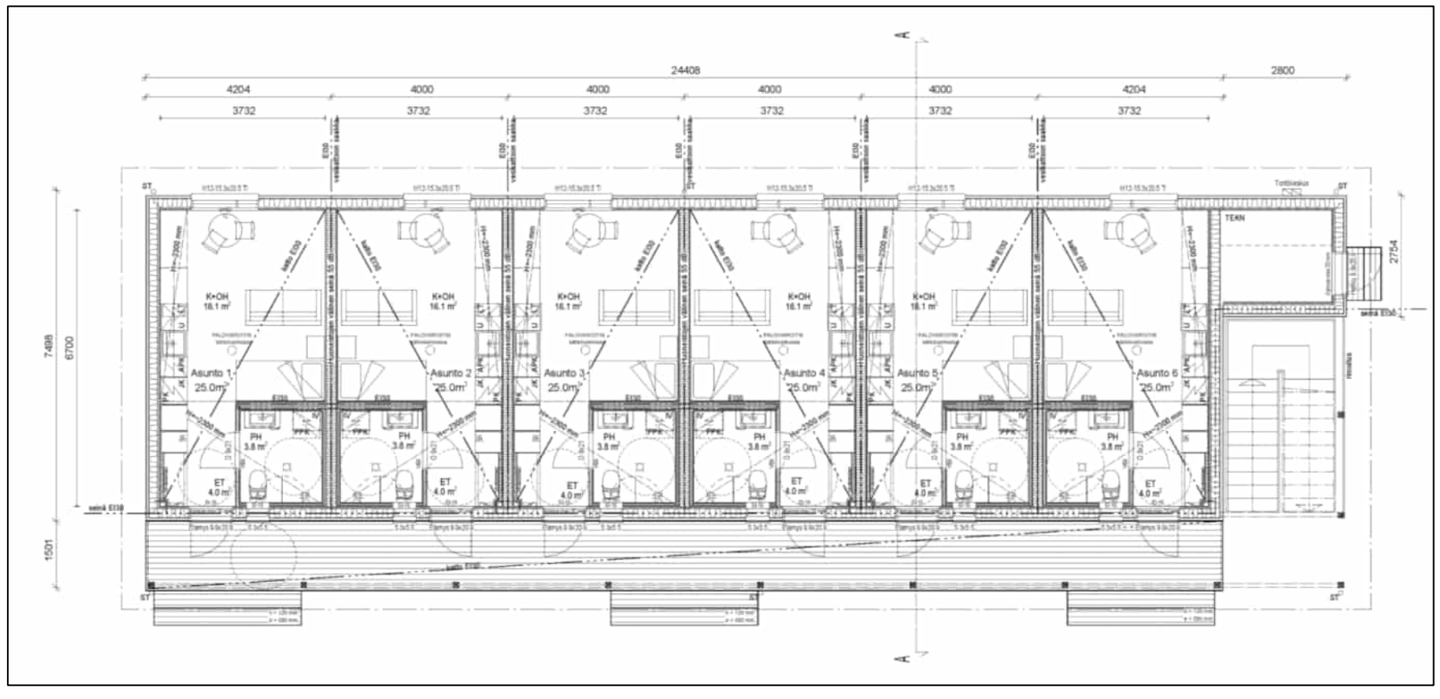
Designtalon luonnos VOAS:lle
Designtalos skiss för VOAS

VAASA.
VASA.



Arkkitehdit Rintamäki Viljanen + J Oy:n luonnos VOAS:lle

Skiss för VOAS av Arkkitehdit Rintamäki Viljanen + J Oy



Designtalon luonnos VOAS:lle
Designtalos skiss för VOAS