

Asemakaava nro 1139  
KRUUNUNMAKASIINI  
Asemakaava, asemakaavamuutos ja tonttijako

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

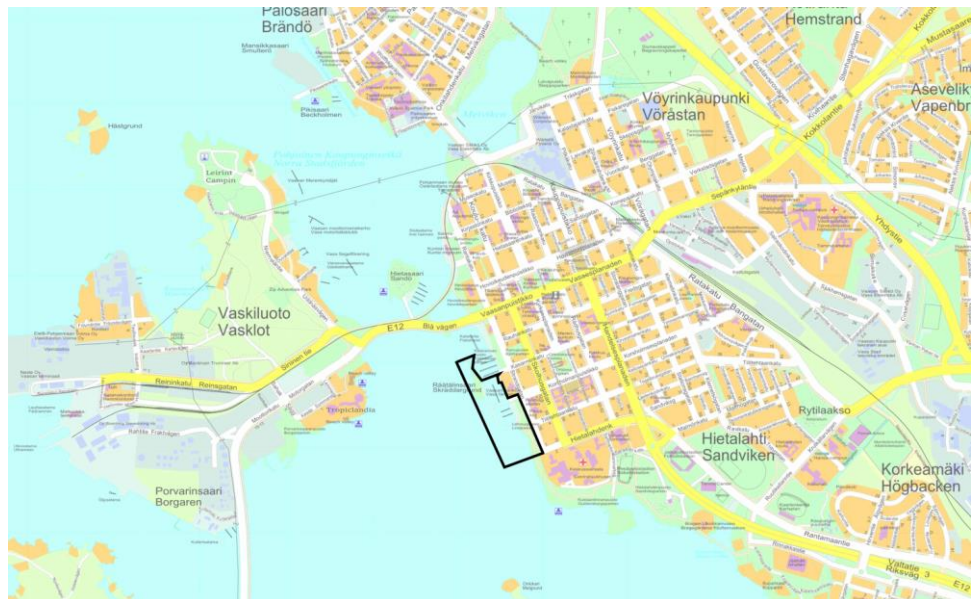
21.3.2025

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS) on asemakaavan aloitusvaiheen suunnitelma, jossa kerrotaan, miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavaprosessin edetessä, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internet-sivuilta: [www.vaasa.fi/ak1139](http://www.vaasa.fi/ak1139)

ALOITUSVAIHEESSA VOIT OTTAA KANTAA asemakaavan tavoitteisiin, suunnitteilla oleviin selvityksiin, aikatauluun ja vuorovaikutuksen järjestämiseen. Tarkempia asemakaavaa koskevia suunnitelmia asetetaan nähtäville vasta myöhemmin, asemakaavan luonnos- ja ehdotusvaiheissa.

### Suunnittelun kohde

Kruununmakasiini sijaitsee Vaasan keskusta-alueella Eteläisen kaupunginselän rannalla. Etäisyys Vaasan kauppatorilta Kruununmakasiinille on linnuntietä noin yksi kilometri. Makasiinin lisäksi kaavoitettavaan alueeseen kuuluu Vankilanjärvi, Räätilinsaari, Lehmuspuiisto sekä katu- ja vesialueita. Kaava-alueen pinta-ala on noin 14 hehtaaria. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY): ”Vaasan rantapuistovyöhyke julkisine rakennuksineen ja Vaasan Höyrymylly”.



Asemakaavarajaus esitettyä opaskartalla (rajattu mustalla viivalla)



### Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa  
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän  
Puh • Tfn 040 188 4187  
[kaavoitus@vaasa.fi](mailto:kaavoitus@vaasa.fi)

ak1139 Kruununmakasiini  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 21.3.2025  
[www.vaasa.fi/ak1139](http://www.vaasa.fi/ak1139)



Asemakaavaraja esitettyä ortoilmakuvan päällä (valkoinen katkoviiva).

### Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavalla tutkitaan kruununmakasiinin ja sitä ympäröivien alueiden käyttö- ja kehittämismahdollisuuksia sekä päivitetään vanhentunutta asemakaavaa. Kehittämistyössä huomioidaan alueen arvot, joita ovat muun muassa:

- Virkistysarvot: Vaasassa ei ole niin sanottua keskuspuistoa. Kaupunkia kiertävä rantapuisto on Vaasan keskustan ainoa laajempi puistoalue.
- Kulttuurihistorialliset arvot:
  - Koko suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY): ”Vaasan rantapuistovyöhyke julkisine rakennuksineen ja Vaasan Höyrymylly”
  - Kruununmakasiini on suojeltu rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) nojalla. (Etelä-Pohjanmaan Ely-keskusten päätös 12/2/2025). Suojelu koskee rakennuksen ulkoarkkitehtuuria, rakennusrunkoa ja sisätiloja sekä rakennuksen lähiympäristöä.
- Luontoarvot ja maisemalliset arvot: selvitetään asemakaavatyön aikana
- Käyttöarvot:
  - Alueella olevien venesatama-alueiden käyttöaste, tarve ja tulevaisuuden käyttötarkoitus selvitetään.
  - Asemakaavalla turvataan vankilan toimintaedellytykset. Vankilan alue ei kuulu kaava-alueeseen, mutta rajautuu siihen.
  - Liikkuminen: Tavoitteena on mahdollistaa korkealaatuinen pyöräreitti alueen läpi. Asemakaavassa tutkitaan erilaisia reittivaihtoehtoja ja niiden vaikutuksia alueen arvoihin ja virkistyskäyttöön.

Strategisista tavoitteista kaavamuutos tukee erityisesti tavoitteita kehittää Vaasaa hiilineutraalina, vetovoimaisena, onnellisena, turvallisena ja hyvinvoivana kaupunkina.



### Kaavoitus • Planläggningen

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

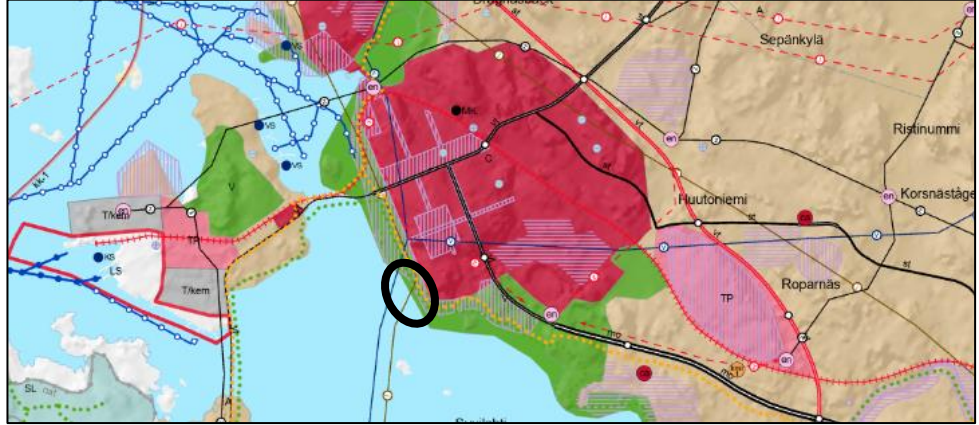
ak1139 Kruununmakasiini  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 21.3.2025  
[www.vaasa.fi/ak1139](http://www.vaasa.fi/ak1139)

## Vireilletulo

Kaupunki käynnistää asemakaavan muutoksen omasta aloitteestaan. Kruununmakasiinin asemakaavamuuotos on ollut esillä vuoden 2024 kaavoituskatsauksessa. Asemakaavanmuutos tulee vireille viranhaltijapäätöksellä, jolla kaavoitusjohtaja hyväksyy tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville

## Kaavatilanne

### Pohjanmaan maakuntakaava 2050



Ote Pohjanmaan maakuntakaavasta 2050.

Maakuntakaava 2050 on hyväksytty maakuntavaltuuston kokouksessa 16.12.2024.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty Virkistysalueeksi (V). Virkistysalueen aluevarausmerkinnällä osoitetaan ”yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitettuja alueita. Alueella voi sijaita olemassa olevia vakituisia ja vapaa-ajan asuntoja. Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus”.

**Suunnittelumääräys:** ”Alueidenkäyttö ja toimenpiteet alueella tulee suunnitella ja toteuttaa niin, että turvataan edellytykset käyttää aluetta yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun ja varmistetaan alueen saavutettavuus sekä riittävä palvelu- ja varustustaso. Alue tulee suunnitella niin, että se tukee luontomatkailuelinkeinoa. Alueella sallitaan retkeily- ja virkistyskäyttöä palvelevan rakentamisen lisäksi jo olemassa olevien rakennusten korjaus- ja muutostyöt sekä laajentaminen. Virkistysalueita suunniteltaessa on huomioitava niiden merkitys viheraluejärjestelmässä, ja niiden tulisi muodostaa, jos mahdollista, pyöräily- ja ulkoilureittien kautta yhteistoiminnallinen maakunnallinen verkosto. Suunnittelussa ja toimenpiteissä tulee huomioida kulttuuriympäristö-, maisema- ja luonto- arvot. Alueelle tulee laatia kehittämis- ja hoitosuunnitelma”.

**Rakentamismääräys:** ”Alueelle on sallittua rakentaa rakennuksia, jotka mahdollistavat virkistys- ja luontomatkailupalveluiden toteuttamisen.”

Muita aluetta koskevia maakuntakaavan merkintöjä:

- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö
- Ekologisesti tai biologisesti merkittävä merialue (Merenkurkun saaristo)
- Eteläisen kaupunginselän ohjeellinen ulkoilureitti
- Valtakunnallinen pyörämatkareitti
- Päävesijohto (Vaasa-Maalhti-Sulva)
- Siirtoviemäri (Maalhti-Sundom-Vaasa)

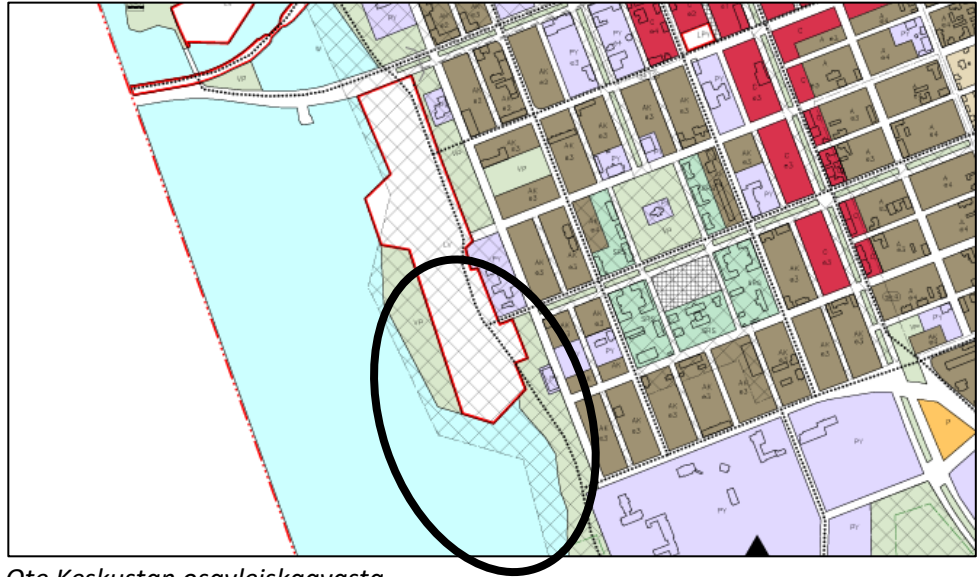


## Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1139 Kruununmakasiini  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 21.3.2025  
www.vaasa.fi/ak1139

### Keskustan osayleiskaava



Ote Keskustan osayleiskaavasta.

Vaasan keskustassa on voimassa kaupunginvaltuuston 10.6.2019 hyväksymä Keskustan osayleiskaava 2040. Kaavamuutoksen kohteena olevalle alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia:

- **Julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY):** Alue varataan pääosin julkisille toiminnoille ja toiminnoille, jotka ovat luonteeltaan julkisia. Alueelle saa sijoittaa jonkin verran myös muita työpaikkatoimintoja ja asuntoja.
- **Puistoalue (VP):** Alue varataan yleiseen puistokäyttöön. Alueella on sallittua ulkoilua ja virkistystä palveleva rakentaminen.
- **Venesatama-alue (LV)**
- **Vesialue (W)**
- **Katualue**

Alue on merkitty **valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi**: Rakennusperintöä vaalitaan pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä. Alueen mittakaava, luonne, arvokkaat kaupunkitilat (puistikot, palokatut, puistot ja torit) sekä alueella oleva rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta on säilytettävä. Alueelle rakennettaessa tai aluetta muilla tavoin muutettaessa on huolehdittava alueen erityisten arvojen säilymisestä. Alueiden kulttuurihistoriallista arvoa tulee korostaa palokatu-, puistikko- ja toriympäristöjen laadullisella ja toiminnallisella kehittämisellä. Alueen suunnitelmista tulee kuulla museoviranomaisia.

Kruununmakasiinia koskee seuraava merkintä: **Rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokas ja vaalittava rakennus tai kohde**: Kohteen suojelutarve sekä -taso määritellään asemakaavassa tai lain nojalla. Rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita tulee käyttää ja hoitaa niin, että niiden arvo säilyy. Kaavassa esitettyjen kohteiden lisäksi alueella voi olla muitakin rakennustaiteellisesti tai kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Alueen kautta kulkee pyörätieverkoston pää- tai aluereitti.



### Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1139 Kruununmakasiini  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 21.3.2025  
www.vaasa.fi/ak1139

## Asemakaava



Ote asemakaavasta (alustava kaavarajaus mustalla)

Alue on osittain kaavoittamatonta (osa vesialueesta ja Räätilinsaaren maa-alueista).

Kaava-alueella on voimassa kaksi asemakaavaa:

- 31.12.1979 vahvistettu asemakaava nro 496 (Räätilinsaari, Lehmuspuisto, kruununmakasiinin ympäristö)
- 29.6.1998 hyväksytty asemakaava nro 821 (Vankilanranta)

Asemakaavoissa alueelle on osoitettu seuraavia käyttötarkoituksia.

- Puolustusvoimien rakennusten korttelialue (YP)
- Venesatama (LV)
- Pienvenealkama (LVP)
- Istutettava puistoalue (Pi)
- Puistoalue (P)
- Katualue

Kruununmakasiini on merkitty määräyksellä his1: *Historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa ilman pakottavaa syytä hävittää. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennushistoriallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.*

## Selvitykset

Asemakaavamuutoksessa tullaan hyödyntämään muun muassa seuraavia selvityksiä ja raportteja:

- Keskustan osayleiskaavan taustaselvitykset
- Rakennusinventoinnit: rakennusperinneselvitys 1984 ja 2000 sekä Vaasan kulttuuriympäristöselvitys 2010
- Kruununmakasiinin, Vankilanrannan, Lehmuspuiston ja Räätilinsaaren kulttuurihistoriallinen selvitys 2025 (Ramboll)
- Vaasan kaupungin pysäköintipolitiikka 2018
- Luontokartoitus 2024 (Vaasan kaupunki, kaavoitus)



## Kaavoitus • Planläggningen

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

ak1139 Kruununmakasiini  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 21.3.2025  
www.vaasa.fi/ak1139

- Kalaranta – Vankilanranta – Kulttuurikasvillisuusinventointi 2015 (Vaasan kaupunki, kaavoitus)

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

## Maanomistus

Koko alue on Vaasan kaupungin omistuksessa.

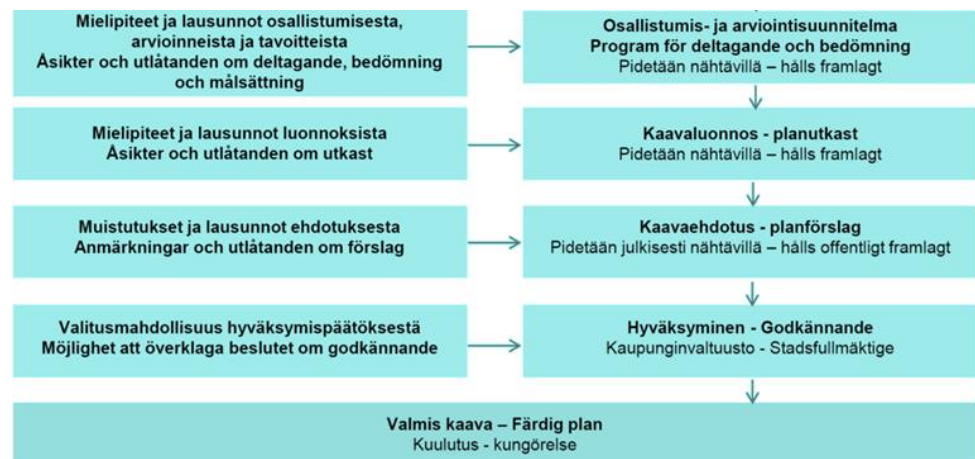
## Osalliset

Osallisia kaavatyössä ovat:

- Kaava-alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajat, maanvuokraajat ja asukkaat
- Alueella toimivat yritykset ja yhdistykset, alueen muut käyttäjät
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset:  
Kaavoitus, Kiinteistötoimi, Talotoimi, Rakennusvalvonta, Kuntatekniikka, Ympäristötoimi, Konsernihallinto, Sivistystoimi ja Vaasan Vesi
- Viranomaiset:  
Etelä-Pohjanmaan ELY-keskus, Pohjanmaan liitto, Pohjanmaan museo, Museovirasto, Pohjanmaan pelastuslaitos, Pohjanmaan poliisilaitos, Puolustusvoimat
- Muut yhteistyötahot:
  - Vaasan Sähkö Oy Kaukolämpöyksikkö, Vaasan Sähkö Oy Sähköverkkoyksikkö, Digita, Suomen erillisverkot ja Suomen turvallisuusverkko, JNT, Elisa Oyj, LOIHDE, Telia
  - Vaasan yrittäjät ry, Rannikko-Pohjanmaan yrittäjät, Visit Vaasa, VASEK, Pohjanmaan kauppakamari
  - Nuorisovaltuusto, Vaasan vammaisneuvosto, Vanhusneuvosto
  - Vaasan kantakaupungin asukasyhdistys VKA ry, Vaasan ympäristöseura ry, Vaasan Rakennusperintöyhdistys ry

## Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen eteneminen:



Nähtävilläolon aikana kaavamateriaali on nähtävillä Tammipiinan palvelupisteessä (Teräksenkuja 1) ja kaupungin verkkosivuilla [www.vaasa.fi/ak1139](http://www.vaasa.fi/ak1139)



## Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vaasa  
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän  
Puh • Tfn 040 188 4187  
[kaavoitus@vaasa.fi](mailto:kaavoitus@vaasa.fi)

ak1139 Kruununmakasiini  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 21.3.2025  
[www.vaasa.fi/ak1139](http://www.vaasa.fi/ak1139)

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

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

Osallistuminen **suullisella tai kirjallisella mielipiteellä** OAS:n nähtävilläolon aikana (14 vrk). Voit esittää mielipiteesi myös vastaamalla asemakaavan internet-sivulta löytyvään karttakyselyyn. Osallisia kuullaan koskien lähtökohtia ja selvityksiä, kaavatyön aikataulua, alustavia tavoitteita, osallisten määrittelyä sekä vuorovaikutuksen järjestämistä. Mielipiteet toimitetaan Vaasan kaupungin kaavoitukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistetaan ja täydennetään tarvittaessa, jolloin OAS:n päivitetty versio löytyy kaavahankkeen internet-sivuilta: [www.vaasa.fi/ak1139](http://www.vaasa.fi/ak1139)

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

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

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

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

### 4. ASEMAKAAVAN HYVÄKSYMINEN (AKL 52 §)

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

#### Vaikutusten arviointi

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

- liikenteelliset vaikutukset
- vaikutukset ihmisten elinoloihin
- vaikutukset sosiaalisiin olosuhteisiin
- vaikutukset luonnonympäristöön
- vaikutukset RKY-alueen arvoihin
- maisemalliset vaikutukset
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutusten arviointi tehdään yhdessä eri osa-alueiden asiantuntijoiden kanssa.



#### Kaavoitus • Planläggningen

PL | PB 2, 65101 Vaasa | Vasa  
Kirkkopuistikko 26 A, 2 krs | vän  
Puh • Tfn 040 188 4187  
[kaavoitus@vaasa.fi](mailto:kaavoitus@vaasa.fi)

ak1139 Kruununmakasiini  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 21.3.2025  
[www.vaasa.fi/ak1139](http://www.vaasa.fi/ak1139)

**Viranomaisyhteistyö**

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

**Aikataulu**

Tavoitteena on sekä asemakaavaluonnoksen että asemakaavaehdotuksen nähtävillä asettaminen vuoden 2025 aikana ja lainvoimainen asemakaava vuonna 2026. Kaavaprosessin etenemistä voi seurata kaavoituksen internetsivuilta: [www.vaasa.fi/ak1139](http://www.vaasa.fi/ak1139)

**Yhteystiedot**

Kaavamuutoksen valmistelusta vastaavat:

Kaavoitusarkkitehti Kati Vuohijoki, puh. +358 (0)40 508 1003,  
email [kati.vuohijoki@vaasa.fi](mailto:kati.vuohijoki@vaasa.fi)

Kaavoitusarkkitehti Anne Majaneva, puh. +358 (0)40 743 8149,  
email. [anne.majaneva@vaasa.fi](mailto:anne.majaneva@vaasa.fi)

Viheraluesuunnittelija Hanna Vallinmäki, puh. +358 (0)40 7062832,  
email. [hanna.vallinmaki@vaasa.fi](mailto:hanna.vallinmaki@vaasa.fi)

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

Mielipiteet ja muistutukset asemakaavasta toimitetaan:

- postiosoitteeseen: Kaavoitus, PL 2, 65101 VAASA,
- sähköpostilla: [kaavoitus@vaasa.fi](mailto:kaavoitus@vaasa.fi)
- tai käyntiosoitteeseen Kirkkopuistikko 26A, 65100 Vaasa

Tapaamiset on sovittava valmistelijan kanssa etukäteen.

*Päivi Korkealaakso*

**Allekirjoitus**

Kaavoitusjohtaja Päivi Korkealaakso

**Lakiviitteet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki: 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 | vän  
Puh • Tfn 040 188 4187  
[kaavoitus@vaasa.fi](mailto:kaavoitus@vaasa.fi)

ak1139 Kruununmakasiini  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 21.3.2025  
[www.vaasa.fi/ak1139](http://www.vaasa.fi/ak1139)