



## VAASAN KESKUSTA-ALUEEN KORKEAN RAKENTAMISEN SELVITYS

Vaasan kaupungin kaavoitus 2014





## SISÄLLYSLUETTELO

1 Johdanto	5
2 Vaasan korkeusmittakaava	7
3 Korkean rakentamisen tarve ja vaikutukset	13
4 Mahdollisia korkean rakentamisen paikkoja Vaasan keskusta-alueella	17
5 Johtopäätökset ja suositukset	21







## 1 JOHDANTO

Korkeasta rakentamisesta on viime vuosina ollut paljon keskustelua sekä Suomessa että ulkomailla. Suomessa mm. Espoossa, Tampereella ja Helsingissä on korkean rakentamisen hankkeita vireillä. Korkeaa rakentamista perustellaan imagotekijöillä, toiminnallisilla tarpeilla sekä liiketaloudellisilla syillä, joskus jopa ekologisilla syillä. Koska korkea rakentaminen muuttaa aina merkittävästi kaupunkikuvaa ja sillä on niin kaupunkirakenteellisia, toiminnallisia, taloudellisia, liikenteellisiä kuin sosiaalisiakin vaikutuksia kaupunkiympäristöön, auttaa paikallinen korkean rakentamisen selvitys ymmärtämään, mistä korkeassa rakentamisessa on kyse. Tämä korkean rakentamisen selvitys liittyy Vaasan keskustan osayleiskaavatyöhön ja koskee Vaasan keskusta-alueetta. Hyväksyessään Vaasan keskustastrategian osayleiskaavatyön pohjaksi 14.1.2013, kaupunginhallitus edellytti selvityksen laatimista.

Korkean rakentamisen määritelmä on aina paikallinen ja riippuvainen paikallisista olosuhteista ja korkeusmittakaavasta. Matalana rakennetussa ympäristössä jo 5-6 -kerroksinen rakennus voi olla korkea ja jossain 8-kerroksinen rakennus voi olla keskikorkea. Maiseman lakialueelle sijoituessaan korkea rakennus korostuu entisestään ja vaikuttaa voimakkaasti kaupungin siluettiin. Näin myös topografialla on suuri merkitys ja on aina huomioitava korkean rakentamisen suunnittelussa.

Suomen rakentamismääräyskokoelma (osa E1) asettaa vaatimuksia korkealle rakentamiselle. Selkeät rajat muodostuvat rakennuksen ollessa enintään 8 kerrosta, enintään 16 kerrosta ja yli 16 kerrosta. Yli 8 kerrosta edellyttää 2 palolta suojattua poistumistietä, joista toinen

ei voi olla parveke tai ikkuna. Yli 16 kerrosta edellyttää hissiä, jota on mahdollista käyttää pelastus- ja sammutustyössä. Lisäksi on eduksi, jos pelastustyössä voidaan käyttää pelastuslaitoksen tikasautoa. Vaasassa tikasauton maksimikorkeus on 45 m, joka ylittää noin 13. kerrokseen. Korkean rakennuksen kantavilta rakenteilta edellytetään myös enemmän palonkestävyyttä ja aina vaativinta P1 paloluokkaa.

Korkean rakentamisen yhteydessä puhutaan myös tornitaloista ja pilvenpiirtäjistä. Tornitalolla viitataan usein rakennuksen pistetalomaiseen tai korkeaan ja kapeaan muotoon. Tornitalolla ei ole mitään virallista korkeuskriteeriä, mutta yleensä tornitaloksi tai high-rise -rakennukseksi määritellään rakennus, joka on vähintään 12-kerroksinen tai 35 metriä korkea. 12-kerrosta on myös yleinen Euroopassa käytetty korkean rakentamisen raja. Pilvenpiirtäjän korkeusrajana käytetään 100 tai 150 metriä.

Tässä selvityksessä on käsitelty Vaasan korkeusmittakaavaa ja paikallista korkean rakentamisen määritelmää, tutkittu korkean rakentamisen hyöty- ja haittapuolia sekä arvioitu korkean rakentamisen tarvetta Vaasassa. Selvityksessä on myös tutkittu mahdollisia korkean rakentamisen paikkoja sekä arvioitu niiden soveltuvuutta korkealle rakentamiselle. Selvitys määrittelee yleisellä tasolla periaatteita korkealle rakentamiselle Vaasan keskusta-alueella. Selvitystä ohjanneeseen työryhmään ovat kuuluneet Emma Pitkämä (selvityksen laatija), Harri Nieminen, Päivi Korkealaakso, Marketta Kujala ja Paula Kemppinen.



Kuva 1. Vaasan merijulkisivu on kauniin tasapainoinen, horisontaalinen ja kaupunkimainen. Vesitorni ja kirkontorni nousevat selkeästi yhtenäisen rakennusmassan yläpuolelle. Reuna-alueilla erottuvat sairaala-alueen korkea rakennus ja siilot.



Kuva 2. Palosaaren suunnasta kaupunkikuvaa hallitsee erilaiset piiput ja korkeat rakennelmat.



Kuva 3. Korkeusmittakaava vaihtelee eri alueiden välillä. Valkolinna on paikallisesti korkea rakennus Vöyrinkaupungissa.



Kuva 4. Siilojen näkyvyyteen vaikuttaa merkittävästi niiden sijainti avoimen kaupunkitilan reunalla.



Kuva 5. Vaasan korkeimmat rakennukset sijaitsevat liikekeskustan alueella, maasillan kupeessa. Rakennukset ovat 10-kerroksiset.

## 2 VAASAN KORKEUSMITTAKAAVA

Mereltä päin katsottuna Vaasan kaupunkikuva on yhtenäinen, horisontaalinen ja kaupunkimainen, johtuen keskustan tiiviistä ja suhteellisen korkeasta kaupunkirakenteesta. Monet rakennukset ovat 6-7 kerroksisia, ja yhtenäisen rakennusmassan yläpuolelle nousee selkeästi ainoastaan vesitorni. Kirkontorni näkyy vähän, reuna-alueilla erottuvat siilot sekä toisella puolella keskustaa sairaala-alueen 9-kerroksinen rakennus. Vesitornin korkeus on noin 50 metriä ja kirkontornin korkeus noin 45 metriä. Siilojen korkeus on noin 40 metriä ja sairaala-alueen korkea rakennus noin 30 metriä. Näkyvyyteen vaikuttaa merkittävästi myös topografia. Karkeasti Kirkkopuistikon linjalla on harjun selännettä ja radan alue on alavinta laaksoaluetta. Vesitorni ja sairaala-alueen korkea rakennus sijaitsevat maastollisesti korkeissa paikoissa ja erottuvat sen takia erityisen hyvin kaupungin siluetissa. Siilot sijaitsevat avoimen kaupunkitilan reunalla ja näkyvät sen takia hyvin.

Palosaaren suunnasta kaupunkikuvaa hallitsevat erilaiset piiput ja korkeat rakennelmat. Palosaaren sillan ympäristössä Vaasan sähkön valaistu tornirakennelma muodostaa komean maamerkin. Etelästä tultaessa 8-kerroksiset pistetalot Kauppapuistikon varressa muodostavat korkean, tiiviin ja kaupunkimaisen näkymän. Hovioikeudenpuistikon ja Vaasanpuistikon välissä 10-kerroksiset rakennukset keskustan koillispuolella toimivat liike-Vaasan maamerkinä. Muita korkeita sekä maamerkiksi tunnistettavia rakennuksia Vaasan keskustassa on ainakin Vöyrinkaupungissa sijaitseva 8½-kerroksinen ns. Valkolinnan torni, joka on paikallisesti korkea rakennus.

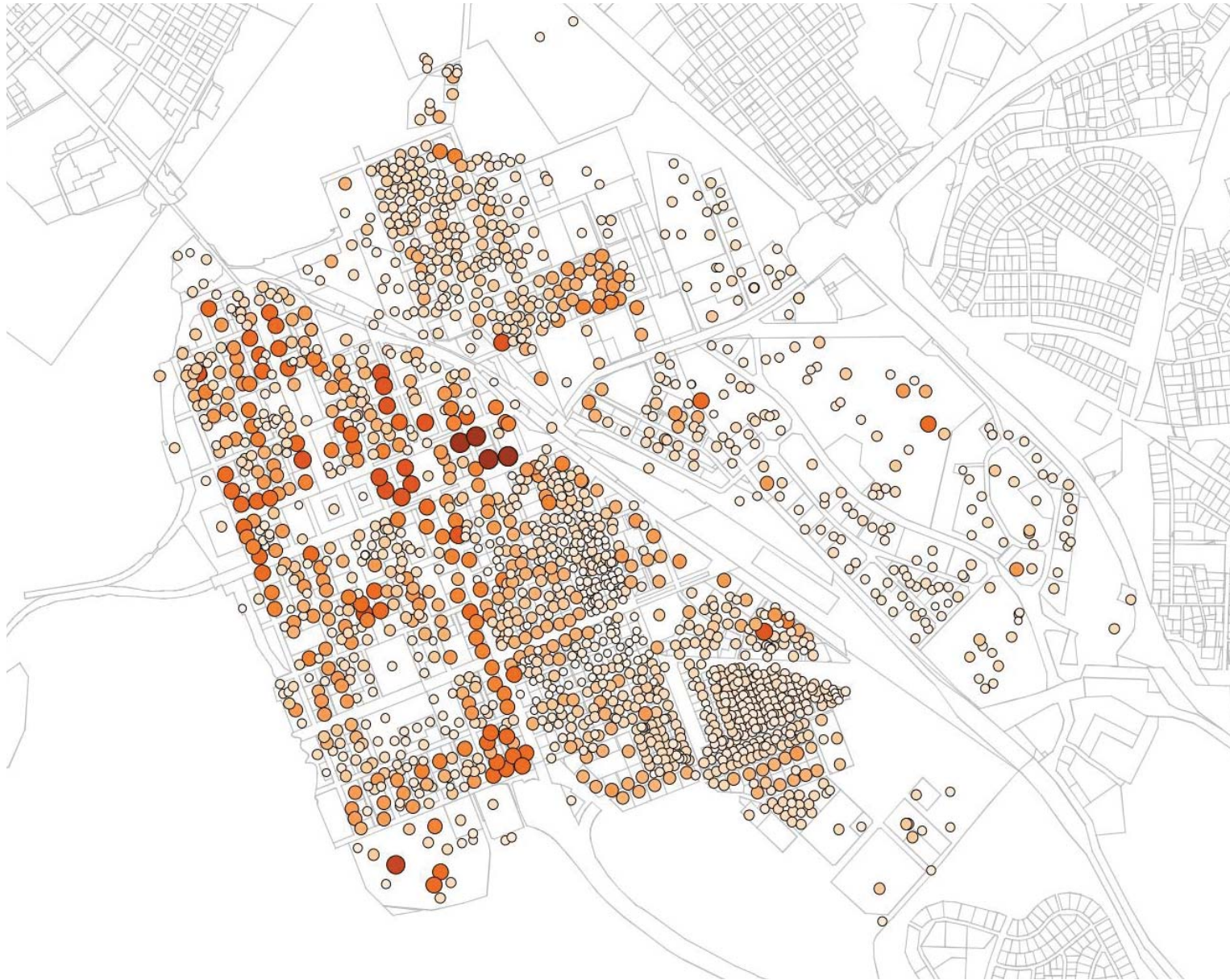
Vaasan korkeusmittakaava on vaihdellut suhteellisen paljon eri aikoina. Palon jälkeen uuteen Vaasaan rakennettiin asuinkäyttöön pääosin

matalia, 1-2-kerroksisia puutaloja, ja julkiseen käyttöön hieman korkeimpia kivitaloja. 1800-luvun lopussa rakentamisessa alkoi esiintyä uusia romanttisia tyylejä mutta korkeusmittakaava pysyi edelleen matalana.

1900-luvun alussa uusi rakennusjärjestys mahdollisti monikerroksisten rakennusten rakentamisen ja keskustaan alettiin rakentaa noin 5-kerroksisia kiverrostaloja. Tämän aikakauden rakennukset ovat nykyään hyvin arvostettuja mutta niiden rakentaminen jäi Vaasassa vähäiseksi. Sota-ajat pysäyttivät rakentamisen ja uudistamisen kaupungissa. Rakentaminen kiihtyi uudelleen vasta 1950-luvulla. 1950-luvulla rakentaminen Vaasassa oli kaupunkimaista, rakennukset rakennettiin katulinjaan kiinni. Korkeimmillaan rakennettiin 7-kerroksisia asuinrakennuksia. Tonttien rakennusoikeutta ei oltu 1950-luvulla kaavoissa vielä määritelty, minkä johdosta tonttitehokkuus nousi joissakin tapauksissa ongelmallisen korkeaksi. Tämä johti 1950-luvun lopussa asemakaavasaneeraukseen.

Uuden ns. ”Kråkströmin asemakaavan” myötä Vaasan kaupunkikuva, kaupungin tilarakenne ja mittakaava muuttuivat 1960- ja 1970-luvulla radikaalisti. Vanhojen puutalojen tilalle rakennettiin moderneja elementtikerrostaloja. Kerrostalot rakennettiin korkeiksi, usein 7- tai 8-kerroksisiksi. Sen ajan kaupunkiudistuksen tavoitteiden mukaisesti rakennukset sijoitettiin keskelle tonttia irti katulinjoista. Katutila muuttui avoimeksi ja virtaavaksi. Haluttiin valoa ja vihreyttä. Tällaista rakentamista käytettiin laajasti myös lähiörakentamisessa. Myöhemmin on huomattu, että modernismin periaatteiden mukaan rakennetut 1960- ja 1970-luvun miljööt eivät aina ole kaupunkimaisia, vaikka rakennukset ovat korkeita.





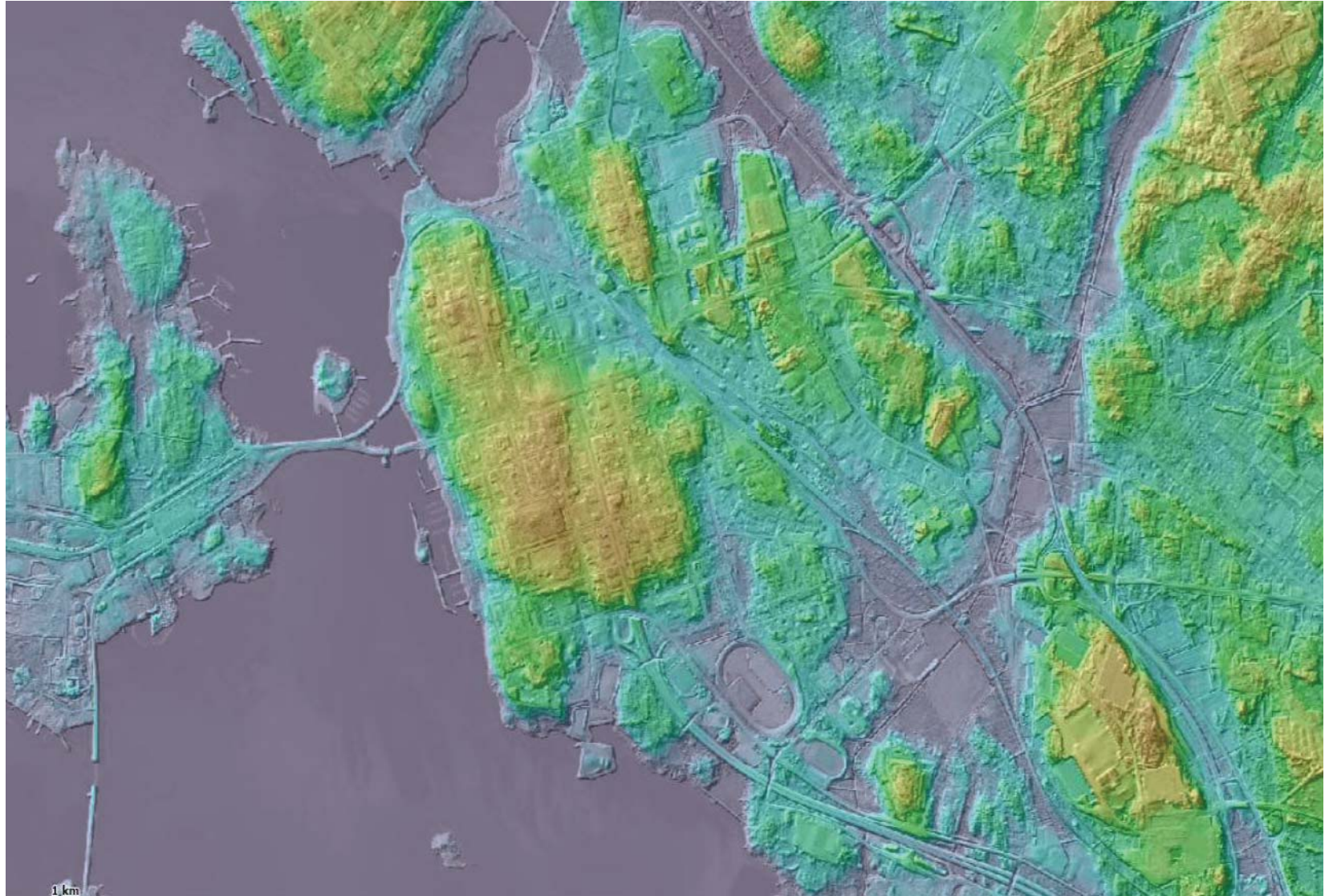
Kuva 6. Vaasan keskustassa rakennukset ovat 1-10 -kerroksisia. Vöyrinkaupungissa, 8. ja 9. kaupunginosassa sekä Hietalahdessa korkeusmittakaava on selvästi matalampi kuin Kauppapuistikon ja Rantakadun välisellä alueella.

Merkintöjen selitys, kerroslukumäärä:

- 0 / ei rekisteröity
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10

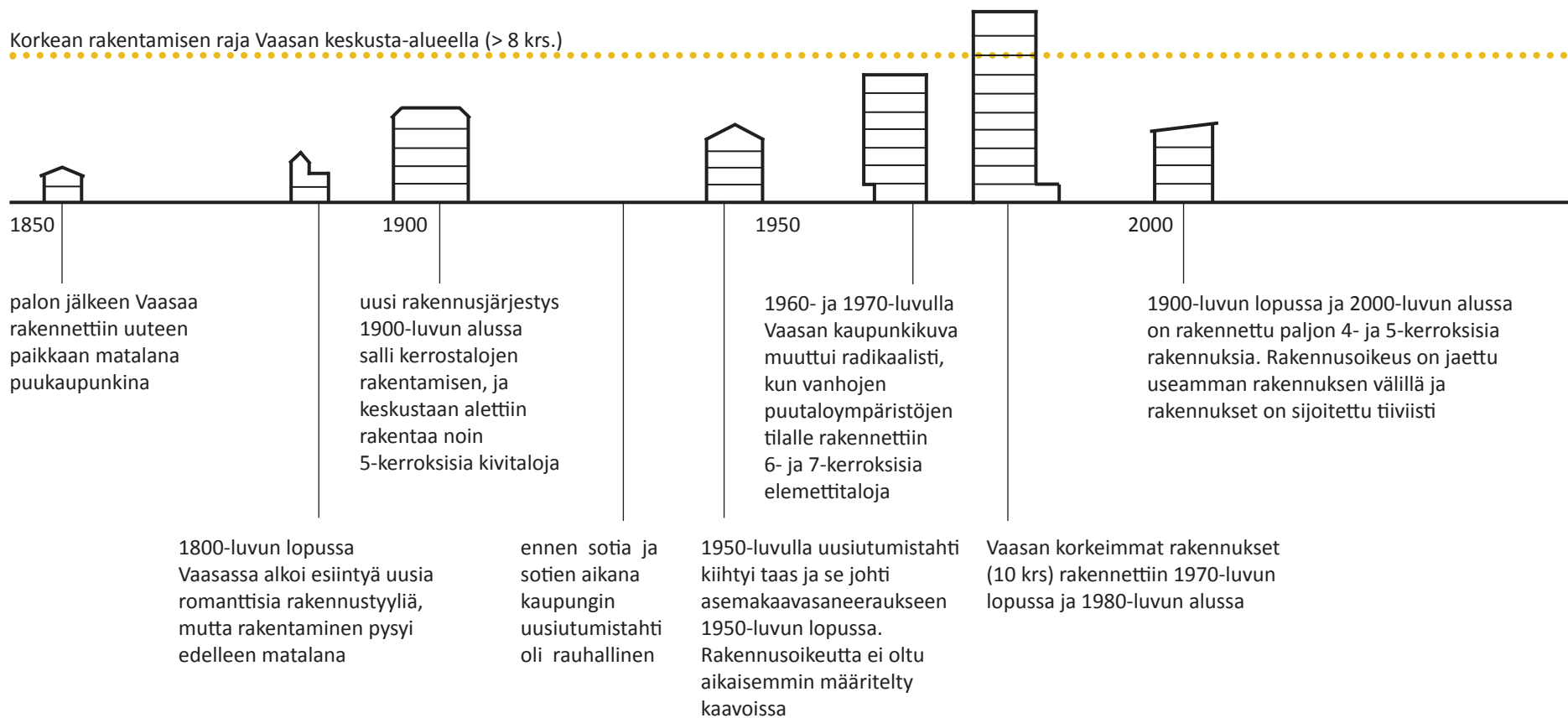


Kuva 7. Vaasan topografia. Oranssit alueet ovat vähintään 15 metriä mpy.



Hyvin korkean rakentamisen raja Vaasan keskusta-alueella (> 16 krs.)

Korkean rakentamisen raja Vaasan keskusta-alueella (> 8 krs.)





1970-luvun lopussa ja 1980-luvulla rakennettiin muutama 10-kerroksinen rakennus liike-Vaasaan, Vaasanpuistikon ja Hovioikeudenpuistikon väliin. Ne edustavat korkeaa rakentamista Vaasassa. Näitä rakennuksia lukuun ottamatta rakentamisessa on 1900-luvun lopussa ja 2000-luvun alussa ollut maltillinen korkeusmittakaava. 2000-luvulla Vaasaan on rakennettu paljon 4- ja 5-kerroksisia rakennuksia. Rakennukset on sijoitettu tiivisti ja rakennustapa on ollut kaupunkimainen.

Yleisesti ottaen paloturvallisuusmääräysten kautta tulevat rajat 8 ja 16 kerrosta soveltuvat hyvin korkean rakentamisen määritelmiksi Vaasan korkeusmittakaavassa. Yli 8 kerrosta on Vaasassa selvästi korkeaa rakentamista ja yli 16 kerrosta jo hyvin korkeaa.

Korkeusmittakaava kuitenkin vaihtelee hieman kaupunginosien välillä, esimerkiksi 8. ja 9. kaupunginosassa lähes kaikki rakennukset ovat alle 4-kerroksisia ja Vöyrinkaupungissa suurin osa rakennuksista on 2-kerroksisia. Kauppapuistikolla taas suurin osa rakennuksista on yli 6-kerroksisia. Puistikoiden ja sisääntuloväylien varrella on yleisesti ottaen hieman korkeampia rakennuksia kuin muualla. Tästä johtuen korkeusmittakaavaa pitää aina tutkia myös korttelitasolla. Rakennus voi

olla paikallisesti korkea, vaikka se ei koko keskustan mittakaavassa ole korkea.

Lisäksi topografialla ja maastonmuodoilla on suuri merkitys korkeassa rakentamisessa. Vaikka Vaasa on hyvin tasainen kaupunki, keskustan korkein kohta on 18 metriä merenpinnan yläpuolella. Se vastaa 6 kerrosta. 1850-luvulla rakennettu Ortodoksinen kirkko sijaitsee keskustan korkeimmassa kohdassa. Maaston kanssa vesitornin kokonaiskorkeus on noin 65 metriä mpy, kirkontornin korkeus noin 60 metriä mpy, siilojen korkeus noin 45 metriä ja sairaala-alueen rakennuksen korkeus noin 40 metriä mpy.

Vaasan keskustan maisemarakenteessa rikkonaisia selännealueita jakaa kaksi luode-kaakkoisuuntaisesti kulkevaa laaksoaluetta. 10-kerroksiset rakennukset Vaasanpuistikon varrella sijaitsevat keskustan selännealueen takana laakson reunalla, eivätkä topografian takia erotu kaupungin siluettissa. Niiden korkeus on noin 35 metriä ja kokonaiskorkeus maaston kanssa noin 40 metriä mpy. Vaasan siluettissa tärkeät julkiset rakennukset nousevat yhä tasaisen asuinrakennusmassan yläpuolelle.

← Kuva 8. Vaasan korkeusmittakaavassa paloturvallisuusmääräysten kautta tulevat rajat 8 ja 16 kerrosta soveltuvat hyvin korkean rakentamisen määritelmiksi. Yli 8 kerrosta on Vaasassa selvästi korkeaa rakentamista ja yli 16 kerrosta jo hyvin korkeaa.



Kuva 9. Uumaja: korkeat hotellitornit hallitsevat kaupunkikuvaa.



Kuva 10. Helsinki, Merihaka: arkkitehtuuri-ihanteet muuttuvat ajan myötä.



Kuva 11. Tallinna: Vanhan kaupungin torneista on upea näköala.



Kuva 12. Barcelona: keskikorkea Eixample on yksi Euroopan tiheimmin asutuista alueista.



Kuva 13. New York: korkeat maamerkkirakennukset helpottavat suunnistamista ja kaupunkirakenteen hahmottamista.



Kuva 14. Dubai, Burj Khalifa: Lähi-idässä ja Aasiassa kilpaillaan superkorkeilla rakennuksilla.



Kuva 15. Lontoo: Vuonna 2012 valmistuneessa The Shardissa suuri osa kerroksista on vielä vuokraamatta.



Kuva 16. München: Frauenkirche säilytetään keskustan korkeimpana rakennuksena.



### 3 KORKEAN RAKENTAMISEN TARVE JA VAIKUTUKSET

Korkean rakentamisen houkuttelevuus on vaihdellut eri aikoina ja kulkee selvästi sykleissä. 2000-luvun kaupunkisuunnittelussa on ympäri maailmaa ollut vahva usko urbanisoitumiseen sekä tiivistyviin ja kasvaviin kaupunkeihin. Tähän trendiin on liittynyt usko korkeaan rakentamiseen, joka usein nähdään kaupunkimaisena ja tehokkaana rakentamistapana. Osittain korkeasta rakentamisesta on myös tullut maiden ja kaupunkien välinen kilpailulaji. Lähi-idässä ja Aasiassa kilpaillaan jo superkorkeilla rakennuksilla.

Selkeä korkean rakentamisen trendi oli myös noin 100 vuotta sitten, 1920-luvulla, jolloin tornitaloja ja korkeaa rakentamista perusteltiin kansainvälisyydellä, suurkaupunkimaisuudella ja nykyaikaisuudella. 1920-luvun argumentit elävät mukana vielä tänäkin päivänä ja nykyajan korkean rakentamisen keskustelussa. Vasta-argumenteissa viitataan usein kaupunkikuvallisiin arvoihin ja historialliseen jatkuvuuteen. Suomalaiset kaupungit ovat perinteisesti olleet matalia ja kaupungin siluettissa korostuu horisontaalisuus. Jos yksittäisen rakennuksen korkeus huomattavasti poikkeaa rakennusten peruskorkeudesta, se saa helposti liian hallitsevan roolin kaupunki- ja maisemakuvassa. Korkea rakennus myös näkyy kauas, ja jos lopputulos ei vastaa odotuksia tai sitä aletaan ajan myötä pitää epäesteettisenä, sitä on vaikea peittää tai muuttaa.

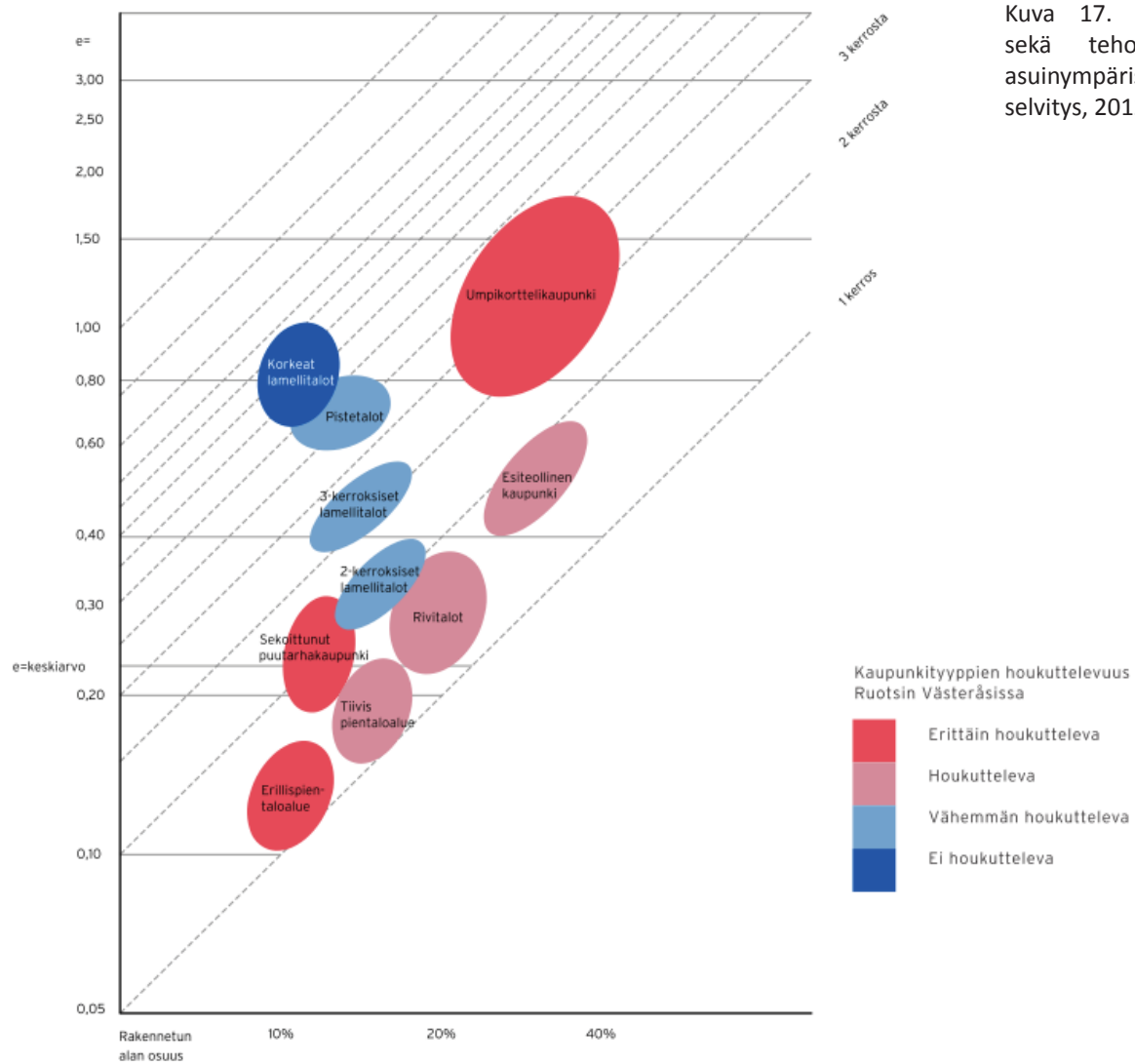
Rakennusten korkeuksiin liittyy myös selvä hierarkkinen ajattelutapa. Historiallisesti tarkasteltuna korkeat rakennukset ovat liittyneet uskonnollisen tai hallinnollisen vallan symboliseen korostamiseen. Vielä tänäkin päivänä kirkon torni on monessa kaupungissa kaupungin siluetin kruunu, jonka korkeuteen kaupungin rakentamisrajoitukset on sidottu.

Kaupunkinäköymien hierarkioiden muuttuminen hallitsemattomasti nähdään usein yhtenä korkean rakentamisen suurimpana riskeinä.

Hallitulla korkealla rakentamisella on toisaalta mahdollisuus luoda uusia kaupunkinäkymiä ja mielenkiintoisia kaupunkikuvallisia kontrasteja sekä saada lisää vaihtelevuutta kaupunkikuvaan. Korkeasta rakennuksesta voi myös muodostua arvostettu ikonirakennus tai maamerkki, joka parantaa kaupunkirakenteen hahmottavuutta ja josta voi kehittyä houkutteleva matkailukohde. Korkea rakennus voi myös luoda visuaalisen kontaktin eri alueiden välille.

Ihmisillä on myös aina ollut kaipaus kohti korkeuksia ja ihmisiä viehättää korkeiden rakennusten upeat näköalat. Yritykset haluavat korkeisiin rakennuksiin hyvän näkyvyyden takia. Näköalojen ja näkyvyyden kannalta korkean rakennuksen kaikki kerrokset eivät yleensä kuitenkaan ole arvokkaita. Helsingin korkean rakentamisen selvityksessä on arvioitu, että kymmenettä kerrosta alempana sijaitseva asunto ei hintatasoltaan juuri poikkea tavallisesta kerrostaloasunnosta. Tähän vaikuttaa tietysti korkean rakennuksen paikka ja ympäristö.

Korkea rakentamisen tarve perustuu myös kaupunkitalouteen ja maan arvoon, ts. rakennuksen sijaintiin. New York on tunnettu esimerkki siitä, miten rajattu pinta-ala ja maan korkea arvo on johtanut hyvinkin korkeaan rakentamiseen. Suomalaisessa kontekstissa vastaavanlaisia tilanteita on harvoin, sillä suomalaiseseen rakentamiskulttuuriin kuuluu väljä kaupunkirakenne, ja maan arvo on harvoin niin korkea, että korkea rakentaminen pelkästään siitä syystä olisi perusteltua.



Kuva 17. Taulukko kuvaa eri asuinmuotojen houkuttelevuutta sekä tehokkuutta. Taulukko perustuu Rådberg&Johanssonin asuinympäristötutkimukseen. Lähde: Espoon korkean rakentamisen selvitys, 2012.



Teknisesti korkea rakentaminen on vaativaa ja kokemusta korkeasta rakentamisesta on meillä vielä vähän. Korkean rakentamisen kustannukset nousevat usein niin korkealle, että jopa suurkaupungeissa on joskus ollut haasteellista löytää vuokralaisia korkeiden rakennusten kalliisiin tiloihin. Empire State Building New Yorkissa oli aluksi niin vähäisessä käytössä, että sitä ruvettiin kutsumaan Empty State Buildingiksi ja 87-kerroksisessa vuonna 2012 valmistuneessa The Shardissa Lontoossa oli vielä keväällä 2013 vain 6 kerrosta käytössä.

Pienissä kaupungeissa käyttäjien löytäminen voi olla haasteellista myös senkin takia, että yksi korkea rakennus voi sisältää tarpeisiin nähden runsaasti kerrosalaa, ja se valmistuu kaikki samanaikaisesti. On mietittävä tarkasti millaisia käyttötarkoituksia varten korkeita rakennuksia rakennetaan. Usein niistä on tehtävä monitoimintaisia rakennuksia, ns. hybridirakennuksia, jotka palvelevat eri käyttäjäryhmiä. Pienissä kaupungeissa ei myöskään ole mahdollista rakentaa korkeiden rakennusten ryhmää tai kaupunginosaa. Korkean rakentamisen mahdollisuudet paitsi paikan mittakaavasta, myös toimintojen ja resurssien näkökulmasta on tärkeää hahmottaa.






Korkeat rakennukset muuttavat tuuliolosuhteita ja voivat aiheuttaa voimakasta tuulisuutta myös katutasolla, kaupunkirakenteen sisällä. Monissa paikoissa korkea rakentaminen on myös tuottanut sosiaalisia ongelmia ja slummiutumista. Korkeita rakennuksia on jopa jouduttu purkamaan. Helmikuussa 2014 räjäytettiin Frankfurtin keskustassa yliopiston käytössä ollut 116 metrin pilvenpiirtäjä epäkäytännöllisenä. Rakennuksen hissijonot alkoivat muodostua 20 minuutin mittaisiksi. Rakennuksen elinkaari 41 vuotta vanhana jäi lyhyeksi. Houkuttelevissa

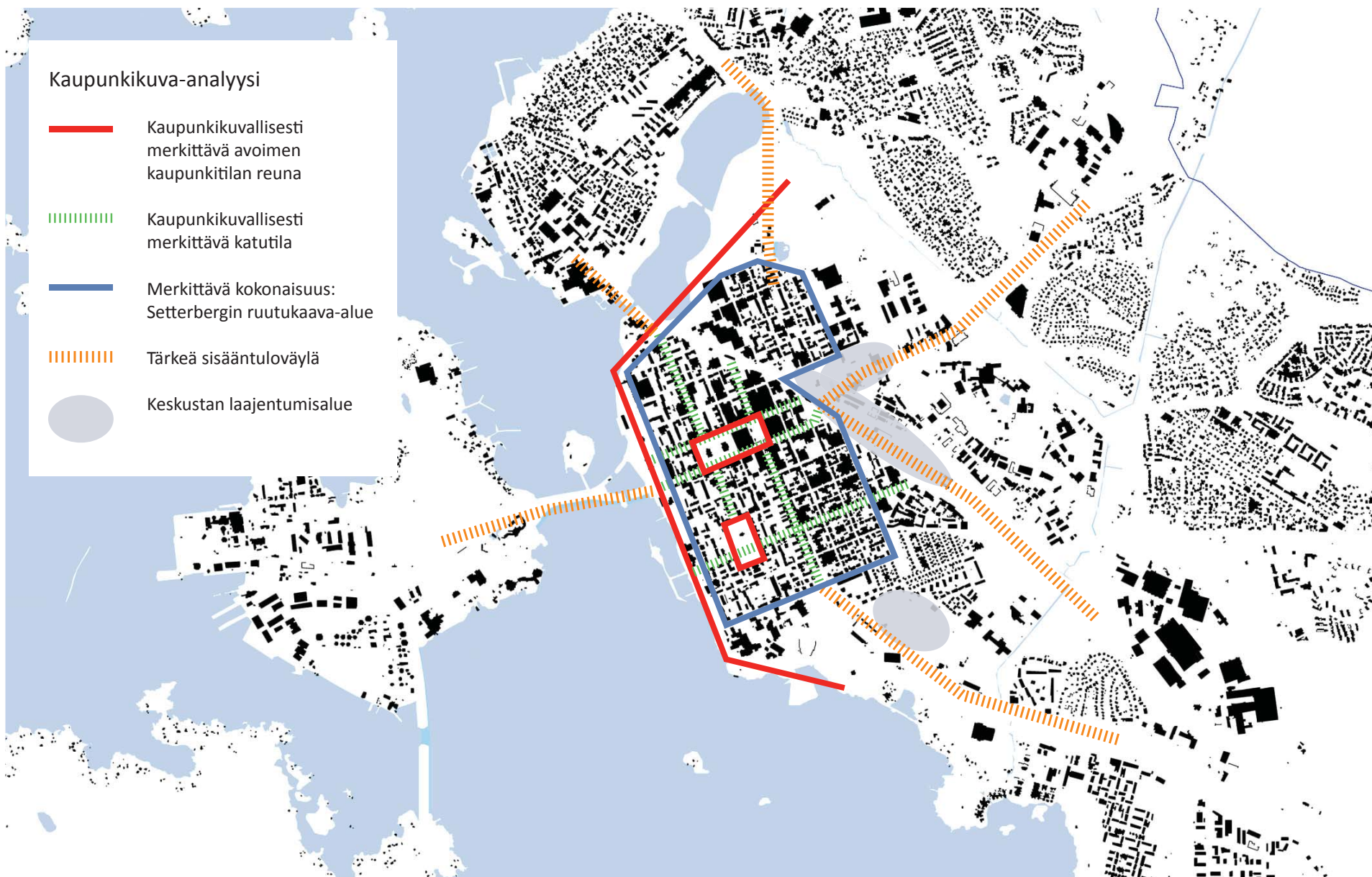
paikoissa sosiaalinen tasapaino painottuu yleensä kuitenkin hyvin toimeentulevan vähemmistön eduksi, rakentamisen kalleuden takia.

Korkeaa rakentamista perustellaan myös tehokkuudella ja ekologisuudella. Tehokkuuteen ja ekologisuuteen vaikuttavat monet tekijät. Ruotsalaisen Johan Rådbergin tutkimukset osoittavat, että tehokkain kaupunkirakenne on tiivis 3-8 kerroksinen rakenne. Tutkimukset osoittavat myös, että keskikorkea umpikorttelirakenne on paitsi tehokkain kaupunkirakenne myös houkuttelevin asuinympäristö (Rådberg&Johansson 1997). Korkeat lamellitalot ovat tutkimuksen mukaan vähiten houkutteleva asuinmuoto. Korkeiden rakennusten tehottomuus perustuu osittain siihen, että niitä ei varjovaikutusten takia voi sijoittaa yhtä tiivisti kuin matalampia rakennuksia. Myös pysäköinnin järjestäminen vaatii tilaa ja voi olla haasteellista korkeassa rakentamisessa. Jos korkeaa rakentamista ei voi perustella tehokkuudella, sitä ei myöskään voi perustella ekologisuudella.

Vaasan tilanteessa korkean rakennuksen suurin kaupunkikuvallinen merkitys olisi todennäköisesti imagohyöty. Sopivassa paikassa, sopivalla mitoituksella ja korkealaatuisella arkkitehtuurilla korkea rakennus voi rikastuttaa kaupunkikuvaa ja muodostua maamerkiksi, joka vahvistaa kaupungin identiteettiä. Voidaan kuitenkin kysyä, onko korkea rakennus sinänsä riittävä tuottamaan lisäarvoa kaupungille ja missä muodossa? Toinen imagoon liittyvä tekijä voi olla korkean rakennuksen avoin, julkinen käyttötarkoitus, esim. kohtaamis- ja näköalapaikkana. Tämä edellyttäisi, että korkea rakennus sijaitisi paikassa, josta avautuisivat hienot ja kaupungin omaleimaisuutta ilmentävät näkymät.

## Kaupunkikuva-analyysi

-  Kaupunkikuvallisesti merkittävä avoimen kaupunkitilan reuna
-  Kaupunkikuvallisesti merkittävä katutila
-  Merkittävä kokonaisuus: Setterbergin ruutukaava-alue
-  Tärkeä sisääntuloväylä
-  Keskustan laajentumisalue





## 4 MAHDOLLISIA KORKEAN RAKENTAMISEN PAIKKOJA VAASAN KESKUSTA-ALUEELLA

Kaupunkikuvallisesti herkimmät alueet ovat avoimen kaupunkitilan reuna-alueet. Vaasassa avoimia kaupunkitiloja ovat torit sekä rantavyöhyke. Kaupunkikuvallisesti nämä ovat myös erityisen arvokkaita alueita Vaasalle. Osa Vaasan keskustasta (rantapuisto julkisine rakennuksineen, puistikot ja palokadut) on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi. Koko ruutukaava-alue muodostaa merkittävän kokonaisuuden, jossa Setterbergin alkuperäiset tavoitteet ovat yhä näkyvissä. Ruutukaava-alueella rakennuskorkeutta säätelee voimakkaasti suhde olemassa olevaan rakennuskantaan. Siellä olisikin perusteltua jatkaa Setterbergin rakentamisperinnettä ja pyrkiä ensisijaisesti kaupungin ominaispiirteiden ja historiallisten arvojen korostamiseen.

Ruutukaava-alueen ulkopuolella ja reunoilla, ja varsinkin keskustan laajentumisalueilla (Raviradan alueella ja Klemettilässä), on kuitenkin mahdollisia korkean rakentamisen paikkoja. On tärkeää valita mahdolliselle korkealle rakennukselle paikka, joka on luonteva paikka maamerkille. Maamerkille sopivia paikkoja ovat esimerkiksi sisääntuloväylien varret tai liikenteen tai maiseman solmukohtat. Jotta korkea rakennus toimisi näköalatornina, olisi tärkeää, että se sijaitisi paikassa, josta avautuisi hienot näkymät. Näkymiä ajatellen mahdolliset korkean rakentamisen paikat rannan tai muun kauniin ympäristön läheisyydessä ovat houkuttelevia. Lisäksi kaupunkikuvalliset vaikutukset ja saavutettavuus ovat tärkeitä.

Edellä mainittujen asioiden perusteella seuraavat paikat on tunnistettu mahdollisiksi korkean rakentamisen paikoiksi:

**A) Linja-autoaseman alue:** sijaitsee lähellä keskustaa helposti saavutettavassa paikassa sekä ympäristössä, joka kestää korkeaa rakentamista. Varsinkin linja-autoaseman tontin eteläosa on maamerkin paikka, sillä se on Hovioikeudenpuistikon ja Sepänkyläntien näkymäakselilla, sekä sisääntuloväylän varrella. Alueelta avautuu hienot näkymät useampaan suuntaan. Varjovaikutukset ovat haasteelliset. *Soveltuu edellytyksin.*

**B) Maasillan itäpuoli:** paikka on helposti saavutettava, lähellä keskustaa ja sisääntuloväylän varrella. Korkea rakennus Vaasanpuistikon päätteellä voisi toimia maanmerkinä ja visuaalisena kontaktina keskustan ja Etelä-Klemettilän välillä. Varjovaikutukset ovat todennäköisesti pienemmät kuin linja-autoaseman tontilla, koska tontin pohjoispuolella ei ole asumista. Näkymät ovat hienot useampaan suuntaan. *Soveltuu hyvin.*

**C) Raviradan alue:** sijaitsee suhteellisen lähellä keskustaa ja keskustan palveluja. Alueelle suunnitellaan uutta monipuolista kaupunginosaa. Yksittäinen korkea rakennus alueella voisi positiivisella tavalla tuoda vaihtelua Hietalahden matalaan ja keskikorkeaan rakennuskantaan ja muodostaa keskipisteen alueella. Raviradan alueella korkeasta



Mahdolliset korkean rakentamisen paikat Vaasan keskusta-alueella

- A) Linja-autoaseman alue
- B) Maasillan itäpuoli
- C) Raviradan alue
- D) Euromarketin alue
- E) Etelä-Klemettilä
- F) Vaasan tekninen alue
- G) Sairaala-alue
- H) Siilot



rakennuksesta avautuisi myös erittäin hienot näkymät. Maisemarakenteen kannalta paikka ei ole paras mahdollinen korkealle rakentamiselle, koska koko raviradan alue on matalaa laaksoaluetta.  
*Soveltuu edellytyksin.*

**D) Euromarketin alue:** korkea rakennus toimisi selvästi maanmerkkinä ja korostaisi Vaasan sisääntulomaisemaa. Alueella voisi myös olla useampi korkea rakennus. Alue on helposti saavutettava autolla tai lähiliikenteellä, mutta ei välttämättä pyörällä tai kävellen. Maisemallisesti alue sijaitsee laakson reunalla korotetulla alueella. Alueen sijainti liikenteen solmukohdassa tukee paremmin ajatusta liike- ja toimistorakentamisesta kuin asuinrakentamisesta. Näkymät alueelta eivät myöskään ole erityisen hienot.  
*Soveltuu edellytyksin.*

**E) Etelä-Klemetilä:** alue on kehittymässä osaksi Vaasan keskustaa, ja Korsholmanpuistikon jatkeeksi suunnitellaan uutta siltaa. Korsholmanpuistikon sillan ympäristö kuuluu radan varren alavaan alueeseen, joka kestää korkeampaa rakentamista rikkomatta kaupungin siluettia. Palveluja ja työpaikkoja löytyisi kuitenkin kävelymatkan etäisyydellä ja alueelta avautuu hienoja näkymiä keskustan suuntaan.  
*Soveltuu hyvin.*

**F) Vaasan tekninen alue:** autoliikenteen ja lähiliikenteen helposti saavutettavissa oleva alue ison työpaikka-alueen läheisyydessä. Alue sijaitsee liikenneväylien solmukohdassa ja alueelle on myös maisema- ja kaupunkirakenteen kannalta mahdollista rakentaa korkeita rakennuksia. Näkymät ovat hienot Hietalahden suuntaan.  
*Soveltuu hyvin.*

**G) Sairaala-alue:** maiseman ja kaupunkirakenteen kannalta alue soveltuu korkealle rakentamiselle hyvin. Myös toiminnallisesti sairaala-alue soveltuu hyvin maamerkkirakennukselle. Alueella on 9-kerroksinen rakennus, joka erottuu selvästi muttei ei liian hallitsevasti kaupungin siluetissa. Alueen voimakas lisärakentaminen tulisi edellyttämään suuriakin muutoksia alueen liikennejärjestelyissä. Näkymät alueelta ovat hienot kaikkiin suuntiin.  
*Soveltuu edellytyksin.*

**H) Siilot:** muodostavat selvän maamerkin Vaasan kaupunkikuvassa. Asemakaavan mukaan tontille voidaan rakentaa asuin- ja liiketiloja. Jos siilot otettaisiin käyttöön asuin- tai toimistotilana, ne muodostaisivat näkymien kannalta tornitalon huippupaikalla. Kulttuuriympäristön suhteen se voisi tuottaa toiminnallisia ristiriitoja. Vaasan kaupunkikuvan erityinen kulttuurihistoriallinen piirre ovat julkiset rakennukset puistossa. Asumisella luotaisiin uudenlainen yksityistetty vyöhyke. Siilojen purkaminen ja uuden rakennuksen sovittaminen pysäköinteineen niiden historiallisesti arvokkaalle paikalle on haasteellista ja kallista.  
*Nykyinen soveltuu edellytyksin.*

Keskustan ulkopuolella mahdollisia korkean rakentamisen paikkoja on ainakin Vaskiluodossa sekä mahdollisesti Palosaarella. Vaskiluodossa on vireillä yksi korkean rakentamisen hanke. Tulevaisuudessa Vaskiluodon leirintäalue voisi olla mahdollinen paikka myös korkeiden rakennusten ryhmälle.







## 5 JOHTOPÄÄTÖKSET JA SUOSITUKSET

Selvityksessä on pohdittu korkean rakentamisen perusteita ja tarvetta, sekä tutkittu mahdollisia korkean rakentamisen paikkoja. On kuitenkin huomioitavaa, ettei tutkittuja paikkoja suositella korkean rakentamisen paikoiksi niin, että ne kaikki toteutuisivat. Korkea rakentaminen kytkeytyy mitä suurimmassa määrin toteutuksen realistisuuteen. Rakennuksella täytyy aina olla kysyntää ja toteutukselle taloudelliset edellytykset. Korkea rakentaminen voi edistää keskustan kehittämistä, mutta se ei ole automaattisesti itseään toteuttava malli, ja siihen liittyy myös riskejä.

Tärkeää on hahmottaa kaupungin omaan mittakaavaan sitoutuva, korkeatasoinen, omaleimainen kaupunkiympäristö ja arkkitehtuuri vetovoimatekijänä, jolla on myös taloudellista arvoa. Vaasan tilanteessa tulee huomioida tasapainoinen kaunis siluetti sekä maanlaajuisesti arvostettu Setterbergin asemakaava. Ruutukaava-alueella rakentamiskorkeutta säätelee voimakkaasti suhde olemassa olevaan rakennuskantaan ja rakentamiskorkeus tulisi siellä ensisijaisesti noudattaa olemassa olevaa korkeutta.

On muistettava, että kaupunkikuva on paitsi kaupungin fyysisen rakenteen näkyvä kuva myös kuva niistä arvoista, joita kukin aikakausi on pitänyt tärkeinä. Se on fyysiseksi rakenteeksi kivettynyt historiakertomus poliittisten, taloudellisten ja kulttuuristen pyrkimysten yhteenliittymisestä.

### **Suosituksia korkealle rakentamiselle Vaasassa:**

- Korkean rakentamisen paikkoina suositeltavia paikkoja ovat kaupunkirakenteen solmukohdat, joissa kaupunkitoiminnot voidaan sekoittaa ja joiden saavutettavuus eri kulkumuodoin ovat hyvät.
- Korkealle rakentamiselle täytyy olla selvät perusteet. Ratkaisujen on oltava perusteltuja sekä kaupunkikuvallisesti että toiminnallisesti.
- Vaasan tasapainoinen siluetti on huomioitava korkeassa rakentamisessa.
- Ratkaisujen vaikutusten arvioimiseksi on käytettävä riittävän selkeitä ja havainnollisia analyysimenetelmiä kuten 3D-mallinnusta, varjokuvia ja tuulisuusselvityksiä.
- Rakennusten korkeudet tulee olla sidottuja kaupungin omaan mittakaavaan. Korkea rakentaminen Vaasan mittakaavassa tarkoittaa ensisijaisesti 8-16 kerrosta. Yli 16 kerrosta on jo hyvin korkea.
- Ruutukaava-alueella rakentamiskorkeudet tulisivat ensisijaisesti noudattaa olemassa olevaa korkeutta.
- On huomioitava, että korkea rakentaminen ja rakentamistehokkuus edellyttävät aina maanalaista tai pysäköintilaitoksiin perustuvaa pysäköintijärjestelyä.
- Korkea rakennus herättää huomiota ja täytyy olla arkkitehtuuriltaan korkealaatuinen. Laadun merkitys kasvaa rakennuksen korkeuden kasvaessa. Erytisen tärkeää on miten rakennus sijoittuu katutasoon nähden ja rakennuksen houkuttelevuus katutasolla.





## LÄHTEET

### *Julkaisut:*

Espoon korkean rakentamisen periaatteet. Espoon kaupunki, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik, 2012.

Korkean rakentamisen selvitys Tampereen keskusta-alueella. Tampereen kaupunki, Arkkitehtistudio M&Y Moisala & Ylä-Anttila, 2012.

Korkea rakentaminen Helsingissä. Helsingin kaupunki, Serum Arkkitehdit, 2011.

Korkean rakentamisen selvitys. Kuopion kaupunki, 2009.

Miksi Vaasa on muuttunut? Keskustan asemakaavasaneerauksen syitä ja seurauksia. Vaasan kaupunki, 2004.

### *Muut:*

Yhdyskuntasuunnittelu vol 51:3, 2013: Korkean kadonnut kunnia

HS 15.5.2014: Tornitalointo on laantunut

### *Kuvat:*

Kansikuva ja viistoilmakuvat: Jaakko Salo 2014

Kuva 10: <http://www.panoramio.com/photo/11375606>

Kuva 12: <http://www.booking.com/hotel/es/bonavista-apartments-barcelona-eixample.html>

Kuva 14: <http://www.anotherpartofme.com/gorgeous-burj-dubai-skyscraper-wallpaper/>

Kuva 15: <http://0.tqn.com/d/golondon/1/0/n/J/0/-/1-The-Shard.jpg>

Kuva 16: [http://commons.wikimedia.org/wiki/](http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Frauenkirche_M%C3%BCnchen_as_seen_from_St._Peter.jpg)

[File:Frauenkirche\\_M%C3%BCnchen\\_as\\_seen\\_from\\_St.\\_Peter.jpg](http://commons.wikimedia.org/wiki/File:Frauenkirche_M%C3%BCnchen_as_seen_from_St._Peter.jpg)

Kuva 17: Espoon korkean rakentamisen periaatteet. Espoon kaupunki, Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik, 2012

Muut kuvat ja taulukot: Vaasan kaupunki

